839/10

Den 15. marts 2010 blev i sag nr. 76.400:

xxxxx xxxxxx xx
xxxxxxx xxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres repræsentant over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med genopførelsen af en carport.

Selskabet har nedskrevet erstatningen med 80 % som følge af carportens alder og vedligeholdelsesmæssige stand.

Det fremgår af sagen, at den omhandlede ejendom og carport er opført i 1971. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/4 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12/12 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Husets alder taget i betragtning er det i rimelig god stand, der skal dog påregnes en del vedligeholdelse. Carporten er i mindre god stand.

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
B Carport		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	BYGNING B ER CARPORT:

		Der er mangler i fuger i facademur, også indvendig i redskabsrum.
3.2 Beklædninger	K2	Træbeklædninger og stolper er nedbrudte. Dør til redskabsrum er nedbrudt.
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Paptag er utæt, der er fugt på tagbrædder under paptaget. Note: Ny papbelægning skal påregnes og nødvendig udskiftning af nedbrudt træværk.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Tagudhæng er nedbrudt."

Den 29/5 2007 anmeldte klagerne skævheder og forskydninger i carportens murværk, hvilket selskabet i skrivelse af 15/7 2008 anerkendte som en dækningsberettigende skade. Henset til carportens dårlige tilstand vurderede selskabet det økonomisk mest forsvarligt med genopførelse frem for udbedring. Selskabet nedskrev herefter erstatningen med 80 %.

Klagernes repræsentant har i skrivelse af 10/6 2009 til nævnet bl.a. anført:

> "Rådsøgende har nu søgt Arbejdernes Retshjælp om bistand i forbindelse med at klage til nævnet over Dansk Boligforsikrings afgørelse af d. 15. juli 2008, der fastsætter den maksimale erstatning til at ville udgøre 20% af omkostningerne ved nedrivning og opførelse af ny carport. Det fremgår af brev fra Dansk Boligforsikring af d. 25. marts 2009, at de 20 % udgør 46.575 kr.
> Af afgørelsen fremgår det, at de 20 % skyldes carportens stand, da carporten er 37 år. Som det fremgår af brev af d. 31. oktober 2008 er aldersnedskrivningen skønsmæssigt fastsat, og rådsøgende vil gerne klage over denne voldsomme nedskrivning. Til støtte herfor, vil rådsøgende gerne gøre gældende (som det også fremgår af brevet og besigtigelsesrapporten) at carporten er sammensat af blandende materialer med forskellige levetider. Flere af disse materialer har i Skafor tabellen trods placering i udsat miljø, en højere restværdi end 20 %. Der skal her henvises til Skafors vejledning 318, der er henvist til i forsikringspolicens 5. pkt. Rådsøgende vil desuden gerne bemærke, at deres carport ikke alene består af elementer i udsat miljø. Eks. skal der konkret henvises til, at muren, der ikke er placeret i udsat miljø kun skal nedskrives til ca. 70 % efter 37 år, og at bræddebeklædning desuden kun nedskrives til ca. 55 % etc.
> Samlet set finder rådsøgende, at nedskrivningen med 80 % er for voldsom.
>
> Ydermere vil rådsøgende gerne anføre, at det i forsikringspolicens punkt 5. fremgår, at erstatningen som udgangspunkt fastsættes til nyværdien. Og det anføres, at der i nogle tilfælde kan udbetales en ringere erstatning end denne.
>
> Jf. Aftalelovens § 38b, bør en i øvrigt uklar formulering i et aftalevilkår som ovennævnte fortolkes mest gunstigt for forbrugeren, her vores rådsøgende."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 7/7 2009 til nævnet bl.a. bemærket:

"De i tilstandsrapporten anmærkede forhold og carportens dårlige vedligeholdelsesmæssige stand kunne bekræftes ved besigtigelsen.

I forbindelse med sagens behandling er der blevet gjort et regreskrav gældende overfor den bygningssagkyndige, da besigtigelseskonsulenten vurderede, at det anmeldte forhold burde have været anmærket i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige har benægtet at være ansvarlig idet han oplyser, at det ikke på besigtigelsestidspunktet var muligt, at se forholdet på grund af bevoksning og opmagasineret indbo.

Den bygningssagkyndige er desuden også af den opfattelse, at han har anmærket carportens dårlige stand, hvorfor klager har måttet forvente at skulle udføre større reparationer på carporten.

I sit brev af 28. juli 2008 **(bilag …**) anfører den bygningssagkyndige bl.a.:

'En carport som er opført i 1971 og som ikke er blevet vedligeholdt, må vel siges at være udtjent.'

Med hensyn til det i klagen anførte vedrørende Skafor tabellen bemærkes, at tabelværdierne alene er vejledende, og at værdien/nedslidningen af bygningen skal vurderes konkret.

Med hensyn til formuleringen af forsikringsbetingelsernes pkt. 5, er ordlyden udformet i nøje overensstemmelse med formuleringen i bilag til bek. nr. 705 af 18. juli 2000 (minimumsbekendtgørelsen), pkt. 6, og som sådan er det vanskeligt at se, at der kan være tvivl om fortolkningen af aftalevilkåret.

Dansk Boligforsikring A/S har på baggrund af et af klager indhentet tilbud opgjort erstatningen til kr. 51.575 inkl. moms, men før fradrag af selvrisiko. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at det pågældende tilbud er i den dyre ende, og at det antageligt vil være muligt at få en bedre pris i dag.

Dansk Boligforsikring A/S kan derfor bekræfte, at selskabet ikke vil ændre den beløbsmæssige opgørelse af erstatningen, selvom klager måtte få et billigere tilbud på opførelsen af en ny carport.

3. Konklusion

Klager er gennem tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at der var tale om en dårligt vedligeholdt carport, og har på den baggrund måttet forvente, at skulle udføre større reparationer af både tag, træbeklædning, stolper samt murværk.

På den baggrund må det lægges til grund, at klager vil opnå en betydelig forbedring ved, at der til erstatning for den nedslidte carport, opføres en ny.

Erstatningen er opgjort til kr. 51.575 og det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at dette beløb modsvarer det økonomiske tab klager har, som følge af den anmeldte skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

4. 76.400

"**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."

Nævnet udtaler:

Af de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser fremgår, 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 det godtgjort, at carporten var i en sådan stand, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning. Dog fremgår det ikke af tilstandsrapporten, at carporten er udtjent. Nævnet finder under hensyntagen hertil, at selskabet kun er berettiget til at afskrive 2/3 af erstatningen og følgelig skal yde klagerne erstatning med 1/3.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det skal yde klagerne 1/3 erstatning for carporten.

Poul Sørensen