905/12

Den 17. december 2012 blev i sag nr. 82.493:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens udvendige trappe.

Selskabet har opgjort erstatningen for reparation af trappen til 17.062,50 kr. inkl. moms. Selv om selskabet er af den opfattelse, at trappen kan repareres, har selskabet opgjort erstatningen for opførelsen af en ny trappe til 17.175 kr. inkl. moms efter en aldersnedskrivning på 70 %. Klageren kan herefter vælge, hvilken løsning han ønsker.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1933, og at klageren overtog ejendommen den 1/12 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5/10 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.3 Udvendige trapper	K1	I betonstøbt trappe til entrédør ses der fine revnedannelser og stedvist reparationer. På øverste repos på denne trappe høres der ved og omkring revnedannelser hulrum under afretningslag, når der bankes med skaftet af en skruetrækker på dette."

2. 82.493

Klageren anmeldte den 12/4 2011, at der var skade på ejendommens trappe. Selskabets taksator besigtigede forholdet den 28/6 2011 og udarbejdede besigtigelsesrapport. Heraf fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger:**
Generelle oplysninger om ejendommen:

Ejendommen et parcelhus er opført i år 1933, er med kælder og udnyttet tagetage. Opført i tidstypiske materialer/konstruktioner.

Relevante konstruktioner:

Hovedtrappe støbt i beton

Anmeldte forhold:
Hovedtrappe, afskalninger/løst puds. Se anmeldelse

Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Hovedtrappe består af 8 trin samt repos - med gelænder af jern.
5 trin ses med skader i form af afskalninger, revner og løst puds. Ses at være repareret tidligere. Pudsreparationer har ingen vedhæftning til underlag - hultlydende. Repos har et større område med løst puds ligeledes revner.

Konklusion:
Årsag til afskalninger skyldes dårligt håndværk, kan være 'gør det selv' i forbindelse med reparation/vedligehold.

Trappe ses at være repareret i nyere tid. Man har sandsynligt ikke fået renset trappen ordentligt i bund - til fast materiale. Det nye pudslag har derfor ikke haft ordentligt vedhæftning.

Betontrappe er en udsat bygningsdel, det er forventeligt at der over tid vil forekomme skader som følge af vejr - specielt vinterhalvåret i Danmark kan være hårdt for en trappe, frost den ene dag regn den næste!"

Ved brev af 15/8 2011 anerkendte selskabet at yde dækning til reparation af trappen i overensstemmelse med et tilbud indhentet af klageren. Af brevet fremgår følgende:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget jeres brev dateret den 4. august 2011, vedrørende ejendommen beliggende ... Brevet er vedlagt tilbud fra murermester …

I skriver i jeres brev, at I ikke kan acceptere vores afgørelse af 7. juli 2011, ud fra det tilbud I har fået fra mureren. I nævner endvidere, at I vil have en skriftlig garanti for at Dansk Boligforsikring A/S betaler for en ny trappe, hvis den skal rives ned.

Vores besigtigelseskonsulent har vurderet, at trappen kan repareres forsvarligt som anført i vores brev af 7. juli 2011. Konsulenten vurderede at dette kunne udføres for kr. 12.000 plus moms. Jeres tilbud fra mureren er på kr. 13.650 plus moms.

Ovennævnte tilbud fra jeres murer kan vi godt acceptere.

Hvis det imidlertid skulle vise sig, at udbedringen som vores konsulent har oplyst, ikke kan udføres, og at trappen må rives ned og genopføres, er der opstået en ny situation, og vores konsulent må så ud og se på trappen igen, og hvorfor den ikke kan repareres.
Hvis dette bliver tilfældet, og vores konsulent er af samme opfattelse, betaler Dansk Boligforsikring selvfølgelig det der skal til for at udbedre forholdet, evt. ny trappe."

Klageren oplyste, at det ikke var muligt at reparere trappen, og taksator foretog endnu en besigtigelse. På baggrund heraf og med henvisning til den pris, klagerens murer havde fastsat for opførelsen af en ny trappe, tilbød selskabet i mail af 18/10 2011 at erstatte en ny trappe med et fradrag på 70 % på grund af alder.

Sagen er indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 27/4 2012. Heraf fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
En stor fejltagelse i tilstandsrapporten på huset.
En skade som er anført som karakter af K1. Dette viser sig at være en skade af karakter K3.
Se vedlagte tilstandsrapport.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
I brevet fra Dansk Boligforsikring dateret d. 15. august 2011, gør selskabet rede for en evt. ny trappe, må blive en løsning, frem for reparation af trappen.
Jeg (vi) føler at selskabet er løbet fra det udsagn, se venligst markeret stykke i nævnte brev."

I brev af 30/5 2012 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Klageren har overfor selskabet gjort gældende, at han er berettiget til en ny trappe på baggrund af sagens korrespondance.

Vi har tilbudt at dække omkostningerne til en reparation af trappen. Da det er vores opfattelse, at trappen kan repareres. Vi har under sagens behandling fået murermester … til at vurdere trappen. Det er hans vurdering, at det vil være muligt at reparere trappen. Vurdering vedlægges som **bilag …**

For god ordens skyld skal jeg præcisere, at klagerens murermester og ovennævnte ikke er den samme, der er blot sammenfald mellem deres navne.

Ejerskifteforsikringen er en reparationsforsikring og ikke en forbedringsforsikring. Det betyder, at klager skal stilles med en trappe uden skader, som er aldersvarende (næsten 80 år) - hverken værre eller bedre. Det er selskabets opfattelse, at forholdet kan udbedres tilfredsstillende med denne partielle reparationsløsning.

Vi har derfor opgjort erstatningen til reparationsudgiften på 17.062,50 kr.

Klageren ønsker en ny trappe, hvorfor vi har tilbudt at opgøre erstatningen til en ny trappe. Denne erstatning vil være på 17.175 kr. efter en aldersnedskrivning på 70 %. Aldersnedskrivning er fastsat ud fra trappens alder, tilstandsrapportens oplysninger, og vores konsulents beskrivelse. Klageren har så mulighed for at vælge, hvilken løsning han ønsker.

I vores brev af 15. august 2011 oplyser vi, at såfremt trappen ikke kan repareres vil erstatningen blive opgjort på baggrund af udgiften til en ny trappe. Denne opgørelse vil naturligvis tage udgangspunkt i forsikringsbetingelsernes pkt. 5, da det er forsikringsbetingelserne, der ligger til grund for forsikringsaftalen. Dog er dette ikke relevant, da trappen kan repareres.

Klageren har gennem hele sagen fokuseret meget på, at tilstandsrapporten ikke har anmærket trappens tilstand korrekt. Dette er vi ikke uenige i, da en tilstrækkelig klar anmærkning havde betydet at skaden ikke ville være dækket jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold kan repareres og klageren ikke har et tab udover det vi har opgjort erstatningen til."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i breve til nævnet. Klageren gør i den forbindelse gældende, at trappen ikke kan repareres og henviser til en udtalelse fra mureren. Han gør endvidere gældende, at selskabet skal stille garanti for udførelsen af arbejdet.

I brev af 9/8 2012 til nævnet har klageren endelig anført følgende:

"Vi vil nu føje yderligere kommentarer til sagen:
I forbindelse med kraftige regnskyl, såkaldte skybrud, har skaden udviklet sig så slemt, at der nu trænger vand ind i vores husmur.
Hvis dette fortsætter, så vil vi ikke bare stå med en trappe der skal repareres, men en hel ny husmur der skal repareres.
Vi har fået vurderet vores murvæg, af murermester … (her er igen tale om vores egen murer, og ikke denne af samme navn som Dansk Boligforsikring har benyttet).
Han udtaler at han er nervøs nu for, hvad omfanget af skaden herfra kan udvikle sig til !
Efter disse iagttagelser og vurdering af professionel håndværker, kræver vi nu handling fra Dansk Boligforsikring.
Netop ud fra vores brev, dateret d. 19. juli, giver vi udtryk for at vi gerne ser en ende på denne sag, og ønsker at få vurderet skaden af murermester … (her er tale om Dansk Boligforsikrings benyttet murermester).
Hvis ikke der sker fremskridt i sagen nu, og her tænkes på en decideret reparation af trappen, vil skadens omfang give yderligere arbejde, og som nævnt i overnævnte afsnit, ser vi kun at der så er tale om en reparation af husmuren tillige.
Det vil så blive for Dansk Boligforsikrings regning!"

Hertil bemærker selskabet i brev af 16/8 2012 til nævnet bl.a.:

"Med henvisning til klagerens brev af den 9. august 2012 skal jeg bemærke, at det ikke er vores opgave, som forsikringsselskab, at udbedre eller igangsætte udbedringen af anerkendte forhold. Vores opgave er at vurdere om forholdene er omfattet af forsikringen i henhold til for-

sikringsbetingelserne og herefter erstatningsopgøre forholdene og udbetale erstatningen, når forholdene er udbedret. Der er således ikke noget til hinder fra vores side i, at klageren udbedrer forholdet, da vi har opgjort erstatningen i oktober 2011 - både for en reparationsløsning og en løsning med en ny trappe. Videre skal jeg bemærke at det er op til klagerne selv, hvem de ønsker der skal udfører arbejdet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**5. Erstatningsberegning**

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

5.3
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.
…
5.5
Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af trappen før og efter, at reparationsarbejdet blev påbegyndt.

Nævnet udtaler:

Efter oplysningerne om skaderne på trappen og dens alder, oplysningerne om trappen i tilstandsrapporten og de øvrige oplysninger i sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har tilbudt at dække skaden med enten en reparation i overensstemmelse med det tilbud, som klageren har indhentet, eller med en ny trappe med fradrag på 70% på grund af trappens alder.

6. 82.493

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson