771/07

Den 7. maj 2007 blev i sag nr. 69.760:

xxxxxxx xxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afskrivninger på de dækningsberettigende bygningsdele.

Selskabet har foretaget afskrivninger på de dækningsberettigende bygningsdele med henvisning til ejendommens alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1918, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 30/3 2005.

Ved skadeanmeldelse modtaget af selskabet den 8/6 2005 anførte klageren:

> "*Hvordan opdagede De skaden:* (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)
> Beskrivelse: Da gulvet skulle afhøvles, var gulvbrædder i så dårlig stand, at de skulle udskiftes. Da brædderne blev fjernet, så vi skaden på bærende konstruktion.
>
> *Hvori består skaden* (hvad er skaderamt)
> Bærende konstruktion under gulv er total nedbrudt."

Selskabet anviste herefter ved skrivelse af 12/7 2005 klageren til at anmelde forholdet til husforsikringen.

Selskabet, hvori klageren har husforsikring, afviste ved skrivelse af 13/7 2005 at dække det anmeldte forhold, da der var tale om en rådskade, der ikke var dækket af husforsikringen. Dette selskab havde forinden denne afgørelse besigtiget ejendommen. I forbindelse med denne besigtigelse opdagede klageren endnu et forhold. Dette anmeldte han ved skadeanmeldelse modtaget af selskabet den 14/7 2005. Klageren anførte i denne skadeanmeldelse:

"*Hvordan opdagede De skaden:* (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)
Beskrivelse: Taksator fra HF Forsikring (C.C.) opdagede det da han besigtigede skade, da han fjernede gulvbrædder på gulv..

Hvori består skaden (hvad er skaderamt)
Tæret I-jerns bjælke mur er meget svækket."

Beskikket bygningssagkyndig, civilingeniør H.T. besigtigede den 29/8 2005 ejendommen på foranledning af det indklagede selskab. Som følge af denne besigtigelse anførte han i rapport af 21/9 2005:

"**Aldersnedskrivninger og forbedringer**
1) Gulve
Gulvene og bjælkelaget vurderes at være oprindelige materialer. Og efter at have besigtiget disse bygningsdele, er det min opfattelse, at der skal aldersnedskrives med 60 % på disse bygningsdele på baggrund af sædvanligt slid og ælde for sådanne bygningsdele.

2) Stålbjælke
Stålbjælken vurderes at være en oprindelig bjælke. Og efter at have besigtiget denne bygningsdel, er det min opfattelse, at der skal aldersnedskrives med 80 % på stålbjælken på baggrund af sædvanligt slid og ælde for denne bygningsdel.
...
Økonomi
1) Gulve
Der er ikke fremsendt tilbud fra FT.

Det vurderes at udbedringen kan udføres for:

Udskiftning gulv 3-4 m^2	7.000,00 kr.
Lasker gulvbjælker	2,000,00 kr.
Træbeskyttelse	1.000,00 kr.
Sum i alt ex moms	**10.000,00 kr.**

2) Stålbjælke
Der er ikke fremsendt tilbud fra FT.

3. 69.760

Jeg vil vurdere at udbedringen andrager:

Afstivninger	2.000,00	kr.
Nedtagning stål	2.500,00	kr.
Oplægn. nyt stål	7.500,00	kr.
Murer/maler rep.	3.000,00	kr.
Sum i alt ex moms	**15.000,00**	**kr.**

Aldersnedskrivning
1) Gulve

Post	**Nyværdi**	**Dagsværdi**
Udskiftning gulv 3-4 m^2	7.000,00	1.400,00
Lasker gulvbjælker	2.000,00	2.000,00
Træbeskyttelse	1.000,00	1.000,00
Sum i alt	**10.000,00**	**4.400,00**

Aldersnedskrivning som følge af sædvanligt slid og ælde for sådanne bygningsdele udgør **5.600,00 kr.**

5.600/10.000 = **56 % > 30 %**

Gulvene må vurderes at være ejendommens oprindelige gulve. Der står endvidere i tilstandsrapporten, at 'Gl. gulvbrædder med huller efter insektangreb og svindrevner (K1).'

2) Stålbjælke

Post	**Nyværdi**	**Dagsværdi**
Afstivninger	2.000,00	2.000,00
Nedtagning stål	2,500,00	500,00
Oplægn. nyt stål	7.500,00	1.500,00
Murer/maler rep.	3.000,00	3.000,00
Sum i alt	**15.000,00**	**7.000,00**

Aldersnedskrivning som følge af sædvanligt slid og ælde for sådanne bygningsdele udgør **8.000,00 kr.**

8.000/15.000 = **53 % > 30 %**

Der er kalkuleret med oplægning af IPE-200 med 260 mm vederlag i begge sider på baggrund af ing.beregning fra FT's rådgiver.

Det må vurderes, at stålbjælken er oprindelig. Ovenstående er derfor på baggrund af sædvanligt slid og ælde for sådanne bygningsdele."

Som følge heraf anførte selskabet ved skrivelse af 23/9 2006 til klageren:

4. 69.760

"**Foreløbig erstatningsopgørelse**.

Med henvisning til, at konstruktionen vurderes at være fra husets opførelsestidspunkt i 1918 vurderer selskabets taksator, at konstruktionen har undergået en væsentlig værdiforringelse som følge af almindelig slid og ælde og at restlevetiden som følge heraf er 40 % på bjælkelag og 20 % på stålbjælke.

På den baggrund vil der således ske fradrag i erstatningen, jf. ejerskifteforsikringens betingelser, punkt 5.

Endvidere fratrækkes erstatningen Deres selvrisiko på kr. 5.000,-"

Klageren henvendte sig derefter til en advokat, der ved skrivelse af 2/2 2006 til selskabet anførte:

"Selskabet godkender udbedringer for så vidt angår tæret stålbjælker og råd i etagebjælker, idet man bemærker, at dette afviger væsentligt i forhold til samme bygningsdele på andre intakte bygninger med samme alder.

Der tilbydes imidlertid alene erstatning med 40 % på bjælkelag og 20 % på stålbjælke.

Jeg er dels ikke enig i udbedringsmetode, idet der også skal tages højde for udbedringsarbejder efter understøtning, dels vil ejendommen være ubeboelig i udbedringsperioden, således at der også skal tages højde for flytteudgifter samt opholdsudgifter. Endelig er jeg ikke enig i den opgjorte restlevetid, idet der bør tages hensyn til, at der er tale om indvendige konstruktioner, der ikke burde påvirkes af vejrlig."

Selskabet anførte herefter ved skrivelse af 20/2 2006 til klagerens advokat:

"Med henvisning til, at konstruktionen vurderes at være fra husets opførelsestidspunkt i 1918 har selskabets taksator på baggrund af besigtigelsen vurderet, at konstruktionen har undergået en væsentlig værdiforringelse som følge af almindelig slid og ælde. Restlevetiden som følge heraf er 40 % på bjælkelag og 20 % på stålbjælke.

Omkring sidstnævnte stålbjælke skal især bemærkes, at denne ikke er korrosionsbeskyttet, hvilket ikke var almindeligt i 1918, samt at bjælken er placeret langs ydermur i udsat miljø. Den forventede levetid må derfor forventes nedsat.

For så vid nedskrivning på gulvkonstruktionen kan der i øvrigt henvises til AK 61.279."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 3/7 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de dækningsberettigende bygningsdele ikke er nedbrudt i et sådant omfang, at det berettiger til en nedskrivning. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

> "Dansk Boligforsikring reviderede tilsagnet ved skrivelse af 20. februar 2006, ...
>
> Dansk Boligforsikring tilbyder således nu at dække skaden fuldt ud, dog kun med 40 % dækning for bjælkelaget, 20 % dækning for stålbjælke, jf. skrivelse af 23. september 2005, ...
>
> Min klient er ikke tilfreds med denne afgørelse, idet der er tale om indvendige konstruktioner, der på tilsvarende ejendom er af samme karakter normalt ikke ses at være nedbrudte.
>
> Det er også besynderligt at Danske Boligforsikrings skrivelse af 23. september 2005, ... på side 2, 2. afsnit angiver 'for så vidt angår tæret stålbjælke og råd i etagebjælker og idet bemærkes, at tæring i stålbjælke og råd i gulvstrøer afviger væsentligt i forhold til samme bygningsdele på andre intakte bygninger med samme alder samt at det vurderes, at der er nærliggende risiko for yderligere skader på bygningen...'
>
> Dette synes at indikere, at Dansk Boligforsikring som udgangspunkt er enig i at det normalt ikke er konstruktioner der svækkes."

Selskabet har ved skrivelse af 7/8 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Ved den første besigtigelse i august/september 2005 har besigtigelseskonsulenten skønsmæssigt vurderet at der kunne aldersnedskrives med 60 % på gulvene/bjælkelaget og med 80 % på stålbjælken ...
>
> I det sagen nu er indbragt for Ankenævnet for Forsikring har vi anmodet besigtigelseskonsulenten om at opgøre aldersnedskrivningen som nyværdi/dagsværdi i henhold til den praksis vi nu ved, at Ankenævnet ønsker anvendt. ...
>
> På baggrund af den detaljerede opgørelse frafaldes den tidligere aldersnedskrivning på henholdsvis 60 og 80 %, og det gøres i stedet gældende at der kan aldersnedskrives med henholdsvis 56 % og 53 %.
>
> Som det fremgår af rapporten er det vores besigtigelseskonsulents vurdering, at gulvet samt bjælkelaget er 88 år gammelt og slidt. Gulve bliver slidt ved almindelig brug, og de har dermed en vis levetid, før de skal udskiftes. Med hensyn til bjælkelaget vurderer vores besigtigelseskonsulent tillige, at dette særligt i ældre ejendomme vil blive slidt. Dette henset til, at der vil trænge fugt ind i konstruktionen som følge af varierende opvarmning, rengøring og almindelig brug. Også bjælkelag i ældre ejendomme vil derfor med tiden nedbrydes og skal efter en tid udskiftes.

Ved en udskiftning heraf kan nyværdien opgøres til kr. 10.000,- og da dagsværdien udgør kr. 4.400 kan der aldersnedskrives med kr. 5.600,-. Dette udgør 56 %. Besigtigelseskonsulentens opgørelse er baseret på et skøn over udbedringsomkostningerne, da klager ikke indhentet tilbud på udbedring.

Det fastholdes på baggrund af besigtigelseskonsulents opgørelse, at der kan fradrages i erstatningssummen som følge af slid og ælde med 56 %.

Med hensyn til udskiftning af stålbjælken har vores besigtigelseskonsulent vurderet at den eksisterende stålbjælke er den oprindelige og at den er slidt. Igen vurderes det, at stålbjælker - særligt i ældre ejendomme - vil være udsat for fugt som følge af varierende opvarmning, rengøring og almindelig brug. Stålbjælken vil derfor med tiden ældes, særligt hvor den som her ikke er korrossionsbehandlet.

Besigtigelseskonsulenten opgør udbedringsomkostningerne/nyværdien skønsmæssigt til kr. 15.000,- (klager har ikke indhentet tilbud på udbedring) og dagsværdien til kr. 7000,-, hvilket giver en aldersnedskrivning på kr. 8.000,-. Dette udgør 53 %.

Det fastholdes, at der på baggrund af vores besigtigelseskonsulents opgørelse kan fradrages i erstatningssummen med 53 %."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
...
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 en 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 den formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Boligforsikring A/S for Skadeforsikring."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har ændret aldersnedskrivningerne til henholdsvis 56 % og 53 %.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at der - i overensstemmelse med sædvanlig forsikringspraksis - kan foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

Efter at have gennemgået de i sagen foreliggende oplysninger, herunder om bjælkelaget og stålbjælkens alder, finder nævnet det tilstrækkeligt godtgjort, at de beskadigede bygningsdele var i en sådan stand, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning med henholdsvis 56 % og 53 % som nu sket.

Herefter, og idet det af klagerens advokat i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand