

Den 16. december 2013 blev i sag nr. 84.180:

XXXXXX XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX X  
XXXX XXXXXX

mod

LB Forsikring A/S  
Farvergade 17  
1463 København K

afsagt

## k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i LB Forsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende anmeldte skader på tre vinduesoverliggerne i den forsikrede ejendom.

Selskabet har anerkendt skaderne på to af vinduesoverliggerne som dækningsberettigede og har tilbudt at dække 50 % af udgifterne til udbedring heraf. Selskabet har tilkendegivet, at der vil blive opkrævet 1 x selvrisiko. Den tredje vinduesoverligger har selskabet afvist at anerkende som dækningsberettigede under henvisning til, at den er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed dækningsundtaget. Selskabet har tillige afvist at dække udgifter til advokatbistand m.v., idet sagen ikke har nødvendiggjort dette.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1935. Efter det oplyste blev ejendommen købt af klageren med overtagelse pr. 15/1 2005. Købsprisen udgjorde 1,295 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 29/10 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

**"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Huset er i god stand.

2.

84.180

Der må dog forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

...

## Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
<b>A</b>		
<b>Beboelse</b>		
<b>1. Fundamenter/sokler</b>		
1.2 Sokkel	K1	Revne i sokkel ved etagespring. Revnen fortsætter op i facadevæg mod vejen gennem køkken/alrums vinduet.
...		
<b>3. Yder- og indervægge</b>		
3.1 Facader/gavle	K1	... Revne over køkken/alrums vinduet mod vejen.

...

## Karakter

**IB:** Ingen bemærkninger  
**K0:** Kosmetiske skader  
**K1:** Mindre alvorlige skader  
**K2:** Alvorlige skader"

I begyndelsen af 2012 anmeldte klageren til selskabet, at der var observeret vandrette revner over tre vinduespartier i facaden mod vej/syd samt nedfald af pudslag over vinduesparti på 1. sal.

I forlængelse af anmeldelsen sendte klageren et overslag fra en murermester. Af overslaget, der er dateret 24/4 2012, fremgår:

"Vedr. Revner over vinduer på sydfacade.

Hvad er årsagen til skaden.

Der er støbt bjælker over vinduer, jern ruster på grund af opfugt.

Derudover er der store revner på facade mod syd.

Overslagspris er sat til for maler-tømrer-murer 120.000,00 kr. excl. moms."

Den 22/5 2012 modtog selskabet tillige tilbud af 14/5 2012 fra et murer- og tømrerfirma.

Af dette tilbud fremgår:

"Betegnelse	Antal enh	A-pris	Beløb
Herved fremsendes tilbud vedr. udskiftning af bjælker over 3 stk. vinduer.			
Tilbudssum udv.	1,00 stk.	41.540,00	41.540,00

Tilbuddet omfatter: Stillads, nedtagning af murværk over vinduer, udskiftning af jern med galv. bjælke som IPE 140, genetablering af murværk, pudsarbejder.

Tilbuddet omfatter 3 stk. vinduer mod vej.

Såfremt indvendige bjælker skal udskiftes er der en merpris.

Tilbudssum indv.	1,00 stk.	47.940,00	47.940,00"
------------------	-----------	-----------	------------

Sagen blev herefter overdraget til en af selskabets taksatorer, som besigtigede ejendommen den 10/7 2012. Det blev på baggrund heraf udfærdiget en taksatorrapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"Medlemmet anmelder at der er puds afskalninger og revner over vinduer på facaden mod vejen. Ejendommen er fra 1935 med pudset og malet overflade. Medlemmet har ikke i de 7 år de har boet i ejendommen udført vedligeholdende maler eller pudse arbejde på facaden mod vejen. Ejendommen fremstod nymalet ved overtagelsen i 2005 Bagsiden af huset er blevet malet i forbindelse med udskiftning af en dør og et vindue. Der er TR nævnt Revne i øst facaden, de anmeldte skader er ikke på den facade. Der er i TR nævnt mindre Ved besigtigelsen kunne konstateres. 1) Der var langsgående vandrette revner over de tre vinduespartier der vender mod vejen. 2) Puds afskalning midt over det dobbelte vindue i stueplan, der ses rustent jern fra overlæggen på ca 5-10 cm. ...

Vurdering: 1) De vandrette revner er helt almindelige sætningsrevner opstået over tid. 2) Der er i TR nævnt med karakteren K1, en revne over vindue mod vejen. puds afskalningen kan skyldes at vand er trængt ind i de små revner der er opstået over vinduerne hvor frost så har kunnet sprænge puds af. Det kan også skyldes at jern overlæggen er blevet indmuret med kalk mørtel som over tid vil få jernet til at ruste og dermed udvide sig så der opstår revner i puds. Det var ved opførelsen i 1935 en helt almindelig bygge metode som ikke adskiller sig fra andre boliger af samme alder og konstruktion. Er det tilstrækkeligt sammen med det forhold at medlemmet ikke har malet nok til at vi kan afvise skaden?

...

**Arbejdet omfatter**

Priser jf. tilbud indhentet af medlem."

På baggrund af taksatorrapporten konkluderede selskabet, at der ikke var tale om en dækningsberettigende skade.

Efter fornyet henvendelse fra klageren blev ejendommen den 24/7 2012 besigtiget af en anden taksator, som fastholdt, at der ikke var tale om en dækningsberettigende skade.

I mail af 5/8 2012 gjorde klageren begge taksatorer opmærksom på, at hans nabo havde haft en tilsvarende skade, som var blevet udbedret af en murer og siden betalt af naboens forsikringselskab.

Den ene af selskabets taksatorer besvarede henvendelsen ved mail af 8/8 2012 til klageren og oplyste i den forbindelse, at naboens og klagerens hus ikke er udført på samme måde. Taksatoren anførte tillige, at sagen ville blive forelagt hovedkontoret.

4.

84.180

Ved brev af 20/8 2012 til klageren afviste selskabet at yde forsikringsdækning, idet det anmeldte forhold ikke udgjorde en fejlkonstruktion. Forholdet var derimod at betragte som almindelig vedligeholdelse og derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Selskabet henviste desuden til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han klagede over denne ved brev af 1/9 2012 til selskabet.

Brevet til selskabet blev fulgt op af endnu et brev af 10/9 2012 fra klagerens advokat. I dette brev hedder det:

"På vegne [klageren] og hustru retter jeg henvendelse i anledning af selskabets afvisning d. 20.8. 2012 af at anerkende de indtrådte skader på ejendommens sydfacade som dækningsberettigede.

Med henvisning til tilstandsrapporten dateret d. 29.10 2005 er der under A 3.2 side 6 dér kun konstateret een revne i sydfacaden. Den var over køkken/alrum vinduet til højre i stueetagen på de hermed vedlagte fotos. jfr. nedenfor.

Der blev endvidere dengang konstateret revne i facaden mod øst 2. etage.

Imidlertid har en nøje gennemgang af en serie fotos optaget i marts 2005 ved justering på kontrast og lysstyrke godtgjort, at der allerede dengang fandtes revner over de brede vinduer i sydfacaden, revner der ikke har været synlige ved en normal gennemgang af ejendommen og heller ikke har været synlige for køberne.

Det er herefter min opfattelse, at skaderne har været tilstede ved købet, og det derfor er uberegtiget af selskabet at afvise skaden, da forholdet er omfattet af policens bestemmelser i 3.00 og undtagelsesbestemmelsen i 4.00.

Kravet på nødvendig reparation omfatter alene sydfacaden, da der ikke er konstateret skjulte revner på de øvrige tre facader.

Til brug for revurdering af sagen vedlægger jeg de omtalte fotos mrk. nr. 1-5. hvor navnlig nr. 2 og 3 illustrerer hvad kontrastjusteringen medfører.

Jeg er rede til en drøftelse evt. telefonisk snarest muligt, og kan, med henvisning til de vedlagte tilbud om reparation alene af ydervæggen på ca. kr. 60.000.- plus malerarbejde, forestille mig at forsikringstageren, som nu er pensionist, vil være indstillet på en mindelig løsning, der ikke indebærer en fuldstændig udskiftning af jerndrager m.v.

Jeg håber på en snarlig og positiv reaktion."

I forlængelse af de fremsendte breve fra klageren og hans advokat blev ejendommen den 7/2 2013 besigtiget af selskabets chefkonsulent. Der blev på baggrund heraf udfærdiget et notat dateret 11/2 2013. Af dette notat fremgår:

"Ved besigtigelsen blev skaden besigtiget og gennemgået udvendigt og der var mindre eftersyn indiv. hvor der er enighed om at der ikke kan ses skader over de aktuelle vinduer.

TR rapporten er udfærdiget d. 29.10.2004. Ejendommen er opført 1935. Der er tale om et muret 'funkishus' der er pudset efterfølgende og afsluttet med en malerbehandling.

Der er flere spørgsmål der er uafklaret.

1: Der er tale om en indstøbt jernbjælke der er ommuret og ikke som i SN rapport en betonbjælke med armering. (se skitse) Vi ved at der er nedbrydning i den yderste bjælke men det er ikke undersøgt om der er en indiv. bjælke og om der er nedbrydning i denne. (se sidste af opbygningen).

2: Der ses ved besigtigelsen revner over de 3 vinduer (se foto med indtegning af revner, udleveret af medlem) dette billede er fremkommet med reducere af belysningen således at revner bliver synlige, billede taget i marts 2005 altså nogle mdr. efter overtagelsen. Revner til venstre i billedet (2 vinduer over hinanden) er ikke omtalt i TR så her må jeg skønne at revnerne har været ved overtagelsen men ikke set/ bemærket af den bygningssagkyndige. Der er drøftelse af hvad der menes med de 2 punkter i TR nemlig pkt. 1.2 sokkel hvor der nævnes en revne i soklen som forsætter op i facadevæg ved falsen til vinduet og pkt. 3.1. revne over køkken/alrumsvinduet.

Medlem hævder at der er revnen som bare er nævnt 2 gange og at den vandrette revne over vinduet ikke er omtalt. Dette hævdes bla ud fra oplysninger som ejendomsmægleren skulle have afgivet samt den sproglige opfattelse at der er 2 revner og derfor skulle der have stået 'revner' altså at der var flere revner.

Jeg har hævdet at der er tale om 2 forskellige revner og derfor nævnt 2 forskellige steder i TR. Der var ingen grund til for den bygningssagkyndige at nævne den samme revne flere steder.

Jeg mener desuden at karakteren K1 har været rimelig idet revnerne ved besigtigelsen har været minimale og udvikling er sket efter overtagelsen hvor revnerne i dag skulle have karakteren K2. Var der sket en fugning ved overtagelsen kunne nedbrydningen være stoppet.

Jeg mener ud fra ovennævnte at der er 2 overliggerer som vi bør anerkende har en skade som er dækningsberettiget. Der er sket en nedbrydning over lang tid som p.g.a. revnedannelser er accelereret mere end man kan forvente i en ejendom af denne type.

Der er tale om en hustype som intet udhæng har hvorfor facaden er meget udsat for nedbør. I almindelige velvedligeholdte huse finder vi også nedbrydning i jernoverliggerne, bare ikke helt så voldsomme som her.

Huset er opført i 1935 d.v.s ved anmeldelsen er huset ca. 77 år gammelt, der er anført en række revner andre steder i facaderne og det er kendt at der sker nedbrydning af denne type i de indmurede vinduesoverliggerer. Jeg finder det rimeligt at benytte 30 % reglen, idet der ved

6.

84.180

udskiftning som begge parter er enige om er den rette måde at reparere på, sker en meget klar levetidsforlængelse af facaden.

Murede facader, almindelig vedligeholdt, moderat til udsat miljø, erstattes facader normalt med ca. 40 %. Der er her tale om en ved besigtigelsen malet facade som selv om der er revnedannelser andre steder er i rimelig god stand. Mit forslag er at man deler de samlede udgifter med 50 % til hver og der opkræves 1 SR. I dette ligger også en kompensation for et forløb hvor det har taget al for lang tid for os at nå til denne afgørelse.

Jeg har tilladt mig at antyde at erstatningsopgørelsen kom til at have dette indhold og jeg er ret sikker på at medlem ikke er tilfreds med dette, hverken omfang eller egen deltagelse i udgifterne.

Medlem mener helt klart at vi skal dække overliggerne ved de 3 vinduer hvor jeg har fastholdt at den ene overligger er omtalt.

Drøftes med fagteamet om jeg har ret i denne holdning."

I forlængelse af ovennævnte besigtigelse modtog selskabet den 11/2 2013 en mail fra klageren. I denne mail understregede klageren, at de tre vandrette revner over de tre vinduespartier på facaden ikke var at se, da han købte huset, og at det således ikke var korrekt som anført af chefkonsulenten, at de i tilstandsrapporten beskrevne revner over køkken-/alrumsvinduet var en af de nu tre konstaterede skader.

Efter endnu en henvendelse fra klageren blev sagen overgivet til selskabets klageansvarlige, som ved brev af 15/2 2013 til klageren fastholdt tilbuddet om at dække halvdel af udgifterne til udbedring af to vinduesoverliggerne.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, men de nåede ikke herved til enighed.

Den 19/3 2013 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

En fuldstændig erstatning for udskiftning af bærende vinduesoverliggerne over alle tre vinduer mod vejen i ydermur. Hvis der er overliggerne i indermur, skal disse også erstattes.

Hvis arbejdet medfører at vinduer skal udtages og at de derved tager skade, ønskes erstatning af disse vinduer. Endvidere forventes det, at arbejdet færdiggøres fuldstændigt, således at muren afsluttes pudset og malet.

En fuldstændig dækning af samtlige udgifter, sådan at vi kan holdes skadesløse for udskiftning af overliggerne, både dem i ydermur og evt. dem i indermur. Med hensyn til eventuel ud-

7.

84.180

skiftning til andre vinduer vil vi mene, at der må erstattes med den procentsats, der svarer til deres alder. De er fra slutfirserne."

Klageren har til støtte for sit krav anført:

"Vi opdagede i vinteren 2011/2012 horisontale revner over de tre vinduespartier i facaden. Revnerne gik i vinduernes bredde, to i stueetage og et på første sal. Skaden på huset blev anmeldt i februar 2012.

Vi får afslag på erstatning 200812 med henvisning til udtalelser fra taksator. Vi er ikke enige i fem af de begrundelser som afslaget baseres på. Derfor sender vi et ønske om revurdering via vores advokat. Vi får ikke svar.

Vi får en rådgiver på sagen. ..., og 160113 gives tilbud fra LB på 50% på rensning og behandling af det rustne jern over alle tre vinduespartier. Vi får hugget et hul igennem mur og beton ind til jernet. bilag ... Vi får en teknisk vurdering af skaden fra en bygningsingeniør hos ..., der siger at det rustne jern er udtjent og bør skiftes. Det betyder at en rensning langt fra er tilstrækkelig.

Efter besøg af ny taksator får vi **150213** i brev et tilbud om:

- 1) udskiftning af to af de tre vinduesoverliggerne og
- 2) en dækning på 50 % af udgifterne.

Bilag ...

#### **Ad 1).**

LB påstår i brevet at den ene af revnerne, nemlig den over køkken/alrum vinduet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Dette er vi **ikke** enige i.

Før vi købte huset fik vi i november 2004 udpeget samtlige anmærkninger/K-ere noteret i tilstandsrapporten.

Under køkken/alrum-vindue mod vejen er der en sætningsskade i soklen.

Denne sætningsrevne fortsætter op langs den venstre kant af vinduet set fra vejen og videre fra øverste venstre vindueskant over vinduet skråt mod taget. bilag ...

Revnen er beskrevet i: 1.2 Sokkel og i: 3.1 Facader/gavle. bilag ...

Der var kun denne revne over vindue at se i november 2004. Huset var nymalet.

De horisontale revner over alle tre vinduespartier der viste sig i vinteren 2011/2012 var ikke at se dengang.

For selv at undersøge nærmere har vi kigget på et digitalt foto af huset fra marts 2005. bilag ...

Ved justering for lys og kontrast på dette foto kan man se tynde horisontale striber over alle tre vinduespartier samt på første sal en forlængelse af revnen gående mod taget.

Vi mener at disse striber er indikation for at korrosionen af jernet i betonoverliggerne allerede dengang var fremskreden.

Vores rådgivende bygningsingeniør har udtalt at der lang tid før synlig revnedannelse foregår en indtrængen af fugt gennem mikroskopiske revner ind i betonen og det indstøbte jern.

Vi mener at rustudviklingen i jernet er sket igennem mange år i samme takt i alle tre overligger og at det brød igennem mur og puds samtidig, nemlig i den hårde vinter 2011/2012.

Vi er ganske uenige med LB i deres syn på hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten hvad angår facaden mod vejen fordi det ikke var hvad vi fik udpeget i 2004.

## Men...

Hvis vi prøver at følge LB i deres opfattelse af at den i 3.1 beskrevne revne er den horisontale revne, er det ikke rimeligt at betegne den med en K 1.

En revne på dette sted indikerer at der er noget helt galt inde i muren.

De generelle kommentarer til bygningernes tilstand: 'Huset er i god stand. Der må dog forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.' En udskiftning af vinduesoverliggerne mener vi er langt ud over 'kun normal vedligeholdelse'.

Vi ved fra bygningsingeniøren at der overalt i murstensmuren dannes mikroskopiske revner gennem årene. Disse medfører at jernet korroderer og skubber til beton og mur.

Når en horisontal revne observeres ud for en jernarmeret betonoverligger må man råbe vagt i gevær og give en betegnelse i tilstandsrapporten der fortæller om skade af kritisk karakter.

Vi har ikke ud fra en K1 haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning jævnfør vilkår i forsikringen 4.00.

## Ad 2)

LB meddeler i brevet at der vil blive gjort fradrag i erstatningen for værdiforringelse fordi vinduesoverliggerne vurderes at være værdiforringet med mere end 30% i forhold til nyværdien.

Herudover mener LB i samme brev at pudsede facader kræver jævnlig løbende vedligeholdelse, mindre revnedannelse er sædvanlig forekommende samt at en del af det nu konstaterede forhold kunne have været mindsket.

LB siger: 'Hvis vi ydede dækning for det fulde beløb, ville I opnå en forbedring i forhold til ejendommens tilstand på overtagelsestidspunktet. Det er således alene ejerskifteforsikringens formål at stille jer, som om skaden ikke var indtrådt'.

Vi er **uenige** med LB i **den konsekvens** de drager af de ovennævnte udsagn.

For at kommentere det sidste først.

Da vi overtog ejendommen var den kun påhæftet mindre skader. De fleste af disse skader har vi gennem årene fået udbedret.

Ejendommens tilstand, inklusive facaden, var i god stand såvidt vi kunne læse tilstandsrapporten.

Derfor er det ikke korrekt som LB skriver at en dækning med det fulde beløb ville give en forbedring i forhold til ejendommens tilstand på overtagelsestidspunktet.

Vi har givet en markedspris for huset der svarer til et hus uden alvorlige skader og en fuld dækning nu ville netop holde os skadesløse som om skaden ikke var indtrådt. Dette er såvidt skrives i brevet LB s intention med ejerskifteforsikringen.

Hvis vi var blevet advaret om skaden i de tre overligger før køb af huset havde vi haft mulighed for enten at handle om salgsprisen eller få skaden udbedret før køb. Men husets tilstand kendte vi ikke fordi skaden ikke var beskrevet.

Hvis skaden ikke var indtrådt ville vi ikke nu stå overfor en udgift på mellem 90.000.- og 115.000.- kr.



(Disse beløb dækker skønsmæssigt fuld pris for den overligger LB mener vi selv skal erstatte samt 50 % af overliggeren på de to andre vinduer. Dette er den værste udgave af hvad der venter nemlig at der også er skade i inderste mur.

Dertil kommer måske en egenandel af vinduer der ikke kan holde til at blive taget ud og sat ind igen).

Med hensyn til om hvorvidt 'det nu konstaterede forhold kunne have været mindsket' mener vi at de mikroskopiske revner allerede havde sat gang i korrosionen i jernet og at skaden var sket da vi overtog huset i februar 2005.

LB mener at vinduesoverliggerne er værdiforringet.

Det er klart at en ny overligger sat ind i dag vil indeholde et mere tidssvarende 'jern' men i telefonsamtale 110213 med ..., Forsikringsoplysningen, fik vi at vide at bærende bjælker ikke kan kaldes genstand, typisk er det vinduer og tag der kan være værdiforringet.

Lærerstandens Brand er gået ind i problematikken i de nye ejerskifteforsikringer fra maj 2012 hvor levetidstabel fra Forsikring og Pension indgår.

I vores police fra 2003 står...'Skaden opgøres til det beløb, som det uden unødigt forsinkelse vil koste at istandsætte eller genopføre det beskadigede....'.

Forsikring og Pension siger på hjemmeside: 'Forsikringen erstatter den skadede bygningsdel til nyværdi (nyt for gammelt) med mindre bygningsdelen skønnes at have mistet 30 % eller mere af sin værdi'.

Vi mener ikke at selve muren er af ringere værdi nu end da vi købte huset. Derfor er det ikke i orden at tale om at værdiforringe mur med indhold.

Vinduesoverliggerne er en del af muren og selv om man i dag ville konstruere dem anderledes må det være sådan at skaden skal opgøres til det beløb det vil koste at genopføre det beskadigede."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i brev af 23/4 2013 bl.a. anført:

"Afgørelse:

Til støtte for fuld erstatning har vores medlem over for nævnet gjort gældende, at de forud for købet havde fået udpeget samtlige anmærkninger/karakterer i tilstandsrapporten, og at den beskrevne revne i tilstandsrapportens pkt. 1.2 og 3.1 er den samme revne, og at den ikke er identisk med nogen af de tre revner, der blev konstateret i vinteren 2011/2012. Subsidiært anfører vores medlem, at karakteren K1 i pkt. 3.1 under alle omstændigheder ikke er korrekt for de konstaterede forhold, idet denne karakter ikke har givet mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

I relation til det fremsatte tilbud på dækning af 50 % af udgiften til udskiftning af de to vinduesoverliggerne, som er anerkendt som dækningsberettigede, gør vores medlem over for nævnet gældende, at udskiftning af overliggerne ikke vil medføre en forlænget levetid for facaden og at facaderne i øvrigt ikke har en ringere værdi end på overtagelsestidspunktet, hvorfor 30 %'s reglen ikke kan bringes i anvendelse.

**Samme revne:**

Af tilstandsrapporten fremgår det under pkt. 1.2 med karakteren K1, at der er konstateret en 'revne i sokkel ved etagespring' og at 'revnen fortsætter op i facadevæg med vejen gennem køkken/alrums vinduet.'

Desuden fremgår det under pkt. 3.1 - også med karakteren K1 - at der er en 'revne over køkken/alrums vinduet mod vejen.'

De to nævnte forhold i tilstandsrapporten er efter vores vurdering to forskellige revner. Dette baseres bl.a. på, at det ikke er sædvanligt, at et forhold nævnes flere gange i en tilstandsrapport og desuden er der anvendt ubestemt ental - 'revne' - begge steder. Hvis revnen under pkt. 3.1 var den samme revne som nævnt under pkt. 1.2, vil der efter vores vurdering have stået bestemt ental - 'revnen'; alternativt havde der været en henvisning til pkt. 1.2. Dertil kommer, at den revne, der er nævnt under pkt. 1.2 er beskrevet som en revne, der bevæger sig fra soklen nederst på huset og op mod vinduet, hvorimod revnen, der er nævnt under pkt. 3.1 er en revne 'over vinduet'.

Af det vedlagte foto A, der er optaget af vores taksator ... i forbindelse med besigtigelsen den 10. juni 2012 kan der ses revnedannelse fra soklen og op til vinduets nederste hjørne samt en vandret revne hele vejen hen over samme vindue. Disse revner er efter vores opfattelse samstemmende med de revner, der er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 1.2 og pkt. 3.1.

Af det vedlagte foto B ses alle tre vinduer på sydfacaden. Revnerne over de andre to vinduer er dem, vi har anerkendt som dækningsberettigende.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at den revne, der er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 3.1 er den samme revne, som vores medlem nu har anmeldt en skade på i form af opfugtet vinduesoverligger.

### **Karakteren K1:**

Når den bygningsagkyndige skal fastsætte karakteren for et givent forhold, vil det ske ud fra en sammenligning af tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Såfremt et forhold på det besigtigede hus adskiller sig negativt herfra, vil det give anledning til en karakter og en bemærkning.

Det fremgår af tilstandsrapportens side 5, at karakteren K1 beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, hvorimod K2 gives for alvorlige skader, som medfører, at bygningens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Tilstandsrapporten blev udarbejdet i oktober 2004, dvs. 7½ år før forholdet omkring nedfalden puds blev anmeldt til os. Henset til, at der er gået så lang tid og at der efter vores medlems egne oplysninger til vores taksatorer ikke er sket udbedring eller vedligeholdelse på facaden, er det vores vurdering, at karakteren K1 på besigtigelsestidspunktet var korrekt. Hvis forholdet havde fået karakteren K2 i tilstandsrapporten, havde skaden - uden reparation - været til stedet på et meget tidligere tidspunkt og ikke først 7 år senere.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at revnen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at udviklingen af skaden skyldes tilførsel af fugt, hvilket har været en realitet, fordi der ikke er sket udbedring af revnen siden overtagelse af ejendommen i 2005. Ligeledes må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for revnedannelsen og de nu konstaterede nedbrydninger, idet der i vilkårenes pkt. 4.1 fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten.

## Erstatningsopgørelsen:

En dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen opgøres til dagsværdi, jf. pkt. 8.20, såfremt det skønnes, at den skaderamte bygning eller bygningsdel er værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien som følge af alder, brug, manglende vedligeholdelse eller andre individuelle forhold. Dette vurderes bl.a. ud fra forholdet imellem den tid genstanden har været anvendt og dens formodede levetid. Ved vores vurdering af, at erstatningen skal opgøres til dagsværdi, har vi bl.a. lagt vægt på følgende:

- Vores chefkonsulent, ... har i sin rapport anført, at vores medlems hus, der på skadetidspunktet var 77 år gammelt, er et hus uden udhæng, hvilket giver facaden en større nedbørsbelastning.
- Der er tale om et pudset hus, som kræver mere vedligeholdelse end et almindeligt murstenshus, idet mindre revnedannelser naturligt vil forekomme i pudslaget.
- I [chefkonsulentens] rapport fremgår det, at de nu konstaterede nedbrydninger - grundet manglende vedligeholdelse i vores medlems ejertid - er blevet forværrede mere, end man sædvanligvis kan forvente i almindelige velvedligeholdte huse med samme alder som det forsikrede.
- Udbedring af forholdet i form af udskiftning af de nedbrudte jernoverliggerer vil klart forlænge facadens levetid.
- Det fremgår af levetidstabellen for 'Blank mur', at der ved en ydervæg med en alder på minimum 75 år foretages et fradrag på 60 % i forhold nyværdien. Det skal i den forbindelse bemærkes, at dette er for blanke mure, der er almindeligt vedligeholdte og ikke en pudset ydermur, der som tidligere anført kræver yderligere vedligeholdelse.
- Ankenævnet har i kendelse nr. 81.060 givet Topdanmark medhold i, at selskabet var berettiget til at afvise erstatning for jernoverliggerer, der var fra opførelse af ejendommen i 1937 og gøre et fradrag på 80 % gældende for så vidt angår de jernoverliggerer, der var udskiftet.

Henset til sagens omstændigheder, herunder det forhold, at skaden på de to overliggerer desværre først blev anerkendt som dækningsberettigende i forbindelse med besigtigelsen i februar 2013 samt til vores chefkonsulents bemærkninger om, at ejendommens facader generelt er i god stand, har vi tilbudt vores medlem at erstatte 50 % af prisen på det arbejde, der er forbundet med udskiftning af de rustne jernoverliggerer, og kun med fradrag af et selvrisko beløb på 5.000 kr. Selvom vores medlem ikke har accepteret tilbuddet, er vi indstillede på at genfremsætte dette tilbud.

Vores medlem har i klagen til nævnet anført, at der muligvis er skade på indermur og at der også er tvivl om, hvorvidt de eksisterende vinduer kan genanvendes.

I forbindelse med besvarelse af klagen til den klageansvarlige har vi opfordret vores medlem til at sende et udspecificeret tilbud på udskiftning af de to overliggerer, som vi har anerkendt som dækningsberettigende skader, indeholdende arbejds løn og materialer. Når vi har modtaget dette, vil vi vende tilbage med en opgørelse af den samlede erstatning.

Vi skal for en god ordens skyld gøre opmærksom på, at vi endnu ikke har modtaget det ønskede tilbud. Som følge heraf har vi heller ikke haft mulighed for at tage stilling til, hvorvidt en evt. skade på indermuren og manglende genanvendelse af vinduerne kan anerkendes som dækningsberettigende udgifter.

Konklusion:

Efter fornyet gennemgang af sagen må vi fastholde, at den dækningsberettigende skade på de to overliggere berettiger til et fradrag i erstatningen på 60 % og at skaden på den tredje overligger ikke er dækket, idet denne er korrekt nævnt i tilstandsrapporten.

Uanset vurderingen af fradraget på 60 % er vi dog indstillede på at tilbyde vores medlem at dække 50 % af skadeudgiften, dog med fradrag af selvrisikoen på 5.000 kr."

Efterfølgende er klageren og selskabet kommet med yderligere bemærkninger i breve til nævnet I forbindelse hermed har klageren fremsat krav om dækning af afholdte advokatudgifter på 2.500 kr. samt afholdte udgifter til bygningsingeniør på 2.250 kr. Selskabet har afvist dækning heraf under henvisning til, at sagen ikke har krævet advokatbi-stand, ligesom selskabet ikke har fået forelagt udtalelser fra en ingeniør.

Nævnet har fået forelagt brevvekslingen for nævnet samt de bilag, parterne har frem-lagt, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

### "3.00 Hvad dækker forsikringen

**3.10** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 også 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.

...

### **4.00 Undtagelser fra dækningen**

Forsikringen dækker ikke

1. forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

### **8.00 Erstatningen**

...

### **8.20 Dagsværdi**

13.

84.180

Er en bygning eller en bygningsdel værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien på grund af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse eller andre individuelle omstændigheder, kan der foretages fradrag i erstatningen.

Dette vurderes bl.a. ud fra forholdet imellem den tid genstanden har været anvendt og dens formodede levetid."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag lægger nævnet til grund, at der er konstateret nedbrydning i tre vinduesoverliggerne, hvoraf selskabet har anerkendt de to som dækningsberettigende.

Tilstandsrapporten oplyser alene om revner, og revnerne er anmærket med karakteren K1. Der er ikke oplysninger om, at årsagen er det reelle og langt alvorligere forhold, at vinduesoverliggerne ruste, og at der er behov for en omfattende reparation.

Efter nævnets opfattelse er forholdet også vedrørende den tredje vinduesoverligger klart ufyldestående beskrevet i tilstandsrapporten og udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. herved også nævnets kendelser dels i sag nr. 74.773, dels i sag nr. 84.267, hvori der træffes afgørelse samtidig hermed.

Ejendommen er fra 1935, og nævnet lægger til grund, at der er tale om de oprindelige vinduesoverliggerne. Efter det oplyste finder nævnet, at selskabet har været berettiget til at gøre værdiforringelse gældende vedrørende de to anerkendte overliggerne. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet som sket har nedsat erstatningen med 50 %, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 8.20. Nævnet har ikke det fornødne grundlag for at tage stilling til omfanget af udbedringsarbejdet og dermed erstatningsopgørelsen i sin helhed. Nævnet har imidlertid noteret sig, at selskabet har tilkendegivet, at der alene vil blive opkrævet 1 x selvrisko.

Nævnet bemærker, at selskabet først efter henvendelse fra klagerens advokat foretog ny besigtigelse af ejendommen og herefter anerkendte dækning af de to vinduesoverliggerne. På denne baggrund - og under hensyn til det i øvrigt oplyste om skadens karak-

14.

84.180

ter m.v. - finder nævnet, at klageren har krav på at få dækket sine udgifter til advokatbistand, i alt 2.500 kr., idet disse udgifter findes at være både rimelige og nødvendige.

Selskabet oplyser, at det ikke har fået forelagt udtalelser fra en ingeniør, og nævnet kan herefter ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til ingeniørbistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, LB Forsikring A/S, skal anerkende, at også skaden med hensyn til den tredje vinduesoverligger er dækningsberettigende.

Selskabet skal endvidere anerkende, at det er forpligtet til at dække klagerens udgifter til advokatbistand, i alt 2.500 kr. Beløbet skal forrentes i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Svend Bjerg Hansen  
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund