857/10

Den 13. december 2010 blev i sag nr. 77.749:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxx xx xxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring i Privatsikring, klager ved sin advokat over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning i forbindelse med diverse skader på hans hus.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har foretaget fradrag for værdiforringelse i erstatningen.

I sin klageskrivelse til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Min klient købte ejendommen … med overtagelsesdag den 1. december 2008.
…
Min klient kunne efter indflytningen konstatere forskellige problemer i ejendommen, hvilket blev anmeldt til forsikringen. Der er tale om følgende forhold:

- Råd i vinduer og døre.
- Rådskade i fodrem, facade mod øst.
- Rådskade i kehlspær under skotrende.
- Rådskade i 3 lægter mod vest i valm.
- Vandskade på loft i køkken.
- Rådskader i udhængsspær i udhusbygning.
- Rådskader i lægter mod vest.

Chefbygningskonsulent P.M. var efterfølgende på besigtigelse på ejendommen den 29. juni 2009. Dette resulterede i en redegørelse fra den 6. juli 2009 (bilag …). I mailen blev de anmeldte skader kommenteret. Som det ses i bilag …, blev alle skader dækket af forsikringen, dog undtaget vandskaden på loft i køkken. Selskabet ville dog ikke dække de fulde omkostninger ved udskiftninger, men nedsatte dækningen på de enkelte punkter under henvisning

til mangelfuld vedligeholdelse samt alder. Endelig meddeltes det, at der ville blive indsat et forbehold for råd- og svampedækning på udhusbygningen pga. dårlig stand.

Undertegnede rettede herefter henvendelse til selskabet ved skrivelse af 7. oktober 2009 (bilag …). I denne skrivelse blev der redegjort for, at mine klienter ikke havde kendskab til disse rådskader da forsikringen blev tegnet, ligesom de ikke er nævnt i tilstandsrapporten. På baggrund af forskellige kendelser fra Ankenævnet for forsikring meddelte jeg selskabet, at jeg ikke mente selskabet kunne nedsætte dækningen på grund af dårlig vedligeholdelse fra de tidligere ejeres side. Idet den manglende vedligeholdelse ikke kunne antages at stamme fra det cirka halve år mine klienter havde boet i ejendommen, anmodede jeg om, at forsikringsdækningen blev sat op til 100 %.

Selskabet besvarede dette ved skrivelse af 4. december 2009 (bilag …). Her redegjorde selskabet for, at man var enig i betragtningen om, at mangelfuld vedligeholdelse i dette tilfælde ikke kunne medføre nedsættelse af dækningen. Der var imidlertid sket fradrag på baggrund af værdiforringelsen kombineret med de af selskabet anvendte levetidstabeller.

Undertegnede besvarede dette ved skrivelse af 21. december 2009 (bilag …). I denne redegjorde jeg for, at værdiforringelse på grund af råd efter min mening ikke kan medføre nedsættelse, idet min klient har råddækning. Ved vurderingen af værdiforringelsen må der således skulle ses bort fra den værdiforringelse som råd bevirker, idet rådskade jo er den dækningsberettigede forsikringsbegivenhed. Det fastholdtes således, at min klient havde krav på fuld forsikringsdækning.

Selskabet fastholdt sin opfattelse af dækningen i en skrivelse af 5. januar 2010 (bilag …).

Anbringender:
Vedrørende nedsættelsen på grund af <u>værdiforringelse</u> gøres det gældende,

at min klient ikke i forbindelse med tegningen af forsikringen har haft eller burde have haft kendskab til rådskaderne,

at selskabet ikke i forbindelse med forsikringstegningen har besigtiget ejendommen, eller i øvrigt indsat forbehold vedrørende vedligeholdelsesstandarden,

at manglende vedligeholdelse fra den tidligere ejer dermed ikke kan belastes min klient,

at rådskader jo netop er den forsikringsdækkede begivenhed, hvorfor forsikringsdækningen ikke kan nedsættes på baggrund heraf, jf. afgørelsen 54.155,

at de beskadigede dele af ejendommen, ud over de konstaterede rådskader, ikke kan antages at være værdiforringede, og

at min klient dermed har krav på erstatning svarende til nyværdi uden fradrag for værdiforringelse.

Vedrørende indsættelse af forbehold vedrørende råd- og svampedækning gøres det gældende,

at min klient ikke i forbindelse med tegningen af forsikringen har haft eller burde have haft kendskab til rådskaderne,

at selskabet ikke i forbindelse med forsikringstegningen har besigtiget ejendommen, eller i øvrigt indsat forbehold vedrørende ejendommens stand, og at selskabet derfor ikke kan fratage min klient dækningen vedrørende råd- og svampedækning på baggrund af rådskader, der må konkluderes at have været på ejendommen før forsikringen blev tegnet. Der er således ikke tale om et forhold min klient har skabt eller været medvirkende til at skabe, men udelukkende et forhold den tidligere ejer/de tidligere ejere har skabt. Såfremt selskabet skulle have indsat et sådant forbehold, skulle det dermed være sket i forbindelse med tegningen af forsikringen."

Ved skrivelse af 25/3 2010 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Forsikringstageren anmelder d. 09.06.2009 telefonisk, at der er råd i 4 vinduer, at disse er ca. 24 år gamle, normalt vedligeholdt, og at han har overtaget ejendommen for 6 måneder siden.

Vi har besigtiget ejendommen, og konstateret, at den bærer præg af manglende vedligeholdelse gennem mange år. For så vidt angår vinduerne - der skønnes at være omkring 40 år gamle - skyldes skaderne således også primært manglende vedligehold. Således sidder termoruderne i kvistvinduer helt løse uden gummibånd, ved flere oplukkelige vinduer falder bundrammen ud eller hænger, således at vinduet er svært at lukke. Der ses endvidere rådskader i tagkonstruktion i beboelse og udhus.

Vi har gjort gældende, at der - udover rådskaden - er værdiforringelse på mindst 30 %, og i den anledning foretaget afskrivning på visse af de skaderamte bygningsdele. Det drejer sig om følgende.

I. Vinduer:

1. vinduer mod vest i stue, 2 stk.

Vi har erstattet 50 % af udgiften til udskiftning med tilsvarende vinduer. Baggrunden for afskrivningen er dels, at vinduet ikke kunne åbnes - det var skruet fast med skruer gennem karmen - dels at der var utætheder mellem glaslister og rammer samt mellem glaslister og glas, samt at der var åbne samlinger, hvilket giver øget mulighed for fugtindtrængninger og dermed nedsat levetid. Termoruderne skønnedes at have udtjent deres levetid, hvorved bemærkes, at der som anført er tale om 40 år gamle vinduer.

Foto nr. 33 viser det ene af de to vinduer. Foto nr. 31 viser et tilsvarende vindue, hvor de samme forhold gør sig gældende.

2. vindue i bryggers

Vi har erstattet 50 % af udgiften til udskiftning med tilsvarende vindue. Afskrivningen er også her begrundet i manglende vedligeholdelse i form af åbne samlinger i karme og rammer. Der

manglede overfladebehandling af træværket, og karmtræ og rammer stødte mod hinanden. Der var udtørring og vindridser i træstruktur, uden at der var foretaget opfølgende tætning/behandling. Også her var der utætheder mellem glaslister og rammer, samt mellem glaslister og glas.

3. kvistvindue mod øst

Vi har erstattet 40 % af udgiften til udskiftning med tilsvarende vindue. Afskrivningen beror på, at vinduet ikke kunne åbnes, medmindre man holdt fast i bundrammen - i modsat fald ville vinduet falde fra hinanden. Dette skyldes ikke rådskaden, men at samlingen var løs pga. defekt lim og knækkede søm. Også her kunne der observeres udtørring og vindridser uden opfølgende tætning/behandling. Endvidere var der utætheder mellem glaslister og rammer, samt mellem glaslister og glas. Endelig kunne det konstateres, at der var knækkede beslag.

Foto nr. 34 og 35 viser det omhandlede kvistvindue. Foto nr. 30 og 32 viser et tilsvarende kvistvindue af samme stand som det omhandlede.

II. Tagkonstruktion beboelse:

Der er ikke foretaget afskrivning.

III. Vandskade på loft i kokken

Vi har afvist at dække denne, idet der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorved bemærkes, at forsikringen undtager skade som følge af vand, der trænger gennem utæt tag, jfr. Punkt 1.3 i betingelserne for Bygningskaskodækning.

IV. Udhusbygning

Der er alene foretaget afskrivning på lægter, ikke på spær. Vi har erstattet 60 % af udgiften til udskiftning af lægterne. Baggrunden for afskrivningen er, at lægterne var værdiforringede pga. følgende forhold, der har indflydelse på konstruktionens levetid/værdiforringelsen:
- samtlige søm var rustet over
- manglende understrygning af taget
- mosbegroninger på dette
- åbne samlinger i tagbelægningen
- utilstrækkelig ventilation ved tagfod, hvor lægter er indmuret i facademurværk
- opstigende fugt fra underliggende rum - herunder vådrum/toiletter pga. bygningens tidligere funktion som skole.

o 0 o

Forsikringstagerens advokat gør gældende, at Privatsikring ikke kan henvise til manglende vedligeholdelse hidrørende fra den tidligere ejer. Det skal pointeres, at vores erstatningsberegning ikke er begrundet i punkt 4 i Fællesbestemmelser, der bl.a. undtager skader som skyldes mangelfuld vedligeholdelse, men derimod er begrundet i de almindelige afskrivningsregler.

For så vidt angår fradrag for værdiforringelse anføres følgende i punkt 7.1.3 i Fællesbestemmelser:

'Der bliver foretaget fradrag for værdiforringelse, hvis værdien af det beskadigede pga. slid, ælde eller andre individuelle omstændigheder er forringet med mere end 30 % af nyværdien på skadetidspunktet.

Det bliver bl.a. vurderet, hvilket forhold der er mellem genstandens alder og den formodede levetid. De vejledende regler, som fremgår af Levetidstabeller udarbejdet af Forsikring og Pension, bliver brugt...."

Sammenfattende gør vi gældende, at der er tale om 40 år gamle vinduer, der fremtrådte med adskillige mangler, og derfor var værdiforringede, også når bortses fra rådskaden. I henhold til Forsikrings og Pensions Levetidstabeller er vinduer ved almindeligt vedligehold/beskyttet miljø nedskrevet til 66 %. Ved mangelfuldt vedligehold/udsat miljø nedskrives til 20 %.

Som redegjort for fremtrådte de skaderamte vinduer i en meget mangelfuld tilstand, også når bortses fra rådskaden. Til støtte for vores afgørelse skal vi henvise til AK 45.999, AK 53.392, AK 57.332 samt AK 67086.

M.h.t. vandskade på køkkenloft må vi fastholde, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skade.

For så vidt angår udhusbygningen må vi fastholde, at lægterne var værdiforringede, også når bortses fra rådskaden. Vi skal i den forbindelse henvise til side 19 i Levetidstabeller, hvorefter de observerede forhold netop er angivet som forhold, der er med til at værdisætte en konstruktions levetid. Det skal tilføjes, at tilstandsrapporten udfærdiget i forbindelse med forsikringstagerens overtagelse af ejendommen netop omtaler flere af de forhold, vi har lagt vægt på i forbindelse med erstatningsopgørelsen.

For så vidt angår advokatens indsigelse mod indsættelse af forbehold i policen skal vi bemærke, at Privatsikring i henhold til punkt 16 kan opsige forsikringen (bortset fra branddækningen) med en måneds varsel til en forsikringsperiodes udløb eller med 14 dages varsel i forbindelse med en skade. Vi er derfor berettiget til at foretage det mindre indgribende skridt at indsætte et dækningsforbehold. Dette er dog ikke gjort endnu, idet vi fortsat afventer orientering om hvilke vedligeholdelsesarbejder, der er udført.

Vi vedlægger de omtalte fotos samt tilstandsrapporten."

Ved skrivelse af 17/5 2010 til nævnet har klagerens advokat hertil bl.a. anført:

"Det skal for en god ordens skyld meddeles, at den indgivne sag vedrørende tilstandsrapporten endnu ikke er afgjort. Min klient har haft en løbende korrespondance med ejerskifteforsikringen, tegnet gennem Nykredit. Vedrørende vinduerne i kvisten har Nykredit efterfølgende meddelt, at man dækker reparation af de 6 vinduesrammer i kvistene. Såfremt der skal ske udskiftning af disse, betaler Nykredit dog kun 30 % af de samlede udgifter. Der foreligger endnu ikke nogen endelig vurdering af, hvorvidt vinduerne skal repareres eller udskiftes.
Ud over det i denne skrivelse og i klagen anførte, ønsker klager desuden at indklagede pålægges at betale klagers omkostninger til advokatbistand i forbindelse med sagen. Der er tale om en stor sag med en høj økonomisk påstand, hvilket i sig selv medfører, at sagen vanskeligt har kunnet føres uden advokatbistand. Der er dermed tale om en sag, som klager på ingen måde kan forventes at kunne håndtere uden juridisk bistand.
Af denne grund skal jeg anmode nævnet om at tilpligte indklagede at betale omkostningerne til klagers advokatbistand."

Selskabet har ved skrivelse til nævnet 10/6 2010 hertil bl.a. bemærket:

> "I kommentar til advokatens krav om betaling af advokathonorar må vi afvise dette, idet Privatsikrings sagsbehandling ikke ses at have nødvendiggjort advokatbistand. At sagen forekommer kompliceret, kan muligvis tilskrives, at der tilsyneladende tillige er rejst krav overfor såvel den beskikkede bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten, som overfor ejerskifteforsikringsselskabet.
>
> Denne omstændighed er imidlertid nærværende forsikring uvedkommende."

Ved skrivelse af 17/6 2010 har klagerens advokat hertil bl.a. anført:

> "Det skal for en god ordnes skyld fastholdes, at mine klienter skal tildeles omkostninger til advokatbistand. Der henvises til de allerede anførte bemærkninger, idet det skal tilføjes, at selve sagen mod Privatsikring må anses for at være tilstrækkelig kompliceret og indeholdende så store beløb, at mine klienter ikke kan forventes at kunne gennemføre en sådan sag uden juridisk bistand.
> Vedrørende vinduerne i kvistene, har mine klienters ejerskifteforsikring truffet endelig afgørelse. Forsikringen fastholder, at man ikke dækker selve kvistene, men har meddelt dækning til udskiftning af vinduerne. Som følge af alder fratrækkes dog 50 %, hvorfor ejerskifteforsikringen udbetaler kr. 11.840,00 inkl. moms. Dette beløb skal således under alle omstændigheder fratrækkes i Privatsikrings dækning."

Der ses i tilstandsrapport af 18/7 2008 for den forsikrede ejendom ikke at være bemærkninger vedrørende vinduer og udhusbygningens lægter.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**2 Hvad omfatter den Udvidede svampedækning?**

2.1 Den Udvidede svampedækning omfatter

1. udgifter til reparation i forbindelse med direkte skade på bygningen, når der har været angreb af træødelæggende svampe, herunder svampeskader der er karakteriseret som råd, og hvis træet er nedbrudt

2. følgeskader på bygningen i forbindelse med skaden.

Skader skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil tre måneder efter dækningens ophør (ved ejerskifte i indtil tre måneder efter overtagelsesdatoen), medmindre der er tegnet forsikring i andet selskab.

…

4 Hvornår dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke skader, som skyldes fejlkonstruktion, fejlmontering eller anden fejl ved fremstillingen eller udførelsen, som De har eller burde have kendskab til. Skaden må heller ikke skyldes alder, slid, mangelfuld vedligeholdelse, manglende opfyldelse af bygningslovgivningens bestemmelser eller andre vejledninger.

…

7 Hvordan opgøres erstatningen?

…

7.1.2 Nyværdierstatning
Nyværdi er det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede med almindelig byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere byggematerialer eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet. Beskadigelser af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande bliver ikke erstattet.

7.1.3 Fradrag for værdiforringelse
Der bliver foretaget fradrag for værdiforringelse, hvis værdien af det beskadigede pga. slid, ælde eller andre individuelle omstændigheder er forringet med mere end 30% af nyværdien på skadetidspunktet.

Det bliver bl.a. vurderet, hvilket forhold der er mellem genstandens alder og den formodede levetid. De vejledende regler, som fremgår af Levetidstabeller udarbejdet af Forsikring og Pension, bliver brugt. De kan få vejledningen hos Privatsikring."

Nævnet udtaler:

Vinduer i hovedbygningen og lægter i udhusbygning

Selskabet har som begrundelse for at foretage afskrivninger på vinduerne og lægterne henvist til forhold, der efter nævnets vurdering i det væsentlige kan henføres til tidligere ejeres manglende vedligeholdelse. I overensstemmelse med, at nævnet tidligere har lagt til grund, at manglende vedligeholdelse må anses for at være en sikkerhedsforskrift, jf. forsikringsaftalelovens § 51, finder nævnet, at selskabet har bevisbyrden for, at sikkerhedsforskriften er overtrådt.

Efter nævnets praksis - jf. herved AK 59.735 - skal klageren ikke tåle identifikation med tidligere ejere. Eventuel manglende vedligeholdelse forud for klagerens overtagelse af ejendommen kan derfor ikke danne grundlag for reduktion i erstatningen, med mindre klageren var vidende om bygningsdelenes stand på overtagelsestidspunktet.

I tilstandsrapporten er der ikke oplyst om vinduernes eller lægternes stand, og nævnet finder på denne baggrund, at måtte lægge til grund, at klageren ved overtagelsen af ejendommen ikke var bekendt med den manglende vedligeholdelse.

Efter det oplyste, hvor klageren kort efter sin overtagelse af ejendommen konstaterede rådskaderne, finder nævnet, at selskabet herefter ikke har godtgjort, at det har været berettiget til at fastsætte værdiforringelsen af de nævnte beskadigede bygningsdele til 30 % eller derover, når der bortses fra rådskaden og den manglende vedligeholdelse. Selskabet er herefter ikke berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse i erstatningsopgørelsen.

Vandskade på loft i køkken

På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at en dækningsberettigende skadeårsag ikke er godtgjort. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for skaden.

Advokatomkostninger

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at selskabet bør erstatte klageren rimelige advokatomkostninger frem til sagens indbringelse for nævnet.

Det følger af nævnets vedtægter § 20, at hver part efter sagens indbringelse for nævnet bærer egne sagsomkostninger. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at erstatte klagerens advokatomkostninger efter dette tidspunkt.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Privatsikring, skal ved erstatningsopgørelsen lægge til grund, at det ikke er berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse vedrørende de anmeldte skader på vinduerne i hovedbygningen og lægterne i udhusbygningen, og udbetale klageren erstatning i overensstemmelse hermed med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftale-

lovens § 24. Endvidere skal selskabet dække klagerens rimelige advokatomkostninger frem til sagens indbringelse for nævnet.

I øvrigt kan klagen ikke tages til følge.

J. Hermann