724/05

Den 24. maj 2005 blev i sag nr. 64.853:

xxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxx

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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en anmeldt skade på en fodrem af egetræ.

Selskabet har tilbudt at yde erstatning med 20 % af reparationsudgiften med henvisning til, at bygningsdelen er værdiforringet med 80 %.

Det fremgår af sagen, at klageren købte ejendommen med overtagelsesdag den 9/7 2001.

Af tilstandsrapporten af 28/4 2001 fremgår det bl.a., at huset er opført i 1850. Videre fremgår det bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	3.1 Facader/gavle	K1	2	Begyndende nedbrydning af udhængs- og gavlbeklædning,
		K2		Begyndende nedbrydning af bindingsværk flere steder, specielt NØ hjørne samt mod Øst. Facader, specielt mod Øst var skæve og havde flere smårevner. Murfeltet havde løse felter. Gavl var let skæv."

Af KvalitetsMærket fremgår bl.a.:

"**2. Konklusion vedr. bygningerne - beboelsesdelen**

…

☒ Middel
Huset er i rimelig god stand.
Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.

…

5. Bygningssagkyndigs oplysninger om skønnede restlevetider samt skønnede udbedringspriser på grundlæggende bygningsdele

Skaderne, nævnt i Tilstandsrapporten, med karakter K0 og K1 er ikke prissat, og der må påregnes almindelig vedligeholdelsesudgift.

…

Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele.

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
A	Bindingsværk	11-20 år"	

I marts 2004 anmeldte klageren telefonisk, at han havde konstateret råd i en fodrem.

Selskabets bygningskonsulent foretog besigtigelse den 8/6 2004 og har beskrevet det anmeldte forhold således:

"*Forsikringstager har konstateret, at egetræsfodrem under bindingsværkfacade er nedbrudt. I forbindelse med opgravning for nærmere undersøgelse af husets fundament opdager kunden, at fodrem mere eller mindre er væk. Facaden har foretaget en naturlig sætning efter fundament (syldsten).*

Bygningskonsulenten vurderede værdiforringelsen som følge af slid og ælde til 90-100 %.

I skrivelse af 5/7 2004 til klageren har selskabet anerkendt skaden, idet forholdet vedrørende egetræsfodremmen var forkert beskrevet i tilstandsrapporten og KvalitetsMærket. Med henvisning til fodremmens nedslidning og forsikringsbetingelsernes regler om erstatningsopgørelse har selskabet foretaget en afskrivning på 80 %. Endvidere blev der fratrukket 10.000 kr. i selvrisiko.

I skrivelse af 6/7 2004 til klageren har selskabet anerkendt at dække følgearbejdet, der omfattede reetablering af de nederste murtavler i nødvendigt omfang.

Klageren kunne ikke acceptere afgørelsen og har den 22/7 2004 mundtligt klaget til selskabet. Under samtalen oplyste selskabet, at det var nødvendigt, at faktura vedrørende det udførte arbejde blev fremsendt til selskabet med overslag over det forbrugte antal arbejdstimer, eftersom klageren havde valgt at rive bindingsværksvæggen ned og i stedet etableret en ny væg, som ikke var bindingsværk, inden selskabet havde nået at tage stilling til skaden.

I skrivelse af 9/8 2004 til selskabet har klageren nærmere redegjort for egetræets levetid samt nødvendigheden af at retablere hele væggen. Han har bl.a. henvist til forskellige uvildige specialister. Vedlagt skrivelsen var originale fotos af arbejdet samt fakturaer og opgørelse over forbrugte antal timer.

Selskabet har efterfølgende bedt bygningskonsulenten om nærmere at redegøre for værdiforringelsen af fodremmen.

Bygningskonsulenten har den 18/8 2004 oplyst, at værdiforringelsen var blevet anslået på baggrund af dels det, han havde kunnet konstatere ved besigtigelsen omkring nedbrydningen, dels ejendommens alder, hvor klageren skulle have oplyst, at denne skulle være ældre end hidtil oplyst. Konsulenten oplyste videre, at der er en naturlig vedligeholdelse, som skal foretages på egetræ. Hvis en sådan vedligeholdelse ikke foretages, vil også egetræ med tiden blive nedbrudt.

I skrivelse af 27/8 2004 til klageren har selskabet fastholdt sin afgørelse.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og gør over for nævnet gældende, at selskabet skal udbetale fuld erstatning uden nogen form for afskrivning. I klageskrivelsen oplyser han bl.a., at den tidligere ejer havde smurt mørtel uden på fodremmen, hvorfor træet ikke har kunnet ånde og dermed er rådnet.

Selskabet har i skrivelse af 22/9 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Der findes ikke en egentlig tabel for egetræs vedkommende, når dette anvendes som fodrem, men når egetræet er 150 år gammelt og ikke hviler på et egentligt fundament, hvor der kommer fugt fra jorden, er dette udsat for en naturlig påvirkning fra vind og vejr der har indflydelse på levetiden.

Vores forsikringstager oplyser i klagen til Ankenævnet, at fodremmen var smurt ind i mørtel af den tidligere ejer, og at dette har forårsaget nedbrydningen af fodremmen.

Vi har derfor kontaktet vores konsulent B.B. herom, og han oplyser, at det er meget normalt at bindingsværk, når det nedbrydes, udbedres ved, at det nedbrudte træ fjernes og at der puttes mørtel ind i bindingsværk som erstatning. Normalt gøres dette først, når der er konstateret en nedbrydning. På fotografi nr. 1, kan der ses afhugget puds, der er malet sort. Dette puds er malet sort, for på den måde at skjule en nedbrydning og somme tider males der også sort på puds for at bindingsværket skal fremstå med ens brede over en hel facade. B.B. er af den helt klare opfattelse, at fodremmen ikke er rådnet som følge af, at være indkapslet i puds, men fordi den har fået naturlig fugt gennem i alt fald 150 år.

B.B. kunne føre en lommekniv ved almindelig kraft gennem fodremmen, og denne var flere steder nærmest væk, hvilket kan ses på billede nr. 2, hvor der ligger sten inde i hullet, hvor fodremmen oprindeligt har været. Dette viser, at levetiden for fodremmen er udløbet, men vi har valgt, at fastsætte afskrivningen til 80 %. Derfor fastholder vi afskrivningen på 80 %."

I skrivelsen af 5/10 2004 til nævnet har klageren bl.a. vedlagt dokumentation for, at den mørtel, der skal bruges, skal være kalkmørtel eller lignende. En cementholdig mørtel kan ødelægge træet, da træet ikke kan ånde. Endvidere henviser han bl.a. til, at levetidstabellen for træ alene vedrører vinduer og ikke bindingsværk. Han bemærker, at selskabet ikke har kontaktet nogen af de uvildige specialister, som klageren tidligere har henvist til. Videre oplyser han, at følgearbejdet ikke alene omhandler de nederste murtavler, idet hele muren raslede ned, da de nederste murtavler blev fjernet. Af skrivelsen fremgår endelig:

"Vi mener helt klart, at bindingsværket er rådnet på grund af misligholdelse og ikke på grund af slid og ælde. Slid og ælde foreligger, når bindingsværket har været udsat for gradvis forringelse på grund af normal brug - normalt brug er ikke, hvis man behandler træet, så det ikke kan ånde. Misligholdelse er det modsatte og kan beskrives således: skader som følge af forkert vedligeholdelse. Ifølge vores mening er skaden på bindingsværket sket netop på grund af forkert vedligeholdelse, da der er smurt cementholdig mørtel udenpå bindingsværket, så træet ikke kan ånde.

Vi fastholder derfor vort krav overfor Nykredit om dækning til nyværdi."

Klageren har i skrivelse af 20/10 2004 henvist til en udskrift fra hjemmesiden "Huset & Haven", som bliver udbudt af selskabet. Klageren har spurgt, om der findes levetidstabeller for egetræ, hvortil H.P.O. har svaret, at der ikke findes levetidstabeller specifikt for egetræ, og at levetiden afhænger af miljøet. Endvidere har klageren vedlagt kopi af et forlig, som han har fremsendt til selskabet.

I selskabets skrivelse af 9/11 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi fastholder, at vi kan gøre afskrivning gældende vedr. fodremmen. Denne er bærende for ydervæggen, og en udskiftning med en ny vil medføre en forøgelse af den samlede murs værdi, idet resten af murens levetid vil blive forlænget. Det fremgår af tilstandsrapporten, at forsikringstager skal påregne løbende vedligeholdelse af bindingsværket, men selv med den stand bindingsværket var i inden forsikringstager valgte at skifte hele muren ud med en murstensmur med underliggende fundament, ville levetiden være forhøjet, idet det er af mindre betydning at bindingsværk placeret over terræn er af mindre god stand, da dette fortsat vil kunne holde ved vedligeholdelse. Fodremmen er bærende for hele muren, og hvis en ny egetræsfodrem behandles med træbeskyttelse m.m. og holdes fri af det omliggende terræn vil den kunne holde i 100-200 år frem.

Vi har gjort gældende, at fodremmen var nedbrudt, og årsagen er efter vores vurdering tilførsel af fugt fra den omkringliggende og underliggende jord/terræn. Det kan ses på de fotos vi tidligere har frem sendt, at jord, som tiden går, vil blive skubbet op af facaden og dermed komme i kontakt med/måske endda dække fodremmen. Dette

er efter vores konsulents vurdering årsagen til nedbrydningen. Vi vurderer, at afskrivningen kan fastsættes til 80 %, selv om vores konsulent fastsætter en procent på 90-100.

Der var ikke fundament under den bindingsværksmur som forsikringstager har revet ned, men kun syldsten, hvilket er gængs for ejendomme der er så gamle. Vi er ikke forpligtet til at erstatte forsikringstagers udgift til et nyt fundament. Kravet om fundament er stillet af R. Kommune i byggetilladelse af 2. august 2004, og forsikringstager har selv valgt at nedtage bindingsværksmuren, og dermed, at skulle opfylde krav om fundament fra R. Kommune.

Der ville ikke gælde et krav om nyt fundament ved reparation af den gamle bindingsværksmur med udskiftning af fodremmen.

Forsikringstager gør gældende, at hele muren raslede ned ved nedtagning af denne, og at vi som følge heraf skal dække udgiften til udbedring af hele muren. Det er vores vurdering, at muren kan sikres således, at den ikke rasler ned, hvis man ønsker at bevare denne. Dette er ganske vist ikke nemt, men kan gøres.

Forsikringstager har fremsendt et forslag til forlig med udbetaling af 30.000 kr. Dette har vi mundtligt meddelt forsikringstager, at vi ikke kan acceptere. Kopi af forligsforslaget vedlægges.

Skønsmæssigt anslår vi udbedringsudgiften til at være 20-30.000 kr. for en ny fodrem og reparation af murtavler ovenover fodremmen. I vores vurdering af udbedringsudgifter har vi taget højde for, at arbejdet er kompliceret som nævnt ovenfor.

Erstatningen kan fastsættes til 30.000 kr. med fradrag af værdiforringelse på 80 % og fradrag af selvrisiko på 10.000 kr. Erstatningen vil udgøre 6.000 kr. hvilket er under selvrisikoen på 10.000 kr. Den samlede selvrisiko på 25.000 kr. vil blive nedskrevet med 6.000 kr. til 19.000 kr."

7. 64.853

Klageren har i skrivelse af 13/12 2004 til nævnet bl.a. vedlagt billeder taget under udskiftningen. Han henviser til, at fodremmen var over terræn - det vil sige ikke dækket af jord - da han opdagede skaden. Han mener derfor ikke, at dette kan være den umiddelbare årsag til skaden. Han fastholder, at årsagen er misligholdelse af bindingsværket. Videre gør han bl.a. opmærksom på, at byggetilladelsen gælder renovering af mur. R. Kommune ville - uanset om der kom ny fodrem - forlange, at der skulle være fundament i 90 cm. dybde. Selskabet tilsidesætter efter hans opfattelse et krav afgivet fra lovgivende myndighed. Han undrer sig desuden over, at bygningskonsulenten har generaliseret levetiden for egetræ under fri luft til at være 100-200 år, mens selskabet ikke mener, at man kan generalisere.

Endelig har selskabet i skrivelse af 23/12 2004 til nævnet bl.a. anført:

> "De fremsendte billeder og forsikringstagers bemærkninger, giver os ikke anledning til at ændre opfattelse. Fodremmen får fugt fra det omgivende terræn, dels nedefra og dels fra jord der kommer op ad denne. I det fremsendte billedmateriale, kan det ses, der hvor fodremmen er rådnet væk, at der ligger jord direkte i hullet. Dette kan ses af sagens øvrige billedmateriale tillige.
>
> Vi skal endvidere henvise til vores tidligere bemærkninger i brev af 22. september 2004 om tilstandsrapportens oplysninger om bindingsværkets stand og netop, at forsikringstager generelt kunne forvente udbedring af K2-skader indenfor 1 år efter overtagelsen m.m."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt i sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> "**2. Hvad dækker forsikringen ikke**
> Forsikringen dækker ikke:
> …
> 6. forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
> …
> **3. Hvorledes beregnes erstatningen**

8. 64.853

Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (Nyværdiforsikring), medmindre andet fremgår af policen eller af nedenstående.

Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet.

…

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse. Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadesopgørelsen."

Nævnet udtaler:

Af forsikringsbetingelserne fremgår entydigt, at der foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

Efter at have gennemgået sagen, herunder det oplyste om fodremmens alder og anbringelse direkte på syldsten, finder nævnet det godtgjort, at den beskadigede fodrem var i en sådan stand, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning som sket.

Herefter, og idet nævnet i øvrigt ikke finder anledning til at kritisere selskabets erstatningsopgørelse,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand