710/04

Den 8. november 2004 blev i sag nr. 63.246:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for 4 anmeldte skader på ejendommen.

Klageren har i klageskrivelsen til nævnet anført:

"**Ad forhold 1 - revner i murværk ved garage:**

Jeg fastholder, at skaderne er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. mit brev af 21. november 2003.

…

Jeg er endvidere uenig med Nykredit Østifterne i, at erstatningen kan nedsættes med henvisning til den skadesramte bygningsdels værdiforringelse på grund af slid og ælde, jf. forsikringsbetingelserne punkt 18, 4. afsnit. Det skaderamte er murværket, som ikke er værdiforringet på grund af slid af ælde, men tværtimod har præcis den samme værdi, som da muren blev opført.

Ad forhold 2 - Løs puds på kælderydervæg:

Det er udokumenteret, at der er manglende vedligeholdelse af det indvendige murværk i kælderen.

Ad forhold 3 - Manglende brandhud:

For så vidt angår Nykredit Østifternes bemærkning om at den manglende brandhud formentlig skyldes mekanisk påvirkning, eller at der fra starten ikke er foretaget den korrekte brænding af stenene, er dette udokumenteret, og dette synes for det andet irrelevant i forhold til forsikringsbetingelsernes skadedefinition, if. forsikringsbetingelsernes punkt. 14.

Nykredit Østifternes afvisning synes endvidere at bygge på, at der er tale om et bagatelagtigt forhold. Jeg gør i den forbindelse opmærksom på, at der er tale om ca. 200 beskadigede sten fordelt på et areal af ca. 200 cm. x 130 cm. og 70 cm. x 100 cm.

Ad forhold 4 - Nedbrydning af beton på hovedtrappen:

Jeg bemærker, at forholdene blev anmeldt medio september 2003 og ikke som anført af Nykredit Østifterne den 8. oktober 2003.

Det er efter min opfattelse usandsynligt, at forholdet på 1 år kan udvikle sig så drastisk, at skaden udvikler sig fra at være skrukke klinker og defekt beton under klinkebelægning til at være løs beton på undersiden og gennemtæring af jernarmeringen med fare for sammenstyrtning."

Klageren har vedlagt erklæring fra lokal murer dateret den 19/9 2003 og heraf fremgår:

"Murværket over garage porten har forskudt sig i bunden i begge sider i forhold til resten af murværket.

Forskydningen kan skyldes, at der ligger en jerndrager over garageporten som er begyndt at ruste, hvilket betyder at rusten skubber murværket frem. Vi anbefaler at man blotlægger jerndrageren, for at få konstateret hvor angrebet jerndrageren er af rust, samtidig med at man kontrollerer murværkets sætningsrevner på hjørnet som vender mod naboen. Derefter kan man konstaterer omfanget af reparationen.

Soklen ved vinduet th. set fra vejen er skruk fra vinduet og til højre ved garage nedkørslen. Hvilket betyder, at puds har sluppet murværk.

3. 63.246

Hovedtrappen til huset er i så dårlig stand, at vi anbefaler at man understøtter trappeløbet med 4 x 4 bomme. Vi kan ikke lave reparationer på trappeløbets underside, da armeringen samt betonen er i så ringe stand, at vi ikke vil kunne lave reparationer som vil holde. Vi mener, man skal få lavet en ny trappe.
Vi konstaterer også, at der i murværket th. ved hovedtrappen er mursten med defekt brand-hud. Vi anbefaler murstenene udskiftes, da disse sten vil ødelægge murværket med årene.

Vi har også konstateret, at der mangler sokkel puds under hovedtrappen, samt at platon pladerne som er monteret på soklen i jorden ikke har den rigtige afslutning med skinder i henhold til leverandørens monteringsanvisning."

Selskabet har ved skrivelse af 25/2 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

"**Forhold 1**

…

Vi har tidligere anerkendt at betale for udskiftning af den rustne jernoverligger i muren, men med en afkortning på 50 % i erstatningen på grund af værdiforringelse.

Vores kommentarer:

Efter en revurdering er vi indstillet på at erstatte hele skaden, altså både udskiftning af jernoverliggeren og opmuring af hjørnet.

Vi fastholder dog afskrivningen på 50 %, idet murværket på garagen er meget slidt og gammelt. En afskrivning på 50 % svarer til levetidstabellens kolonne vedrørende almindeligt/moderat miljø for blank mur. Vores konsulent anfører endvidere, at der er tale om en gammel skade der aldrig er blevet udbedret.
et, hvilket vi her skal gentage. Vi afventer således dette.

…

Forhold 2

Forholdet består i løstsiddende puds (skruk) på kælderydervæg ved garagenedkørsel (vest) samt revner og løs puds med vej (nord).

…

Endelig har Ø. murerfirma A/S beskrevet forholdet i brev af 19. september 2003 (bilag 5). Det fremgår heraf, at soklen ved vinduet th. set fra vejen er skruk fra vinduet og til hjørnet ved garagenedkørslen, hvilket betyder at puds har sluppet murværket.

Vores konsulent har oplyst, at der tidligere er udført reparation af væggen mod vest, men at årsagen til at forholdet er opstået er manglende vedligeholdelse.

Forholdet er afvist af os dels ved brev af 3. november 2003 (bilag 6) og i bilag 4. Vores begrundelse for afvisningen er, at

- forholdet ikke udgør en skade, idet det er uden konstruktiv betydning for ejendommen, og
- forholdet ikke afviger nævneværdigt i forhold til hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af tilsvarende alder og
- at forholdet skyldes almindelig slid og ælde.

Vores kommentarer:

Afskalning af og revner i sokkelpuds er et helt sædvanligt fænomen som ses på de fleste huse af denne alder. Afskalningen har ingen betydning for husets funktion og omfanget er så begrænset at det kan laves for et beløb der ligger under selvrisikoen på 10.000 kr. jf. bilag 3.

Til sammenligning kan nævnes Nævnets afgørelse i sagen AK 57.725.

Efter forsikringsbetingelserne pkt. 17.6, side 6, dækkes ikke forhold der består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af forholdet er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vores konsulent anser årsagen til forholdet som manglende vedligeholdelse. Der er ikke risiko for skade på bygningen, og heller ikke skade på denne.

En skade defineres i forsikringsbetingelserne pkt. 14, side 5 som en ødelæggelse (revner, brud m.m. der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i

forhold til andre intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Værdien af ejendommen er ikke nedsat nævneværdigt, idet omfanget er lille, almindeligt forekommende og uden betydning for prisdannelsen.

Brugbarheden af ejendommen er heller ikke påvirket.

På denne baggrund fastholder vi vores afgørelse.

Forhold 3

Forholdet består i, at der på den østvendte mur ved hovedtrappen, er et mindre antal tegl, hvor brandhuden mangler. Brandhuden er den hinde der er på teglsten, når den kommer fra teglværket. En sten med brandhud begrænser optagelse af smuds i stenen. Den har ingen øvrig betydning for teglstenenes funktion og holdbarhed.

…

Vi har afvist forholdet med begrundelsen, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens betydning, da brugbarheden eller værdien af ejendommen ikke er væsentlig nedsat. Se herom ovenfor under forhold 2, vores kommentarer angående definition af en skade.

Stenene er mere modtagelige overfor smuds, men henset til den tid stenene har siddet i huset - siden 1938 - er der ikke tale om en skade eller om en nærliggende risiko for skade (som også dækkes).

…

På denne baggrund fastholder vi, at der ikke er tale om en skade.

Forhold 4

Forholdet består i, at hovedtrappen har en kraftig nedbrydning af beton såvel på undersiden som på den synlige vangeside. Endvidere er stenbelægningen på trinene løse og revnet i samlingerne. Det er vores konsulents vurdering, at forholdet har været til stede i mange år, og ikke tidligere er forsøgt vedligeholdt eller repareret.

…

Vi har afvist dækning i bilag 4 og 6 med begrundelsen, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten på side 5 under pkt. 1.3, hvor det er anført, at hovedtrappen har defekt beton under klinkebelægningen og at klinkerne er skruk. Forholdet har fået karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, der medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Vi har endvidere nævnt, at forholdet kan have udviklet sig fra tilstandsrapporten blev udfærdiget i august 2002 til forholdet anmeldes i oktober 2003.

Vores kommentarer:

Det fremgår af forsikringsbetingelserne side 6, pkt. 17, 1, at forhold der er nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket af forsikringen, medmindre forholdet er 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.

Forsikringstager gør i sin klage gældende, at han anser det for usandsynligt, at forholdet på et år kan udvikle sig så drastisk, at det udvikler sig fra at være skrukke klinker og defekt beton under klinkebelægning til at være løs beton på undersiden og gennemtæring af jernarmering med fare for sammenstyrtning.

Her til skal vi bemærke, at den bygningssagkyndige selv har oplyst i brev af 9. februar 2004, at beskrivelsen i tilstandsrapporten på side 5 under pkt. 1.3 dækker forholdet som det fremstod i august 2002.

Det er vores erfaring, at en skade som denne udvikler sig hurtigt når den er i gang, især henover en vinter og efterår. Når vand først har fået adgang til konstruktionen via revner m.v. vil der trænge mere og mere vand ned som i frostvejr vil fryse og sprænge.

Endvidere skal vi bemærke, at vores konsulent dog vurderer, at denne skade har været til stede i mange år, og ikke tidligere er forsøgt vedligeholdt eller repareret,

Det er vores vurdering, at beskrivelsen i tilstandsrapporten dog er korrekt, idet den beskriver defekt beton under klinker, og det er det der er konstateret sammen med de skrukke klinker, der også er nævnt.

Det forhold, at jernarmeringen skulle være gennemtæret kan ikke konstateres af den bygningssagkyndige, hvilket heller ikke er et krav, da der i så fald skulle være foretaget destruktivt indgreb i trappekonstruktionen.

Karakteren K2 er ligeledes korrekt, både i dag og i august 2002. Forsikringstager får herigennem at vide, at der er tale om en alvorlig skade som vil medføre svigt inden for overskuelig tid, men som dog ikke vil beskadige andre bygningsdele. Trappen vil ikke beskadige andre bygningsdele, men blot blive forringet mere og mere med tiden. Det vil således ikke være korrekt at bruge karakteren K3, og UN er irrelevant i dette tilfælde, da selve skaden og skadeomfanget kan konstateres.

På denne baggrund skal vi fastholde vores afgørelse."

Hertil har klageren ved skrivelse af 18/2 2004 bl.a. anført:

"Forhold 2

Det bemærkes, at forsikringsselskabet har anerkendt to forhold som omfattet af ejerskifteforsikringen. Selvrisikoen på dette forhold er derfor maksimalt 5.000 kr. jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7, hvoraf det fremgår, at selvrisikoen i hele aftaleperioden er maksimalt 25.000 kr.

Forsikringsselskabet henviser til nævnets afgørelse AK 57.725. Denne afgørelse vedrører en klage over bl.a. defekt puds på et indvendigt loft over et listeloft, som klageren fjernede efter at have overtaget ejendommen. Begrundelsen for, at forholdet ikke fandtes omfattet af ejerskifteforsikringen, synes at være, at forsikringen ikke dækker 'kasserede' bygningsdele - altså loftet med det løse puds, som var blevet 'kasseret', da der blev opsat listeloft.

Dette ses ikke at have relevans for min klage over forhold 2, som ikke vedrører en 'kasseret' bygningsdel.

Forhold 4

Jeg forstår selskabets bemærkninger således, at det i konsulentrapporten vurderes, at skaden har været til stede i mange år, men at det til trods herfor er selskabets vurdering, at den gennemtærede og blotlagte jernarmering ikke kunne konstateres uden destruktive indgreb. Dette berettiger vel til karakteren UN, da der er tale om et forhold, som kan være en alvorlig skade, der ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.

Det er imidlertid samtidig selskabets opfattelse, at skadesomfanget kunne konstateres, og at karakteren UN på den baggrund er irrelevant. I så fald fastholder jeg, at tilstandsrapportens beskrivelse ikke giver mulighed for at tage skadens reelle omfang i betragtning, da den blotlagte og gennemtærede jernarmering og betydningen heraf ikke er beskrevet."

Klageren har endvidere anført, at han ikke er bekendt med de af selskabet påberåbte levetidstabeller, hvorfor han ikke har bemærkninger hertil.

Det fremgår af sagen, at der på baggrund af den omhandlede ejendom er blevet udfærdiget to tilstandsrapporter i henholdsvis 1999 og 2002. Dette har givet anledning til følgende skrivelse fra klageren dateret den 1/4 2004:

"Jeg har dags dato modtaget kopi af vedlagte tilstandsrapport fra Ankenævnet for Huseftersyn, og jeg er således først nu blevet bekendt med indholdet i denne rapport.

Den bygningssagkyndige, som udfærdigede tilstandsrapport nr. …40 forud for min overtagelse af ejendommen, var imidlertid bekendt med tilstandsrapport nr. …80, idet denne rapport er angivet som en del af det materiale, som var til rådighed for den bygningssagkyndige.

Efter at have gennemgået vedlagte tilstandsrapport kan jeg konstatere, at klagens forhold 1, 3 og 4 var til stede allerede i august 1999.

…

Forhold 3

Jeg henviser til punkt 3.1 Facader, hvor det fremgår, at 'lokalt er murstenenes overflader forvitrede (A)', og '[e]n del af det øvrige murværk er frostskadet.'

Nykredit Østifterne har gjort gældende, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens skadesdefinition samt henholdt sig til, at den bygningssagkyndige, som har udfærdiget tilstandsrapport nr. …40, anser forholdet for bagatelagtigt.

Jeg bemærker hertil, at man altså ikke ved udfærdigelsen af den første tilstandsrapport har fundet forholdet bagatelagtigt, men tværtimod har beskrevet det og givet det karakteren K2.

Forhold 4

Jeg henviser til punkt 1.2 Udvendige trapper, hvoraf det fremgår, at 'betonkonstruktionen i trappen ved hoveddøren er delvis nedbrudt.'

Dette dokumenterer for det første, at skaden var til stede og allerede havde et alvorligt omfang i 1999. Beskrivelsen af skaden i tilstandsrapport: nr. …40 kan derfor ikke være dækkende for skaden, som den tog sig ud i august 2002, ligesom der ikke er belæg for forsikringsselskabets vurdering, hvorefter skaden skulle have udviklet sig drastisk siden da.

For det andet viser beskrivelsen af skaden, at det er selve trappekonstruktionen, der er nedbrudt, hvilket det altså var muligt at konstatere uden destruktive indgreb allerede i 1999. Beskrivelsen af skaden i tilstandsrapport nr. …40 er på den baggrund både misvisende og ufyldestgørende. Bemærkningen om, at der er defekt beton under klinkebelægningen, indeholder således slet ikke nogen oplysning om, at det er selve trappekonstruktionen, der er alvorligt nedbrudt.

Set i lyset af at den bygningssagkyndige oveni købet var bekendt med, hvordan forholdet var beskrevet i den tidligere tilstandsrapport, er dette forhold efter min opfattelse klart forkert beskrevet i tilstandsrapport nr. …40."

Klageren har endvidere i anledning af udmeldt syn og skøn til brug for sagens afgørelse ved Ankenævnet for Huseftersyn fremsendt følgende skrivelse dateret den 14/4 2004:

"Jeg henleder særligt opmærksomheden på følgende vurderinger i erklæringen:

Side 3, Ad 1. Forbedringer, hvor det angives, at der ved udskiftning af jerndrager samt opmuring ikke skønnes tilført forbedring. Skønsmanden deler således ikke Nykredit Østifternes opfattelse, hvorefter der tilføres så stor en forbedring, at erstatningen skal nedsættes med 50 %.

Side 4, Ad 2. Konklusion, hvor det angives, at større revner og 'skruk' i pudslag kan give indsivning af nedbør med partiel opfugtning indvendigt. Dette er ikke i overensstemmelse med Nykredit Østifternes opfattelse af, at der ikke foreligger en skade, idet brugbarheden af bygningen ikke skulle være nedsat på grund af dette forhold.

Side 5, Ad 3. Manglende brandhud på teglsten, hvoraf det fremgår, at ved lang tids fugt- og frostpåvirkning kan 'huden' beskadiges således, at sten bliver mere porøse og dermed udsat for fugtnedbrydning. Endvidere anfører skønsmanden under Ad. 3 Eventuelt, at han ikke deler forsikringsselskabets opfattelse, hvorefter skade på brandhud ikke skulle indebære en nedsættelse af funktionen, om end skønsmanden vurderer, at nedsættelsen af funktionen vil ske over en længere årrække.

Side 5, Ad 3. Fejl og forsømmelser, hvor det angives at skønsmanden vurderer, at skaden skønnes 'mindre alvorlig', men trods alt af konstruktiv karakter, og derfor burde være givet karakteren K2."

Hertil har selskabet ved skrivelse af 26/5 2004 til nævnet anført:

"**Forhold 1**

Forsikringstager har fremsendt tilstandsrapport af 27. august 1999 vedr. ejendommen ... Denne rapports beskrivelse af skaden er mere udførlig end i rapport af 6. august 2002. Dette er for så vidt underordnet, idet forholdet er anerkendt af os. Havde forholdet været korrekt beskrevet, ville der ikke være dækning.

Vi har gjort værdiforringelse gældende med 50 %. Ejendommen er fra 1937, og på overtagelsesdagen den 1. marts 2003 er ejendommen således 66 år gammel. Det fremgår af vedlagte fra levetidstabellen, at en 65 år gammel blank mur har en værdiforringelse på 52 % ved almindelig vedligeholdelse. Vi har gjort en værdiforringelse gældende med 50 %, hvilket således er rimeligt. Vi har ikke gjort værdiforringelse gældende ud fra kolonnens højre side, der gælder ved manglende vedligeholdelse, herunder manglende foranstaltninger til afværgelse af fugttilførsel, hvilket vi kunne have gjort, idet de 'udskudte' mursten er en følge af rust i jernoverliggeren, og denne rust skyldes fugt, der er en følge af manglende vedligeholdelse af fugerne.

Forsikringstager drager en parallel til rapporten fra Ankenævnet for Huseftersyn, i hvilken man kan se, at der ikke vil være tale om forbedringer, som der skal ske fradrag for. Hertil skal vi anføre, at fradrag for værdiforringelse og fradrag for forbedringer er to forskellige ting. Vi kan fradrage for værdiforringelse som følge af murværkets alder, hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, jf. pkt. 18 i forsikringsbetingelserne. Ankenævnet for Huseftersyn foretager fradrag for forbedringer, idet der er tale om en ansvarsordning, hvor det alene er det konkrete tab der skal gøres op.

De tidligere fremsendte fotos viser, at Murværket er gammelt og slidt, og derfor er en afskrivning på 50 % korrekt.

Forhold 2

Det er korrekt som anført af forsikringstager, at vi har anerkendt to forhold, hvor der til sammen formentlig vil blive trukket 20.000 kr. i selvrisiko. Herefter er der 5.000 kr. tilbage af den samlede selvrisiko på 25.000 kr. der gælder i hele forsikringsperioden. Det fremgår af rapporten fra Ankenævnet for Huseftersyn, at forholdet kan udbedres for 3.000 kr. uden fradrag for forbedringer.

Vi fastholder vores bemærkninger i brev af 25. februar i år i øvrigt. Det fremgår af rapporten fra Ankenævnet for Huseftersyn, at forholdet består i manglende vedligeholdelse, hvilket også er vores konsulents vurdering. Endvidere fremgår det af rapporten, at der kan ske partiel opfugtning indvendigt. Der er ikke tale om, at ejendom-

men har lidt skade ind til nu, og da ejendommen er fra 1937, må det påregnes, at kælderen kan være fugtig. Det er fortsat vores opfattelse, at dette ikke er det samme som, at der er nærliggende risiko for skade, hvorved man erfaringsmæssigt ved, at der sker skade på ejendommen. Dette skal ses i lyset af, at sokkelen stod foran en større omgang vedligeholdelse, som forsikringstager kunne påregne ud fra tilstandsrapporten.

I lighed med pkt. 1, er der tillige grundlag for reduktion i erstatningen svarende til 50% værdiforringelse, hvis forholdet måtte anses for dækningsberettigende.

Forhold 3

Forsikringstager henviser til den gamle tilstandsrapport, og argumenterer for, at når der i denne er angivet en K2 under henvisning til forvitret murværk, er der ikke tale om et bagatelagtigt forhold, hvilket vi vurderer det som.

Den bygningssagkyndige G.D.N. i den sidste tilstandsrapport (ligeledes pkt. 3.1), har ikke nævnt forvitret murværk, men den manglende brandhud (partielt) er ikke omtalt i nogen af rapporterne. I den sidste rapport er der fokuseret på mørtelfuger på hele ejendommen og trappen.

Den bygningssagkyndige G.D.N., der har udfærdiget den seneste tilstandsrapport, har bemærket til sagen, at den nedbrudte overflade på enkelte teglsten på østgavlen ved hovedtrappen måske burde have været nævnt i rapporten, men omfanget er som helhed betragtet så lille, at det er bagatelagtigt. Dette er vi enig i og hertil kommer, at det er overfladen der mangler brandhud, men teglstenene opfylder deres funktion fuldt ud. Der er således ikke sket skade på bygningen, og der er ikke tale om en nærliggende risiko for skade, hvorved forstås, at der erfaringsmæssigt vil indtræde en skade. Hertil kommer, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, hvilket er en betingelse for overhovedet at anerkende forholdet som en skade.

På denne baggrund fastholder vi, at forholdet ikke dækkes.

Forhold 4

Forsikringstager bekræfter i sit brev af 1. april 2004 vores konsulents bemærkning om, at forholdet har været til stede i mange år.

Vi har ikke yderligere tilføjelser og skal henvise til vores bemærkninger i brev af 25. februar 2004."

Af tilstandsrapport dateret den 6/8 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:

…

A	1.3 Udvendige trapper	K2	Hovedtrappe har defekt beton under klinkebelægning. Klinker er skruk. Kældertrappe har afskallet beton samt revner i vanger."

Af tilstandsrapport dateret den 27/8 1999 fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	1.2 Udvendige trapper	K2	Betonkonstruktionen i trappen ved hoveddøren er delvis nedbrudt. Rækværket er rusttæret. På den udvendige kældertrappe er der en vandret revne i vangen samt en del smårevner. Desuden forekommer kalkudtrædninger. Rækværket er rusttæret. Mod vest er den korte udvendige trappe til kælderen nedslidt.
…			
AC	3.1 Facader	K2	Der forekommer udfaldne fuger i facadernes murværk. En del af fugerne har forvitret overflade. Lokalt er murstenens overflade forvitrede (A). Rusttæring i den indmurede stålbjælke over garageporten har løftet murværket og medført revner (C). En del af det øvrige murværk er frostskadet."

Nævnet har fået forevist billeder.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

18. Hvorledes beregnes erstatningen

…

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Revner i murværk:

Nævnet finder, at den partielle reparation af murværket som udgangspunkt ikke berettiger selskabet til afskrivning. Da klageren imidlertid efter oplysningerne i tilstandsrapporten måtte forvente udgifter til reparation af murværket, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Løs puds:

Nævnet finder, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade. I overensstemmelse med det af selskabet anførte kan erstatningen fastsættes til 50 % af udbedringsomkostningerne.

Manglende brandhud:

Nævnet har gennemgået sagen - herunder gennnemset de forelagte fotos - og finder det herefter ikke for tilstrækkeligt sandsynliggjort, at den manglende brandhud opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Nedbrydning af beton på hovedtrappe:

Da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og heri har fået karakteren K2, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal betale 50 % af udbedringsomkostningerne vedrørende løs puds på kælderydervæggen med fradrag af selvrisiko.

Klageren kan ikke derudover tages til følge.

J. Hermann