763/07

Den 8. januar 2007 blev i sag nr. 69.110:

xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin partsrepræsentant over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gasbrændeovn.

Selskabet har reduceret erstatningen med 68 % under henvisning til slid og ælde på ovnen.

Det fremgår af sagens oplysninger, at klageren ved skadeanmeldelse dateret den 9/11 2005 anmeldte, at ejendommens M. gasovn ikke virkede. Klageren beskrev skaden således:

> "Tændblus + varmeelement skal udskiftes. Men hos firmaet M. Brændeovne, kan de ikke hjælpe med nye dele. De laver ikke længere gasbrændeovne og har derfor ikke længere nogen reservedele. Gasovnen er købt og installeret af P.H. vvs i 1989."

Ejendommen er opført i 1877.

Selskabet meddelte ved skrivelse af 1/2 2006, at skaden var dækningsberettigende. Samtidig noterede selskabet, at ovnen var 17 år, og at levetiden for den type ovne er

omkring 25 år. Selskabet ville derfor foretage en nedskrivning af erstatningsbeløbet med 68 %.

Klageren er ikke tilfreds med selskabets vurdering af værdiforringelsen af ovnen og har ved sin repræsentant i skrivelse af 23/3 2006 indbragt dette spørgsmål for nævnet. Repræsentanten henviser til sin skrivelse af 13/2 2006 til selskabet, hvori han anfører:

> "Værdiforringelsen på 68 % er i dette tilfælde alt for meget, da ovnen er lige så god som ny og lige så pæn, men at det blot er tænd enheden der er i stykker.
> Jeg mener klart at H.W. burde have fuld dækning for ovnen da hun ingen mulighed havde for at bedømme ovnens alder og at den som sådan er tidløs. Et oliefyr eller andre installationer er oftest nemme at gætte alder på. Hun kan ikke glæde sig over at få en ny, en reparation ville være lige så godt. Derfor mener jeg ikke man kan bruge grunden værdiforringelse som grund for ikke at ville dække mere end de efter selvrisiko 2.556,00 kr.
>
> H.W.s hus er et gammelt hus, og vil alene af den grund blive behæftet med 'værdiforringelse' lige gyldig hvad der måtte være i vejen. Derfor mener jeg at man skulle have oplyst hende om, at forsikringen i de fleste tilfælde i hendes hus er uhensigtsmæssig.
>
> De tilkendegiver erstatning med værdiforringelse og selvrisiko er beløbet skrumpet ind til noget der minder om en dårlig joke.
> Vi er derfor utilfreds med erstatningens størrelse og beder Dem tage den op til ny overvejelse."

Selskabet har over for nævnet i skrivelse af 1/5 2006 fastholdt afgørelsen og til støtte herfor anført:

> "Selskabet har - ligesom klager - fået verificeret ved telefonisk kontakt til både M. Jernstøberi og til klagers egen valgte entreprenør, P., ..., R., at det ikke er muligt at reparere gasovnen. T.J. fra 'P.' har oplyst, at det er tændblus og varmeelementet i ovnen, der ikke virker, og som skal udskiftes. Dansk Boligforsikring A/S har telefonisk kontaktet M. Jernstøberi, der har oplyst, at der ikke længere findes reservedele

til ovnen, da denne ikke produceres mere. T.J. har supplerende oplyst, at der for at etablere end ny gasovn, skal indsættes et stålrør i den eksisterende isokern i skorstenen. Det er nødvendigt fordi den pågældende ovn fungerer med et balanceret udtræk, hvor luft trækkes ind i den ene side og røg ledes ud i den anden. Dette er den måde, moderne gasovne fungere på. Det forklarer derfor, hvorfor der er medtaget 'stålskorsten' på tilbuddet på etablering af ny gasovn.

M. Jernstøberi har endvidere oplyst, at ovnen er ca. 17 år gammel. Det stemmer overens med klagers egne oplysninger på skadesanmeldelsen om at ovnen er installeret i 1989. M. Jernstøberi har desuden oplyst, at ovne af den pågældende type har en levetid på omkring 25 år. Hvis ovnen bruges som hovedopvarmningskilde er levetiden kortere. Klager oplyser selv, at ovnen bruges som opvarmningskilde til størstedelen af huset ..., hvilket også vil have gjort sig gældende for tidligere ejere af ejendommen.

På baggrund af disse oplysninger har Dansk Boligforsikring A/S konkret vurderet, at der kan aldersnedskrives med 68 % (17/25 x 100). Det er selskabets opfattelse, at den pågældende ovn, idet den bruges som hovedopvarmningskilde ville have en kortere levetid end 25 år, formentlig kun 20 år, men vi har i dette tilfælde ladet denne tvivl komme vores forsikringstager til gode og beregnet aldersnedskrivningen ud fra en levetid på 25 år.
...
Denne ret til at fradrage i erstatningssummen hvor det skadesramtes værdi er forringet med mere end 30 % pga. slid og ælde tilkommer selskabet hvor det skadesramte udbedres med nyt for gammelt. Dette er fastslået af Ankenævnet for Forsikring i mange sager.

Det har i denne sag ikke været muligt at reparere gasovnen, og en udskiftning er nødvendig for at udbedre forholdet.

Klagers indsigelser vedrørende manglende herlighedsværdi har ingen betydning for retten til at aldersnedskrive. Klager bør understøtte dette påståede argument ved

henvisning til retspraksis, herunder kendelser fra Ankenævnet for Forsikring. Dansk Boligforsikring A/S har ikke kunnet finde afgørelser, hvor nævnet har fraveget retten til at aldersnedskrive pga. 'manglende herlighedsværdi'.

Det samme gælder klagers manglende mulighed for at vurdere hvor gammel ovnen var, da hun købte ejendommen. Dette har ingen betydning for retten til at aldersnedskrive. Klagers ejendom er fra 1877. Det er yderst usandsynligt, at bygningsdele og installationer i en sådan ejendom ville være nye. Hvis dette var vigtigt for klager, burde hun have stillet som garanti herom fra sælger eller i det mindste søge forholdet oplyst og afklaret med sælger før købet.

Det påhviler ikke forsikringsselskabet at foretage køberrådgivning i forbindelse med tegning af ejerskifteforsikringspolicen. Dette er en opgave for den berigtigende advokat (købers advokat). Hvorvidt denne har pådraget sig rådgivningsansvar i den forbindelse er et forhold som klager må søge afklaret med den advokat, der berigtigede ejendomshandlen."

Af policen fremgår, at forsikringen er tegnet med en selvrisiko på 5.000 kr.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Erstatningsberegning**

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler

herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring.

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det er tilstrækkelig godtgjort, at den beskadigede gasbrændeovn var værdiforringet i et sådan omfang, at selskabet har været berettiget til at aldersnedskrive med 68 %. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse, der således findes i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson