705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 61.896:

xxxxx xxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet
Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager over selskabets behandling af en række anmeldte skader på ejendommen, der er opført i 1930.

Klagerne klager over følgende punkter:

- Erstatningens størrelse vedrørende en beskadiget lyskasse.
- Revne i et terrassegulv.
- Tæret faldstamme.

Af tilstandsrapporten af 24/7 2001 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk		
…			
	2.2 Vægge	K1	En del løstsiddende puds og afskalninger samt fugtudtræk flere steder.
…			
A	10.0 VVS-installationer		

2.			61.896
	10.3 Afløbsinstallationer	k1	Et par rustpletter/overfladiske tæringer.

Det fremgår af sagens akter, at klagerne købte ejendommen i august 2001.

I juni 2002 anmeldte klagerne to skader på henholdsvis et vindue i trappeopgang (råd) samt en lyskasse (revnet). En murermester havde vurderet, at det var tilstrækkeligt at udskifte lyskassebunden.

Selskabet anerkendte skaderne og udbetalte i alt 5.812,50 kr., efter selvrisiko på 20.000 kr. var fratrukket. På grund af erstatningens størrelse anerkendte selskabet skaderne uden at foretage en besigtigelse.

I september 2002 anmeldte klagerne en skade på ejendommens terrasse, som forårsagede nedsivning af vand og dermed fugtproblemer i kælderen. Klagerne henviste til, at forholdet ikke var beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdet skulle opfattes som en kritisk/alvorlig skade, som burde udbedres. Ifølge indhentet tilbud af 16/9 2002 ville reparationsudgiften andrage 61.125 kr. inkl. moms.

I skrivelse af 30/9 2002 til klagerne har selskabet bl.a. anført:

> "Vi beklager at måtte meddele, at vi ikke kan være behjælpelig med erstatning i dette tilfælde, idet en terrasse ikke falder ind under huseftersynets regler for dækkede områder.
>
> Huseftersynet og forsikringen omfatter kun bygninger, medens forhold uden for selve bygningen/erne ikke indgår, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.1 samt afsnit 5.4 i kapitel 3 om Huseftersyn.
>
> Vi skal i øvrigt henvise til policens klausul 56, der omtaler utætte og fugtige kældervægge og kældergulve. Forbeholdet skyldes anmærkningerne i tilstandsrapporten (side 5) og er som følge heraf heller ikke dækket, jf. pkt. 5.1, idet forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, ikke indgår.

De skriver i anmeldelsen, at det ved undersøgelsen af H. A/S blev *vurderet*, at de fugtige kældervægge skyldes nedsivningen af vand gennem det revnede terrassegulv.

Der er tale om en bygning fra 1930, og for de på det tidspunkt anvendte byggemetoder og -materialer må det betegnes som sædvanligt, at kældrene ikke er vandtætte samt oftest er en del våde/fugtige. Udførelse af omfangsdræn samt udvendig tætning af kældervæggene kan muligvis være det, der skal til for at fjerne fugten indvendigt. Det kræver dog nok en nærmere undersøgelse, end den der foreligger på nuværende tidspunkt. Hverken udgifterne til undersøgelse eller udbedring af forholdene er dækket af forsikringen."

Klagerne indbragte herefter sagen for Ankenævnet for Huseftersyn. Af skønserklæring af 4/2 2003 fremgår bl.a.:

- Lyskasse defekt – udskiftes.
- Område med revne og vandansamling på terrasse skal repareres og forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten.
- Faldstammen i køkkenet er gennemtæret og ukorrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

I afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn den 25/4 2003 blev den indklagede bygningssagkyndige pålagt at betale erstatning for skaden på lyskassen og terrassen, mens skader på vindue, termoruder og faldstamme blev vurderet til at være under nævnets mindstegrænse. Forholdene vedrørende lyskassen og terrassen blev begge vurderet til "K3".

Den 30/4 2003 anmeldte klagerne på ny skaderne på lyskassen og terrassen. Endvidere anmeldte de skaden på faldstammen.

I skrivelse af 8/5 2003 til klagerne har selskabet bl.a. anført:

"**1. Skade på lyskasse:**

Vi skal ikke afvise, at skaden er så omfattende, at total udskiftning er nødvendig. Skønsmanden har til dette anslået omkostningen til ca. kr. 22.000 incl. moms, og på baggrund heraf er den byggesagkyndige i Ankenævnet for Huseftersyn blevet pålagt at betale kr. 10.000 med fradrag af det beløb på kr. 2.312,50, De har modtaget fra os.

…

Da vi må gå ud fra, at lyskassen er etableret i forbindelse med husets opførelse, har den på skadetidspunktet en alder på ca. 73 år. Levetiden er udløbet mellem 95 og 100 år iht. tabel SfB 12 og restværdien på skadetidspunktet kan ansættes til max. 40%.

Der foreligger kun 1 tilbud på udbedring af lyskassen. Et beløb på kr. 30.403,25, hvilket beløb er ca. 40% over det af skønsmanden anslåede beløb. Umiddelbart mener vi, at der bør indhentes minimum yderligere et tilbud fra andet murerfirma, men går vi ud fra nævnte beløb, er det maksimale erstatningsbeløb på kr. 12.080,65, hvoraf De har fået tilkendt kr. 7.687,50. Restbeløbet på kr. 4.393,15 ligger under selvrisikoen på kr. 10.000, hvorfor vi ved vores tidligere udbetaling på kr. 2.312,50 reelt har betalt for meget.

Yderligere erstatning vil derfor ikke blive betalt, men vi vil af hensyn til den samlede selvrisiko notere os, at der af denne og for denne skade er brugt kr. 2.080,65, (kr. 4.393,15 minus kr. 2.312,50).

2. Vindue i trappeopgang:

Da De i sagen mod den sagkyndige har bragt dette punkt frem, vil vi kort medgive vore kommentarer med korrektion til skadeopgørelsen og selvrisikoen.

l lighed med ovenstående må vi antage, at vinduet har en alder på 73 år. Levetiden sættes, såfremt det er ud fra de bedste forhold, til mellem 70 og 75 år - jf. tabel SfB 31 - og restværdien er dermed max. 20%, som det fremgår af tabellen.

Reparationsprisen er sat til kr. 13.500, hvorfor forsikringens dækningsmaksimum er kr. 2.700.

5. 61.896

Dette beløb er det, som skulle have været indregnet i erstatningsopgørelse under skade 001, idet beløbet ikke skulle have været udbetalt, men blot skulle være fratrukket i den samlede maksimum selvrisiko.

Det udbetalte beløb vil vi ikke kræve refunderet, men vi vil ændre det noterede selvrisikofradrag fra kr. 10. 000 til kr. 2.700.

3. Terrassegulvet:

Vi er på det foreliggende grundlag ikke enige med Ankenævnet for Huseftersyn i opfattelsen af, at terrassen indgår som en del af bygningen, for hvilket den sagkyndige skulle have foretaget besigtigelse. Til begrundelse herfor vedlægger vi kopi af Forsikrings Ankenævnets kendelse nr. 56.178 af 4. marts 2002, hvor konklusionen på side 8 siger, at en udvendig terrasse efter nævnets opfattelse ikke er omfattet af husefterssynet eller ejerskifteforsikringen.

På den baggrund finder vi ikke anledning til at ændre i det tidligere meddelte afslag, jf. vort brev af 30. september 2002, idet den dømmende instans set i forhold til forsikringer er Forsikrings Ankenævnet, og fordi der ikke senere er kommet domme/kendelser, som ændrer denne opfattelse.

Rent erstatningsmæssigt ville forholdet i øvrigt være det, at slid/ælde ville medføre en maksimal restværdi på 20% af det beløb, som reparationen ville koste. Igen er der stor divergens mellem skønsmandens vurdering og tilbuddet fra murermester R. Forskellen er ca. kr. 12.000.

4. Faldstammen:

Også faldstammen må antages at være fra husets opførelse, altså 73 år. Levetiden jf. tabel SfB 52-1 er sat til 60 år, hvorefter restværdien sættes til 20%. Reparationsprisen ville medføre, at der højst skulle erstattes med kr. 1.205,05 (som fradrag i den maksimale selvrisiko), men da tilstandsrapporten i pkt. 10.3 anfører, at der er rustpletter og overfladiske tæringer, anser vi forholdet for at være omtalt i tilstrækkelig grad til, at skaden er undtaget if. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1.

I øvrigt er det som tidligere nævnt sådan, at if. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.6 og 5.7 dækkes ikke for forhold, der består i sædvanligt slid eller udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Skaden på faldstammen kan vi som nævnt ikke indgå på at dække - heller ikke som fradrag i selvrisikoen, om hvilken vi i øvrigt vil påpege, at det ikke er antallet af skader, der er afgørende for beregning af selvrisiko. Hver enkelt skade tæller med for indtil kr. 10.000, dog højst med skadens størrelse.

Konklusion f.s.v. angår selvrisiko er herefter, at der med de anmeldte skader, er sket samlet nedsættelse med kr. 4.780,65 i forhold til de 30.000 kroner."

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Forsikringsbetingelser Nr. EF-02 nævner under pkt. 7.2.2.: 'Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse'. Dette punkt er IKKE et generelt forbehold ved forsikringen, og er IKKE nævnt i den oprindelige beskrivelse af forsikringen (bilag 1). Hvis pkt. 7.2.2. er generelt gældende i en forsikring, ville vores ejendomsforsikring f.eks. kun dække 20 til 40 % af husets værdi, hvis ejendommen eks. brændte ned efter et lynnedslag. Det undrer os i øvrigt, at der ved udbetaling af erstatning for de to første skader (vindue og lyskasse) ikke blev foretaget en modregning af værdiforringelse.

I vores klage til Ankenævnet for Huseftersyn, har vi ønsket dækning af de omkostninger, som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. For hhv. vindue og lyskasse var der tale om selvrisikoen på 10.000 kr., mens vi ønskede det fulde beløb for terrassen, som ALKA i efteråret 2002 (bilag 6) afslog at dække. Den bygningssagkyndige har siden afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn (bilag 8) betalt i alt 15.687,50 kr. for skaderne på lyskasse, terrasse og de berørte kældervægge. Da dette beløb ligger langt under 3 x selvrisiko på 10.000 kr., mener vi ikke det er acceptabelt at ALKA fraregner erstatning fra den bygningssagkyndige i den erstatning ALKA bør

udbetale. Mht. vindue og faldstamme er den bygningssagkyndige ikke blevet pålagt at udbetale erstatning.

Både skaden på lyskassen og skaden på terrassen er tidligere udbedret af sælger (se bl.a. billeder i bilag 10). Som følge af vedligeholdelse af både lyskasse og terrasse er der ikke tale om en 'værdiforringelse', men de udførte reparationer kan altså ikke holde.

Vi ønsker skaden på faldstammen dækket, da skaden er ukorrekt omtalt i tilstandsrapporten (bilag 12, pkt. 10.3). Der er ikke tale om en rustplet/overfladisk tæring, men en utæthed forårsaget af en gennemtæring. Skaden burde ikke være vurderet som K1 (skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens funktion). Skaden bør dækkes, idet selvrisikoen på 10.000 per skade (30.000 i alt for hele forsikringsperioden) er anvendt i forbindelse med dækning af vindue, lyskasse og terrasse.

Vi er klar over, at afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn (bilag 8) går imod den tidligere afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring i sag nr. 56.178 (4. marts 2002). Vi mener, at afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn er korrekt i og med, at huset er 'født med' den pågældende terrasse (bilag 7) og at skaden på terrassen er en K3 skade, som foranlediger en skade på andre bygningsdele."

I selskabets skrivelse af 10/9 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Ad 1) Størrelsen af erstatningen vedrørende en beskadiget lyskasse …**

Kunden anmeldte skaden telefonisk hertil den 02.05.2002, og oplyste, at ud over skaden på lyskassen var et højtsiddende vindue på 2,5 x 1,5 m rådskadet (skade 1 i kundens klageskrift). For at få et overblik over skadens størrelse bad vi kunden indhente tilbud på udbedring af skaderne. I brev af 06.06.2002 modtog vi et tilbud, hvor det fremgik, at vinduesreparationen kostede 13.500,00 kr. og reparationen af lyskassen 12.312,50 kr. Efterfølgende betalte vi uden besigtigelse 5.812,50 kr. svarende til de indhentede tilbud med fradrag af selvrisiko på 10.000,00 kr. pr skade. Da skaderne var af begrænset omfang og omkostningsmæssigt stort set tilsvarede udgiften ved en taksatorbesigtigelse, valgte vi den for kunden gunstige løsning blot at betale belø-

bet, uden nærmere at vurdere, om vi evt. kunne have gjort afskrivning for alder mm. gældende.

For nævnet ønsker vi at præcisere, at vi i forbindelse med disse to skader fastholder, at vi har opkrævet 20.000,00 kr. i selvrisiko. (Vi beder derfor nævnet se bort fra den noget afvigende holdning til selvrisikospørgsmålet vi indtog i vores brev af 08.05.2003).

Kunden har nu fundet ud af, at lyskassen alligevel ikke kan repareres, men helt skal skiftes, og har indhentet et tilbud (tilbud af 24.02.2003 fra O.A.R.) på udskiftning af denne på 23.375 kr. inkl. moms, og kræver i klageskemaet, at vi betaler differencen eller 11.062.50 kr.

For nævnet gør vi gældende, at lyskassen, der er fra husets opførelse i 1930 er forringet pga. slid og ælde i et omfang, så en udskiftning af lyskassen vil medføre en forbedring på ca. 12.000,00 kr. Vi henviser i denne forbindelse til syn og skønsrapporten, der blev udfærdiget for Huseftersynsankenævnet, Skønsmandens erklæring ad. pkt. 1, hvor forbedringsandelen anslås til 12.000,00 kr. (53%) og reparationsudgiften til ca. 23.000,00 kr. inkl. moms. Da differencen mellem det af os erstattede beløb og det af kunden krævede er mindre end forbedringsandelen på 12.000,00 kr. finder vi, at der ikke kan komme yderligere erstatning til udbetaling til kunden.

I henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 7.2.2. er vi berettigede til at gøre fradrag for sådanne forbedringer gældende. Vi bemærker i denne forbindelse, at bestemmelsen i pkt. 7.2.2 er en helt sædvanlig bestemmelse inden for skadesforsikring, at bestemmelsen direkte følger af Justitsministeriets minimumsforsikringsbetingelser for ejerskifteforsikringen, og at bestemmelsen skal ses i sammenhæng med bl.a. med FAL § 37 og 39.

At vi indledningsvis ikke gjorde fradrag for slid og ælde gældende, og valgte en for kunden lempelig løsning, finder vi ikke kan føre til, at vi nu - hvor reparationsudgiften størrelsesmæssigt afviger betydeligt fra selvrisikoen, og hvor forbedringsandelen er

dokumenteret gennem et syn og skøn ikke længere skulle være berettigede til at gøre betingelsernes pkt. 7.2.2 gældende.

Ad 2) Vores afvisning af at yde erstatning for en revne i et terrassegulv (skade 3 i kundens klageskrift)

Vi afviser at dække skaden på terrassegulvet med henvisning til, at terrassen ikke er en del af bygningen, og derfor ikke er omfattet af huseftersynet, jf. herved vores betingelser pkt. 2.2.1 ('Forhold uden for selve bygningen') og 2.2.4. ('Andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet') Ankenævnet for Forsikring har i kendelse nr. 56.178 nået frem til samme standpunkt vedrørende en tilsvarende terrasse, der også var en integreret del af bygningen, og det fremgår af bekendtgørelsen om huseftersynsordningen § 11, nr. 7), at uden for huseftersynsordningen falder 'indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik'. Vi er bekendt med, at Huseftersynsankenævnet i sin afgørelse lægger til grund, at terrassen er en del af bygningen. Imidlertid finder vi, at dette skyldes en forkert fortolkning af bekendtgørelsen hos Huseftersynsankenævnet, og at Huseftersynsankenævnets afgørelse i denne henseende er forkert. Vi bemærker i denne sammenhæng, at terrassen ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

For det tilfælde, at nævnet desuagtet måtte nå frem til, at terrassen er omfattet af forsikringens dækningsomfang, gør vi gældende, at skaden er under selvrisikoen på 10.000,00 kr. Som tidligere anført er forsikringens maksimumselvrisiko 30.000,00 kr., hvorfor vi er berettigede til at opkræve 10.000,00 kr. i selvrisiko for så vidt angår denne skade, for det tilfælde, at det lægges til grund at skaden er dækningsberettiget. Af det til brug for Huseftersynsankenævnets afgørelse udfærdigede syn og skøn fremgår det af skønsmandens erklæring ad 4, at udbedringsudgiften anslås til 18.000,00 kr. og at forbedringsdelen er ca. 10.000,00 kr. Da vi henset til forbedringsandelens størrelse (55,5%) er berettigede til at gøre fradrag for slid og ælde gældende, jf. herved betingelsernes pkt. 7.2.2 medfører det, at den dækningsberettigede del af skaden er under selvrisikoen.

Kunden har hertil i klageskemaet anført, at han har indhentet et tilbud (tilbud af 24.02.2003 fra O.A.R.) på 30.375,00 kr. inkl. moms for udførelse af reparationen.

Henset til skønsmandens vurdering af udbedringsudgiften, og det forhold, at vores kunde ikke har indhentet mindst et yderligere tilbud på udførelse af opgaven med udtrykkelig henvisning til konklusionerne i syn og skønsrapporten og de deri indeholdte reparationsanvisninger, finder vi, at vores kunde ikke har løftet bevisbyrden for, at skønsmandens vurdering af udbedringsudgiften er forkert.

Ad 3) Vores afvisning af at yde erstatning for en tæret faldstamme (skade 4 i kundens klageskrift)

Vores kunde har indhentet et tilbud på udbedring af skaden på 6.025,25 kr. Det fremgår af tilbuddet, at der er tale om en gammel tæret faldstamme i et køkkenskab, og at en udskiftning af faldstammen er nødvendig. Vi har ingen oplysninger i øvrigt om faldstammen, men det er nærliggende at lægge til grund, at den er fra husets opførelse i 1930. I henhold til F&P's vejledende levetidstabeller SfB 52-1 foretages afskrivning til 20% efter 60 år. I Huseftersynsankenævnets afgørelse s. 2, under begrundelse, fremgår det (pkt. 5), at udbedringsudgiften vedr. faldstammen efter forbedringer er under den mindstegrænse nævnet anvender, hvorfor nævnet afviser klagen som bagatelagtig.

For nævnet gør vi gældende, at skaden på faldstammen er undtaget i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.7, da vi efter en samlet vurdering finder, at der næppe kan være tale om andet end udløb af faldstammens sædvanlige levetid. Endvidere finder vi, at forbedringsandelen ved udskiftning af røret må være så stor, at forholdet - henset til den lave reparationsudgift - er bagatelagtig, jf. pkt. 5.10. i betingelserne og Huseftersynsankenævnets tilsvarende konklusion.

For det tilfælde at nævnet finder frem til, at reparationen af terrassen under pkt. 2, falder helt uden for forsikringens dækningsområde resterer der stadig 10.000,00 kr. af selvrisikoen, og vi anfører derfor endelig, at skaden i så fald er under forsikringens selvrisiko på 10.000,00 kr."

Klagerne har efterfølgende indhentet forskellige tilbud og har i skrivelse af 6/11 2003 til nævnet bl.a. anført:

"P.B.B. fra B. og B. A/S besigtigede terrassen d. 23. september og notat på denne besigtigelse er vedlagt som bilag 1. Vi har efterfølgende forelagt notatet for hhv. W.L.P. A/S (bilag 2) og H. A/S (bilag 3), og fået to tilbud på den af P.B.B. beskrevne reparation af terrassen. Som det fremgår af de nævnte bilag, udgør udgiften til reparation af terrassen hhv. 87.250,00 kr. og 90.257,50 kr. inklusive moms.

Da terrassen stadig ikke er besigtiget af en taksator fra ALKA, tillader vi os at vedlægge kopi af faktura fra B. og B. A/S (bilag 4). Vi har selvfølgelig betalt denne regning, men ønsker at beløbet på 3.757,50 kr. indgår i vores krav imod ALKA. Såfremt ALKA havde ulejliget sig med at sende en taksator, var vi ikke blevet påført denne udgift.

Med hensyn til skade 4 (gennemtæret faldstamme) fremsender vi tilbud fra L. VVS på 9.115,00 kr. inkl. moms (bilag 5). Dette tilbud blev indhentet på samme tidspunkt som tilbuddet fra E. & C. VVS (6.056,25 kr.). Vi sendte imidlertid kun det billigste tilbud til ALKA i forbindelse med vores skadesanmeldelse d. 30. april 2003.

<u>Vores krav mod ALKA kan herefter resumeres således:</u>

Lyskasse: 23.375 kr. – 10.000 kr. (selvrisiko) – 2.312,50 kr.	= 11.062,50 kr.
Terrasse: 87.250 kr. – 10.000 kr. (selvrisiko)	= 77.250,00 kr.
Faldstamme: 6.056,25 – ingen selvrisiko	= 6.056,25 kr.
Bygningssagkyndig til terrasse: 3.757,50 kr.	= 3.757,50 kr.
Sum	= 98.126,25 kr."

Hertil har selskabet i skrivelse af 11/12 2003 til nævnet anført følgende:

"**2) Ad terrasse:**

Vedrørende vores afvisning af at yde erstatning for en revne i et terrassegulv fastholder vi vores afvisningsbegrundelse, jf. herved vort brev af 10.09.2003. Da vi ikke finder, at skaden på terrassen er dækningsberettiget, finder vi følgelig heller ikke, at

kundens udgifter på 3.757.50 kr. til en byggeteknisk vurdering af terrassen fra Rådgivende ingeniører F.R.I. B. & B. A/S er dækket.

Hvis Ankenævnet imidlertid beslutter, at skaden på terrassen er omfattet af policens dækningsomfang, kan vi efter omstændighederne acceptere kundens udgift til den bygningssagkyndiges gennemgang som dækningsberettiget.

Vi er derimod ikke enige i konklusionerne i ingeniørerklæringen. Afhjælpningsforslaget fra B. & B. omfatter en helt ny terrasse med nye afløb, til erstatning for den oprindelige konstruktion, der stammer fra husets opførelse i 1930. Det anføres i rapporten, at 'en ophugning af revner i støttemur samt i eksisterende betondæk på terrassen samt reparation med mørtel vil ikke kunne holde'.

Dette er umiddelbart i modstrid med syn og skønsrapporten fra Huseftersynsankenævnet, hvor det konkluderes, at der kan udføres en reparation ved ophugning af skellet mellem betonplade og ydermur og efterfølgende fugetætning med et vandtæt mørtelprodukt.

Det er vores opfattelse, at en løsning i overensstemmelse med Huseftersynsankenævnets afgørelse vil være en løsning, der kan holde i en længere årrække, hvilket må være en rimelig løsning, når man tager i betragtning, at terrassen er 73 år gammel, og derfor som tage eller andre bygningsdele, der udsættes for vejr og vind har en begrænset levetid med stigende vedligeholdelsesudgifter hen imod ophør af levetid.

For det tilfælde, at Ankenævnet måtte nå frem til, at vi skal betale en ny terrasse til kunden, gør vi gældende, at vi kan gøre et fradrag på 55% gældende for slid ogælde, jf. herved Huseftersynsankenævnets syn og skønsrapport og den heri anførte forbedringsandel."

Endeligt har klagerne i skrivelse af 4/1 2004 til nævnet bl.a. anført:

"**2) Ad. terrasse:**

Vi har til dato endnu ikke haft besøg af en eneste murer/ingeniør, som mener at den af skønsmand P.D.–H. foreslåede reparation af terrassen vil være tilstrækkelig. I den oprindelige skadesanmeldelse til ALKA (bilag nr. 5 i vores brev af 14. august 2003 til Ankenævnet for Forsikring) lød tilbudet på reparation af terrassen (murermester H.E.A.) 61.125 kr. inkl. moms.

P.B.B. fra B. og B. A/S vurderede i september 2003, at det er nødvendigt at reparere skaden i læmuren og støbe et nyt armeret betondæk (bilag 1 i vores brev af 6. november 2003). Tilbud på den foreslåede reparation (hhv. bilag 2 og 3 i vores brev af 6. november 2003) lød på hhv. 87.250,00 kr. og 90.257,50 kr. Disse tilbud inkluderer ikke den foreslået udskiftning af kloakken, da ejerskifteforsikringen ikke omfatter kloaksystemet.

Som det ses af bl.a. billederne i P.B.B.'s rapport, er skaderne i terrassen tidligere søgt udbedret ved ophugning og fugetætning af revnerne. Reparationerne har imidlertid ikke kunnet holde, hvilket også vil gøre sig gældende ved en ny reparation udført på samme måde. Vi har derfor på baggrund af P.B.B.'s rapport klaget over P.D.-H.'s skønsrapport til Ankenævnet for Huseftersyn. P.D.-H. anbefaler netop den uholdbare løsning med ophugning og fugetætning af revnerne.

I ALKA's brev af 11. december 2003 anbefaler selskabet, at terrassen repareres ved ophugning og fugetætning, da dette vil være en 'rimelig løsning, der kan holde i en længere årrække'. ALKA gør samtidig gældende, at selskabet under alle omstændigheder vil beregne et fradrag på 55% for slid og ælde. Vi er ikke klar over, hvad ALKA mener med 'en rimelig løsning, som kan holde i en længere årrække'. Vi kan dog oplyse, at ingen af de ovennævnte murere samt P.B.B. vil give nogen form for garanti med hensyn til den af skønsmand P.D.-H. foreslået reparation. Det forekommer endvidere besynderligt, at ALKA kan udtale sig om holdbarheden af en reparation af en terrasse, som de aldrig har haft en taksator til at besigtige.

…

Med hensyn til en eventuel værdiforringelse forekommer det os besynderligt, at ALKA kan beregne en reduktion i erstatningen med 55 % uden at have besigtiget de omtalte skader."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringspolicen indeholder bl.a. følgende klausul:

"**Bygning: A (Beboelse)**

Forsikringen dækker ikke skader herunder følgeskader, der kan henføres til utætte og fugtige kældervægge og kældergulve."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2. Hvilke bygninger og genstande er omfattet**

2.1 Forsikringen omfatter

2.1.1. Alle bygninger på ejendommen med mindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

…

2.2 Forsikringen omfatter ikke

2.2.1. Forhold uden for selve bygningen/-erne.

…

2.2.4. Andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersyn.

…

4. Hvad dækker forsikringen

4.1 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, 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 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.

5. Hvad dækker forsikringen ikke

5.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

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

…

5.7 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…

7.2 Erstatningsberegning

…

7.2.2. Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

…

8. Selvrisiko

…

8.2. På policen fremgår det hvilken selvrisiko der gælder pr. skade samt for den samlede forsikringsperiode (forsikringsperioden er ligeledes anført på policen.)"

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en bevisførelse vedrørende skadernes karakter og omfang, som ikke kan ske for nævnet, men som må ske for domstolene. Nævnet kan derfor ikke viderebehandle sagen, jf. § 4 i nævnets vedtægter.

16. 61.896

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann