826/09

Den 7. september 2009 blev i sag nr. 73.882:

xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets behandling af en sag vedrørende et skimmelsvampeangreb.

Selskabet henviser til, at de har ydet den dækning, som klageren er berettiget til i henhold til forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1972, samt at klageren erhvervede ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/8 2001.

Sagen omhandler udbedringen af et skimmelsvampeangreb i ejendommens tagkonstruktion.

Ad. Nedskrivning af erstatning:

Besigtigelseskonsulent J.S. anførte i skaderapport af 28/1 2007:

"**BESKRIVELSE AF HUSET:**
Ejendommen er i et plan med built-up tag. Ejendommen vurderes umiddelbart opsat på støbt fundament med vægge murede i gule teglsten.

BESKRIVELSE AF SKADE:
Ved besigtigelsen bliver følgende oplyst. Forsikringstager er i gang med en udskiftning af lofter, hvor der i samme forbindelse bliver ilagt yderligere isolering. Forsikringstager anmel-

der til husforsikringen at der muligvis er svamp i tagkonstruktionen, hvilket bliver afvist efter prøvetagning i tagkonstruktionen som er blevet analyseret af Goritas.

Ved besigtigelsen bliver rapport fra Hussvamplaboratoriet udleveret.

Ved besigtigelsen ses der igangværende udskiftning af lofter i ejendommen. 75 % af lofterne er udskiftet og efterisoleret.

Der kan i værelser og ved badeværelse i den del af bygningen hvor der ikke er opsat nye lofter ses plamager på undersiden af tagbrædderne. Der ses kun få ventilationsgennemføringer i loftet, hvor disse er synlige. Ved besigtigelsen ses der meget lidt ventilering af tagkonstruktionen grundet spæropbygningen."

Civilingeniør J.K. fra G. Bygningsundersøgelser foretog den 20/2 2007 en skimmelsvampundersøgelse af tagkonstruktionen. Af rapport af 7/3 2007 fremgår:

"**Skimmelforekomster**
I en tagkonstruktion som den foreliggende er det normalt, at der kan konstateres skimmelforekomster i form af ophobning af skimmel-svampesporer i støv og på overflader.

Det er også normalt, at der kan konstateres lokale områder med ældre skimmelvækst som følge af, at der hen over tiden har været lokale fugtindtrængninger eller kondensdannelser.

De konstateres områder med kraftig skimmelvækst omkring pladen i pigeværelset, over soveværelse/stort badeværelse, og ved ovenlyset skønnes at være ud over hvad der er normalt og forventeligt.

De øvrige konstaterede misfarvninger og skimmelforekomster på tagbrædder spær mv. skønnes at være normale og forventelige.

De konstaterede kraftige skimmelforekomster skønnes også at være at et sådant omfang, at de vil kunne give anledning til sundhedsmæssige géner i de underliggende beboelsesrum.

De øvrige konstaterede skimmelforekomster i tagkonstruktionen skønnes ikke at være at et sådant omfang, at de kan give anledning til sundhedsmæssige géner for personer uden særlig følsomhed overfor skimmelsvampe.

Det kan dog ikke afvises, at særligt følsomme personer kan blive påvirket.

På baggrund af ovennævnte må vi klart anbefale at de kraftige skimmelforekomster fjernes som anvist nedenfor.

Såfremt der ønskes yderligere sikkerhed mod sundhedsmæssige påvirkninger anbefales det også at fjerne øvrige skimmelforekomster i tagkonstruktionen.

Det må forventes, at der i den ikke blotlagte del af tagkonstruktionen generelt er misfarvninger og lettere skimmelforekomster som beskrevet ovenfor.

Desuden kan det ikke afvises, at der er mindre områder med kraftigere skimmelforekomster. Dette bør undersøges nærmere, ved delvise blotlægninger, eller efter en eventuel nedtagning af alle lofter.

3. 73.882

Skadesårsag

Vi vurderer, at skimmelforekomsterne er opstået som følge af flere forskellige forhold.

Dampspærren op mod tagkonstruktionen har antagelig ikke været tæt, og i f.eks. det store badeværelse er der tegn på, at der slet ikke er noget dampspærre.

Dette har medført, at varm fugtig indeluft er trængt op i tagrummet og er kondenseret på undersiden af tagbrædderne. Dette har igen medført opfugtning og skimmelvækst.

Ovennævnte kan yderligere forværres af taghætterne, idet disse ofte har den utilsigtede effekt, at de som følge at periodevist undertryk over taget, kan gøre at luften fra boligen suges op i tagkonstruktionen.

Yderligere må der formodes at være (eller have været) utætheder i tagbelægning og i inddækninger.

Særligt ved ovenlysvinduet i stuen er der tydelige tegn på fugtindtrængninger, og at utæthederne er forsøgt tætnet."

Selskabets repræsentant anførte i skrivelse af 2/11 2007 til klageren:

"Tagkonstruktionen der er fra 1972, vurderes udfra forsikringsbetingelserne pkt. 7, der omhandler værdiforringelse. I henhold til 30 % reglen, angivet i Deres forsikringsbetingelser, vil der være en afskrivning for alder jf. forsikring og pensions levetidstabel 2001, og Bur rapport af 1987 på i alt 80 %. Dette er baggrunden for at vi fastholder denne afskrivning, hvilket De blev gjort bekendt med ved mødet på ejendommen."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 23/11 2007 til selskabets repræsentant:

"Min klient kan kun acceptere at betale for forbedringer ('nyt for gammelt'), men ingen andre udgifter. Deres afskrivning på 80 % af udgifterne til tagkonstruktion kan ikke accepteres. Deres beregning bedes venligst oplyst."

Klagerens repræsentant anførte videre i skrivelse af 11/3 2008 til selskabets repræsentant:

"Tagløsning 3 - tilbud af d. 21.8.2007 på kr. 249.045,- excl. moms.
De har hidtil fastholdt en nedskrivning på 80 %, hvilket ikke kan accepteres af min klient.
Tagløsning 3 indeholder følgende poster:
Klargøring af underlag, udlægning af 20 mm TF-plade, tagbrønde udskiftes, 2 lags tagdækning, kapsler på stern, og udskiftning af 5 stk. ovenlys til 3 lags.
Der kan kun accepteres en nedskrivning af posten: '2 lags tagdækning'. De øvrige poster må dækkes fuldt ud. Ud fra tages størrelse anslås udgiften til 2 lags tagdækning til max kr. 100.000,-. Min klient kan forligsmæssigt acceptere en nedskrivning på 50 % eller en nedskrivning på max. kr. 50.000,-."

Selskabets repræsentant anførte herefter i skrivelse af 4/4 2008 til klagerens advokat:

"Vi fastholder fortsat en nedskrivning på 80 % på tagkonstruktionen, og kan ikke acceptere det, af Deres klients forligsmæssige tilbud, om udelukkende at nedskrive tagpappen med 50 %.
Som tidligere beskrevet er tagkonstruktionen fra 1972. Jf. forsikringsbetingelserne pkt. 7, der omhandler værdiforringelse i henhold til 30 % reglen, angivet i Deres klients forsikringsbetingelser, vil der være en afskrivning for alder jf. forsikring og pensions levetidstabel 2001, og Bur rapport af 1987 på i alt 80 %."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 30/4 2008 til nævnet:

"Det er klagers opfattelse, at det normalt kun er overflader, som er udsat for vejrlig. Levetidstabeller omhandler kun tagbelægning og ikke hele konstruktionen.

Forsikringsankenævnet bedes tage stilling til, om der skal ske nedskrivning af disse poster."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 29/5 2008 til nævnet:

"Under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 7. Hvordan erstattes, skal vi med de i vedlagte skrivelse fra vor taksator anførte begrundelser fastholde, at vi erstatter i overensstemmelse med bestemmelsen om, at 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 - i dette tilfælde med en nedskrivning på 80 %."

Selskabets repræsentant anførte i skrivelse af 27/1 2009 til nævnet:

"**Beskrivelse af tagkonstruktionen.**
Tagkonstruktionen er opført i 1972 og er opbygget som fladt tag, med bærende bjælkespær, der spænder fra gavl til gavl. Den eksisterende tagkonstruktion er opbygget med 2 lag tagpap, underlagsbrædder, 150 mm rockwool, dampspærre og loftbeklædning. Tagkonstruktionen er gennembrudt med ovenlyskupler i stuen.

Ifølge vedlagte sider (side 6 og side 7) fra rapporten fra Goritas af den 07.03.2007 beskriver Goritas, at skimmelforekomsten kan reduceres til et normalt niveau ved at udføre afrensning af skimmel i pige- børn- og lille badeværelse, samt gang i østfløj, endvidere sove- og stort badeværelse samt stue. Dette arbejder medfører en partiel reparation af tagkonstruktionen, hvor der er risiko for yderligere skimmelforekomst i de dele af tagkonstruktionen der ikke har kunne besigtiges.

I rapporten fra Goritas af den 20.04.2007 (side 3 og side 4, siderne er vedlagt) er tagkonstruktionen undersøgt for trænedbrydende svampe. Goritas konstateret råd i underlagsbrædderne i stuen, badeværelse, soveværelse, hall, bryggers, gang, pigeværelse og bad, og anbefaler af underlagsbrædderne udskiftes i disse rum.

På baggrund af de to rapporter fra Goritas tilbyder vi pr. kulance at udskifte hele tagkonstruktionen, i stedet for at lave en partiel reparation. Herved opnår forsikringstager at få udskiftet alle lofter, isolering, underlagsbrædder samt at få en ny tagbelægning og sikre, at der ikke forekommer mere skimmel i konstruktionen. Da der ikke er tale om en reparation af den eksisterende konstruktion, men derimod en udskiftning af hele tagkonstruktionen afskriver vi erstatningen ifølge nedenstående.

Berettigelse af afskrivning.

5. 73.882

Som beskrevet i rapporten af Goritas er der svamp og råd i tagkonstruktionen, som formentligt kan henføres til manglende ventilation af tagkonstruktionen samt konstruktionens opbygning og alder. På grund af skadens omfang, der vedrører mere end 40 % af tagkonstruktionen, har vi valgt at tilbyde at udskifte hele tagkonstruktionen med en afskrivning på 80 %, da vi vurderer, at der er nærliggende risiko for skade på den resterende del af ejendommens tag. Dette vurderes ud fra, at taget er opført i 1972 og således har en alder på ca. 37 år og formentligt har manglet ventilering i alle 37 år og med den baggrund, at forsikringstager under møde med CLLH og Goritas samt M.C. ønskede taghældningen ændret til 35-45 grader, hvorefter vi tilbød at dække for betalingen af en ny tagkonstruktion som eksisterende med afskrivning i iht. gældende betingelser, således at alt skimmel/råd kunne fjernes.

Vurderingen vedrørende afskrivning jf. alder og konstruktionens opbygning er foretaget på baggrund af følgende dokumenter/vejledninger: Byg-erfa, levetidstabeller 2001, bogen Arkitektur og miljø, samt BUR rapport af 1985.

Når taget bliver udskiftet og der bliver lavet forøget ventilering samt fald på tagkonstruktionens tagpap bliver der, efter vores vurdering, lavet en forbedring af konstruktionen Taget vil holde længere end det er tilfældet med den tidligere eksisterende tagbelægning, der trods alt kun har ligget siden 1972. Endvidere skriver forsikringstager, at de under renovering af tagkonstruktionen (isolering af lofterne) opdager svamp og råd i tagkonstruktionen. Forsikringstager har således påregnet udgifter til isolering samt formentligt nye loftbrædder. Vi har pr. kulance tilbudt at udskifte den eksisterende isolering samt loftbrædder ligeledes med afskrivning på 80 %.

Begrundelse for vores afskrivning på 80 %
Hele konstruktionen er opbygget af træ, og der er ikke tilstrækkelig ventilering af konstruktionen, taget er tillige udført uden fald, hvilket giver øget pres på klimaskærmen. Tagkonstruktionen består af tagpap, dette kombinationer med opbygningen af tagkonstruktionen, sammenlagt med den viden der er omkring tagpaptage d.d. giver en indikation af, at taget er i den gruppe der hedder udsat miljø. Huset er yderligere omgivet af høje træer hvilket giver yderligere pres i form af fugt og mindre udtørringer. Vi har derfor jf. tidligere nævnte dokumenter/vejledninger vedr. afskrivning, valgt at afskrive opbygningen af tagpaptaget med 80 %.
Vi mener endvidere at tagbeklædningen bliver forbedret ved en udskiftning, da der etableres hældning på tagfladen. Under normale omstændigheder kan tagbeklædningen med hældning holde ca. 50 år med almindelig vedligeholdelse. Og selve opbygningen af konstruktionstræet under klimaskærmen bør under normale omstændigheder holde ca. 100 år eller længere. Men da dette ikke er tilfældet mener vi, at vores vurdering omkring levetiden og forbedringen står i kontrast til afskrivningen."

Klageren anførte i skrivelse af 12/5 2009 til sin advokat:
"**Beskrivelse af tagkonstruktionen.**
Tagkonstruktionen er gennembrudt med ovenlyskupler, ikke kun i stuen men også i badeværelse, fyrrum, soveværelse samt gang.

For god ordens skyld opmærksomheden henledes på, at Goritas i første omgang foretog en analyse af skaderne, og konkluderede, at der ikke var forekomst af svamp. Først på baggrund af en analyse foretaget og initialt bekostet af os selv, og som konkluderede kraftig forekomst af svamp, udfærdigede Goritas rapporten, der henvises til!

6. 73.882

Der er ikke tale om en udskiftning af hele tagkonstruktionen, men om en partiel reparation - udført præcis i henhold til beskrivelsen i rapporten. Dvs. udskiftning af ca. 42 m² tagbrædder.

Berettigelse af afskrivning.
Igen - hele tagkonstruktionen er ikke blevet udskiftet, men repareret og afrenset iht. tilbud og accept af Cunningham Lindsey.

Der blev på mødet imellem CLLH, Goritas, M.C. og os ikke aftalt/diskuteret at lave en taghældning mhp. at alt skimmel/råd kunne fjernes! I stedet - idet vi var blevet bekendt med, at man ikke længere laver huse uden en vis minimums taghældning - forespurgte vi om evt. erstatning, såfremt vi ændrede tagkonstruktionen. Vi besluttede os for ikke at ændre konstruktionen - hvilket vil sige at tagkonstruktionen ikke er blevet ændret, men skaderne udbedret præcis iht. afgivne tilbud fra M.C. og accept af Cunningham Lindsey!

At Cunningham Lindsey pr. kulance har tilbudt at udskifte den eksisterende isolering samt loftsbrædder med afskrivning på 80 % er i vore øjne ikke et tilbud. Vi kan måske betone, at vi pr. kulance har accepteret en afskrivning på 50%!"

Selskabets repræsentant anførte herefter i skrivelse af 8/6 2009 til nævnet:

"Vi må beklageligvis vedkende, at der er sket en fejl i forbindelse med udarbejdelsen af vores brev af den 27. januar 2009. Det er korrekt, at der ikke er etableret hældning på tagfladen. Vi havde fejlagtigt henholdt os til løsning 1 i tilbud 3 af en 21. august 2007 fra M.C., hvor vi skulle have forholdt os til løsning 3 i pågældende tilbud.

Tilbud 3 indeholder følgende arbejder:

- Klargøring af underlag
- Udlægning af 20 mm TF-plade
- Tagbrønde udskiftes
- 2 lags tagdækning
- Kapsler på stern
- Udskiftning af 5 stk. ovenlys til 3 lags

Vi fastholder dog fortsat vores afskrivning på 80 % på tagkonstruktionen (overstående punkter) jf. vores brev af den 27. januar 2009 til Ankenævnet.

For god ordens skyld skal det nævnes, at der ikke er foretaget afskrivning på isolering samt loftbrædder som angivet i vores brev af den 27. januar 2009. Afskrivningen henføres således udelukkende til udskiftning af de 2 lag tagpap, samt følgearbejderne i forbindelse med dette arbejde."

Ad. Indbogenstande:

Klagerens repræsentant anførte i skrivelse af 11/3 2008 til selskabets repræsentant:

"I Deres mails, sidst af d. 13.2.2008, anfører De, at følgende poster ikke kan godkendes:

Rengøring af inventar	kr. 9.300,-
Rengøring af løsøre, som ikke er i skabe	kr. 3.400,-
Afdækning af fast inventar med tæt plast	kr. 3.600,-
Afdækning af gulve inden nedtagning af loft	kr. 6.800,-
Opsætning af gardiner	kr. 2.400,-

Begrundelsen for Deres afslag er, at indbo og løsøre ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.
Såfremt der var sket direkte skade på indbo og løsøre, er vi enige, men 'rengøring', 'afdækning', og 'opsætning', er følgevirkninger af mangelsafhjemlingen. Udbedring af skaden på ejendommen giver de nævnte følge-arbejder, som således også er dækket."

Selskabets repræsentant anførte herefter i skrivelse af 4/4 2008 til klagerens advokat:

"Vi fastholder fortsat, følgende afgørelser:
Rengøring af inventar er ikke dækket. Dette er løsøre som ikke er en del af ejendommen, og derfor ikke hører under ejerskifteforsikringen.
Rengøring af løsøre som ikke er i skabe. Dette er løsøre som ikke er en del af ejendommen, og derfor ikke hører under ejerskifteforsikringen.
Afdækning af fast inventar med tæt plast. Vi beklager at have afvist dette og giver hermed dækningstilsagn for afdækning af nagelfast inventar (kr. 3.600)
Afdækning af gulve inden nedtagning af loft. Dette er omsonst da gulvene alligevel skal skiftes, vi fastholder derfor vores afgørelse.
Opsætning af gardiner, dette er løsøre som ikke er en del af ejendommen, og derfor ikke hører under ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 30/4 2008 til nævnet:

"Det er klagers opfattelse, at forsikringsselskabet har ret, såfremt der var sket direkte skade på indbo og løsøre, men 'rengøring', 'afdækning' og 'opsætning' er nødvendige arbejder i forbindelse med mangelsafhjælpningen. Det er ikke muligt at udbedre skaderne uden at udføre disse arbejder. De er således en integreret del af de arbejder, der skal udføres for at afhjælpe skaderne, og må således også erstattes."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 29/5 2008 til nævnet:

"Iflg. betingelsernes pkt. 3 og 4 omfatter dækningen bygninger på ejendommen - samt udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. De under dette punkt nævnte genstande er ikke omfattede af betegnelsen bygninger eller bygningsdele, jf. i øvrigt vor taksators kommentar til dette punkt. Afdækning af gulve er unødvendigt, når gulvene alligevel skal udskiftes."

Klagerens advokat anførte som følge heraf i skrivelse af 18/6 2008 til nævnet:

"Som advokat for klager C.S. ønsker jeg kun at tilføje en enkelt oplysning vedrørende klagepunkt 3. Det er korrekt, at gulvene er skiftet. Det er de nylagte gulve, der skal afdækkes ved nedtagning af loft. M.C. A/S har åbenbart fundet denne fremgangsmåde mest hensigtsmæssigt."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 30/6 2008 til nævnet:

"Vi giver herved accept på, at afholde udgifterne til at afdække de nye gulve, når loftet nedtages ifølge aftale med Caplloyd ved F.M. Jf. tilbud af 13. februar 2007 fra M.C. udgør udgiften kr. 6.800,- ex. moms."

Ad. Genhusning ud over 12 måneder:

Selskabets repræsentant anførte i skrivelse af 2/11 2007 til klageren:

> "Deres krav om genhusning kan ikke accepteres, idet forsikringsbetingelserne angiver en maksimal dækningsperiode på 12 måneder."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 23/11 2007 til selskabets repræsentant:

> "Da min klient, som ovenfor anført, er uden skyld i, at sagen har trukket i langdrag, skal jeg samtidig fremsætte krav om, at De betaler udgiften til genhusning af min klient familie, indtil ejendommen er indflytningsklar."

Klagerens repræsentant anførte videre i skrivelse af 11/3 2008 til selskabets repræsentant:

> "Som anført tidligere fastholdes min klient krav om dækning for genhusning efter 1 år eller genhusningsudgift efter d. 15.2.2008 - ikke i henhold til forsikringsbetingelserne, men i henhold til Dansk Rets almindelige erstatningsregler. At skaden ikke er udbedret inden for 1 år, skyldes ikke min klients forhold, men en særdeles kompliceret og langsommelig sagsbehandling fra forsikringsselskabets side."

Selskabets repræsentant anførte herefter i skrivelse af 4/4 2008 til klagerens advokat:

> "Genhusning er maksimalt 12 måneder, vi kan derfor ikke hjælpe med deres krav om genhusning ud over de 12 måneder. Grunden til sagsbehandlingstiden kan ikke kun tilskrives forsikringsselskabets og dennes repræsentanter, men også Deres klients afvigelser indenfor de aftaler som er tilbudt og tidligere delvist accepteret, men blevet forkastet efter længere tids manglende svar fra Deres klient."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 30/4 2008 til nævnet:

> "Forsikringsankenævnet kan næppe tage stilling til dette (bevis)spørgsmål, men - om muligt - ønskes en generel udtalelse om, hvorvidt et forsikringsselskab kan ifalde ansvar på grund af langsommelig sagsbehandling."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 29/5 2008 til nævnet:

> "Iflg. Betingelserne pkt. 10b) dækkes andre rimelige og nødvendige merudgifter i indtil 12 måneder i anledning af fraflytning af den forsikrede ejendom. Vor taksator bemærker endvidere, at den lange sagsbehandlingstid tillige skyldes forhold hos forsikringstageren …"

Ad. Skader i klagerens have som følge af udbedringen:

Klagerens repræsentant anførte i skrivelse af 11/3 2008 til selskabets repræsentant:

> "Som et nyt punkt fremsættes der krav om dækning af reetablering af min klients have. Skaderne er en følgevirkning af byggeplads m.v. på grunden."

Selskabets repræsentant anførte herefter i skrivelse af 4/4 2008 til klagerens advokat:

"Krav vedr. genetablering af have.
Vi kan ikke acceptere dækning af dette punkt. Deres klient er selv bygherre på arbejdet og har derfor tilsynspligten under arbejdet, og krav i forbindelse med det udførte arbejde, skal rettes direkte til entreprenøren. Ejerskifteforsikringen dækker ikke eventuelle skader som entreprenøren har påført Deres klients ejendom."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 30/4 2008 til nævnet:

"Det er klagers opfattelse, at skaderne er en følge af skadeafhjælpningen og således må erstattes som en del af denne."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 29/5 2008 til nævnet:

"Kravet vedr. genetablering af have og udbedring af skader forvoldt af entreprenøren er forsikringen uvedkommende. Kravet bør rettes mod entreprenøren, idet dette påhviler denne i henhold til kontrakt."

Ad. Garanti for at husforsikring bliver holdt i kraft:

Klagerens repræsentant anførte i skrivelse af 11/3 2008 til selskabets repræsentant:

"Endelig fastholdes kravet om, at Købstædernes Alm. Brandforsikring der både har ejerskifteforsikringen og den almindelige husforsikring, holder den almindelige husforsikring i kraft efter udbedring af skaden."

Selskabets repræsentant anførte i skrivelse af 23/5 2008 til selskabet:

"Den ønskede garanti for udbedring af skaden har ikke noget med husforsikringen at gøre, men er det forhold der håndteres indenfor den verserende skadesag. Et sådant generelt tilsagn kan derfor ikke gives, men det bemærkes, at der ikke vil ske ændringer i husforsikringen, begrundet i den aktuelle ejerskifteskade."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 30/4 2008 til nævnet:

"Klager har både tegnet ejerskifteforsikring og almindelig husforsikring i Købstædernes Alm. Brandforsikring.

Som garanti for, at de mellem Købstædernes Alm. Brandforsikring og M.C. A/S aftalte afhjælpningsarbejder er en 100 % udbedring af skaderne, ønsker klager tilsagn fra Købstædernes Alm. Brandforsikring om, at husforsikringen - efter udbedringen - vil blive holdt i kraft.
…
Da klagers husforsikring også er Købstædernes Alm. Brandforsikring, er det klagers opfattelse, at forsikringsselskabet er pligtig at afgive det ønskede tilsagn."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke forhold er dækket**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
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.
…
10. Følgeudgifter

Redning, bevaring og oprydning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder omkostninger til fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.

Flytteomkostninger, merudgifter ved fraflytning

I det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes, som følge af en af forsikringen omfattet skade, dækkes:
a) nødvendige udgifter til ud- og indflytning
b) andre rimelige og nødvendige merudgifter i indtil 12 måneder i anledning af fraflytning af den forsikrede ejendom."

Nævnet udtaler:

Ad. Nedskrivning af erstatning:

Af forsikringsbetingelserne fremgår klart, at der foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, henset til at der er tale om en omfattende reparation, at der er det fornødne grundlag for selskabet til at foretage sådant fradrag. Selskabet har dog ikke præsteret en kalkulation over skaden, hvorfor nævnet på det foreliggende grundlag ikke har mulighed for at kontrollere afskrivningsprocenten. Henset hertil finder nævnet dog, at fradraget bør begrænses til 50 %.

Ad. Indbogenstande:
Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har indvilliget i at yde dækning til afdækning af gulve. Nævnet kan herudover ikke kritisere selskabets afgørelse, da ejerskifteforsikringen alene omfatter dækning af bygninger.

Ad. Genhusning ud over 12 måneder:
Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at der ikke ydes dækning til genhusning over 12 måneder. Dette udelukker ikke, at selskabet kan blive pålagt yderligere dækningspligt ud fra erstatningsretlige regler, hvis forsinkelse af genopretningen skyldes selskabets forhold. Der er ikke forelagt nævnet oplysninger, der sandsynliggør dette, men nævnet kan ikke udelukke, at en bevisførelse ved en domstol kan føre til et andet resultat.

Ad. Skader i klagerens have som følge af udbedringen:
Ejerskifteforsikringen dækker alene bygninger på ejendommen. Såfremt den valgte entreprenør laver skade på haveanlægget i forbindelse med udbedringen af skaden, må kravet rettes mod ham.

Ad. Garanti for at husforsikring bliver holdt i kraft:
Nævnet bemærker hertil, at den omhandlende sag alene omfatter ejerskifteforsikringen. Selskabet kan opsige husforsikringen i overensstemmelse med bestemmelserne i forsikringsbetingelserne for denne forsikring samt forsikringsaftaleloven.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, kan foretage fradrag for slid og ælde med 50 % og skal - med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24 af det yderligere erstatningsbeløb - opgøre og afregne skaden på dette grundlag.

Klagen kan i øvrigt ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen