744/06

Den 27. marts 2006 blev i sag nr. 66.983:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxx xxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx xx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en dækningsberettigende skade på den forsikrede ejendoms kvistflunke.

Selskabet har anerkendt dækningspligten, men nedskrevet erstatningen til 60 % af skadeudgiften, dels med henvisning til slid og ælde, dels med henvisning til oplysninger i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1924, og at klageren overtog ejendommen 1/7 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 28/3 2002.

I tilstandsrapporten dateret 28/3 2002 er om ejendommens kviste anført:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	***8.7 Kviste***	***K1***		***Kvistsider med afskallet overfladebehandling.***
				Smårevner i brystning på muret kvist.
		K2		***Løsnet bræt ved inddækning på sydkvist.***"

Efter overtagelsen af ejendommen anmodede klageren R. Bygningssyn om at gennemgå ejendommen. Efter et syn gennemført 3/9 2002 udarbejdede R. Bygningssyn en rapport. I rapporten er bl.a. anført:

"Kvisttagene er udført af tagpap, formentlig oven på gammel zink. Specielt taget på den sydvendte kvist er under nedbrydning og revner. Kvistenes flunker (sider) er pudsede og plastmalede. Den vestlige flunke på nordsiden er repareret for nylig. Malingen skaller af på de øvrige. Specielt på østsiden af den sydvendte kvist.

På vestsiden af den sydvendte kvist er brættet langs blyet løst, og vand kan løbe ind bag blyet.

Løsningen med brættet nederst langs blyet er ikke god. I stedet for brættet burde der have været pudset ned over blyet.

Det løse bræt på vestsiden af den sydvendte kvist bør snarest fastgøres, og inden man maler flunkerne (1 år) bør der pudses helt ned til blyet.

Inden et år bør tagpappen på den sydvendte kvist fornyes.

Inden 5 år bør taget på den nordvendte kvistfornyes og forskellingen under rygningen repareres."

Klageren har oplyst, at det i rapporten omtalte dækningsbræt blev fastgjort umiddelbart efter modtagelsen af rapporten.

Den 19/8 2004 modtog det indklagede selskab en skadeanmeldelse fra klageren. Af anmeldelsen fremgår bl.a.:

3. 66.983

"Efter den seneste tids meget kraftige regnskyl er der begyndt at løbe vand ned af siden på huset under kvistene.

Der har været en murer og et vvs-firma ude at kigge på det. Begge er enige om, at problemet er blyinddækningen rundt om kvistene og siderne på kvistene. Ifølge vvs-firmaet skyldes problemet, at blyet ikke går højt nok op på siden af kvistene og at den måde det er lavet på er uhensigtsmæssigt, samt at pudset på siderne af kvistene ikke har det særligt godt. Derfor løber vandet bag om blyet og ned af huset.

Vvs-firmaet har fremsendt et tilbud på ca. kr. 40.000 og mener, at blyet skal skiftes og føres højere op af siden samt, at der skal sættes zink på siderne af kvistene."

Ved skaderapport dateret 29/9 2004 anerkendte det indklagede selskab skaden som dækningsberettigende, dog kun for så vidt angår 50% af reparationsudgiften idet det blev anført, at der blev foretaget nedskrivning som følge slid, ælde og udsat miljø.

Efter en henvendelse dateret 13/11 2004 fra klageren, ændrede selskabet ved skrivelse af 10/1 2005 erstatningen til 60 % af udgiften.

Af tilbud dateret 13/8 2004 fra Blikkenslager S. fremgår:

"Tilbud på reparation af kviste

- Afhugning af puds på 4 sider
- Udskiftning af bly på 4 sider
- Opsætning af zink på 4 sider
- Bortkørsel af affald

Samlet pris	Kr.	31.970,00
Moms 25 %	Kr.	7.922,50
I Alt	Kr.	39.962,50 "

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække den fulde udgift. Klageren har i skrivelse af 13/11 2004 til det indklagede selskab anført:

"Det bestrides at årsagen til utæthederne skal skyldes nedslidte kvistflunker. Tilstandsrapporten fra 2002 nævner intet om nedslidte flunker, selv om den var utrolig grundig og omfattende. Det fremgår ligeledes af tilstandsrapporten at den bygningssagkyndige gennemgik taget og dets tilstand. Yderligere fik vi kort efter overtagelsen i 2002 af R.s Bygningssyn udført endnu et grundigt gennemsyn af ejendommen. Heller ikke i rapporten fra R.s Bygningssyn nævnes nedslidning af kvistflunker med et eneste ord. Det må alene på denne baggrund afvises, at der er tale om problemer med nedslidte kvistfluker.

Endeligt har både VVS og murer som har set nærmere på kvistflunkene udtalt, at der er tale om konstruktionsfejl, hvorfor der trænger vand ind under blyet ved kraftige regnskyl.

Det er derfor vores holdning, at der er tale om problemer med udspring i konstruktionsfejl og at problemerne ikke skyldes nedslidning og i fald at der skulle være tale om nedslidning så er det i så ringe en grad at det umuligt kan være med mere end 30 %, idet hverken den bygningssagkyndige eller R.s Bygningssyn har observeret dette."

Klageren har i skrivelse af 1/8 2005 til nævnet supplerende anført:

"Som det fremgår besigtigede min modpart alene kvistflunkerne fra jorden, modsætningsvis besigtigede både den bygningssagkyndige og R.s Bygningssyn kvistflunkerne direkte. På tidspunktet for begge de tidligere besigtigelser var der også afskallet maling på den ene side af den ene kvistflunke (nøjagtigt som i dag), hvilket dog ikke gav anledning til kommentarer fra nogle af dem.

De efterfølgende kommentarer jeg har fået fra håndværkere, som har set på kvistflunkene går alene på, at blyindfatningen ikke er tilstrækkelig bred og at løsningen med at fastsætte blyindfatningen med et bræt begge medfører at konstruktionen ikke er egnet til at modstå kraftige regnskyl.

Yderligere er der ikke det mindste tegn på vandskade indvendigt på siderne af kvistene, hvorfor det ikke er realistisk at forestille sig, at vandet trænger ind igennem siderne. Vandet løber ud under taget og ned af siderne på huset, hvorfor det klart tyder på at vandet trænger ind via den utilstrækkelige konstruktion af blyindfatningen.

Det er derfor min klare overbevisning, at det ikke er nedslidning som er årsag til problemet, men derimod en forkert konstruktion."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 27/6 2005 til nævnet anført:

"Vi vurderer fortsat at kvistflunkene er forringet med mere end 30 %, hvorfor der jf. betingelser pkt. 7 kan foretages fradrag for værdiforringelse.
Kvistene sås ved besigtigelsen med afskallet overfladebehandling, smårevner i pudsen, og blyinddækningen mod tag sås væsentlig nedbrugt som følge af slid og ælde.
Desuden nævnes der i tilstandsrapporten pkt. 8.7 Kviste - 'Kvistsider med afskallet overfladebehandling' og smårevner i brystning på muret kvist'.
På baggrund af vurdering ved besigtigelsen samt det nævnte i tilstandsrapporten vurderes erstatningen på 60 % af skadeudgiften rimelig."

Selskabet har i skrivelse af 20/9 2005 supplerende anført:

"Som det kan ses af mine fotos som er vedlagt tidligere, besigtigede jeg kvistene fra forsikringstagers stige. Det kan forsikringstager åbenbart ikke huske, når forsikringstager skriver at jeg alene besigtigede kvistflunkene fra jorden.

Forsikringstager skriver nederst i sit brev af 1. august 2005 at det er hans klare overbevisning, at det ikke er nedslidning, men forkert konstruktion der er årsag til problemet. Denne påstand kan være korrekt, men er ej relevant når vi har anerkendt at dække skaden.
Når vi foretager afskrivning er det alene en konkret vurdering af at kvistene fra 1924 i sig selv er forringet som følge af slid og ælde med mere end 30 % i forhold til nyværdi jr. forsikringsbetingelserne."

6. 66.983

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Nyværdierstatning

Erstatning efter nyværdi udgør det beløb, det umiddelbar efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadige med gængs byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan dog ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadige eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet.

...

Fradrag for værdiforringelse

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det indklagede selskab har anerkendt skaden som dækningsberettigende.

Skadeudbedringen skal ske ved afhugning af puds og udskiftning af bly og opsætning af ny zink samt oppudsning, hvor der er foretaget afhugning. Efter en gennemgang af de tilsendte fotos finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets fradrag for slid og ælde. Dog skal selskabet i overensstemmelse med nævnets faste praksis betale fuldt ud for bortkørsel af affald.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal ud over anerkendte skader betale de fulde udgifter til bortkørsel.

7. 66.983

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen