731/05

Den 12. september 2005 blev i sag nr. 65.676:

xxx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt rådskade i husgavl.

Selskabet har reduceret erstatningen med 60 % med henvisning til husgavlens alder og generelle stand.

Det fremgår af sagen, at forsikringen trådte i kraft i forbindelse med klagerens overtagelse af ejendommen den 1/2 2002.

Af tilstandsrapporten, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår, at beboelseshuset er opført i år 1900. Endvidere fremgår det, at bagmuren består af en let pladekonstruktion og formuren af murværk med puds. Facader og gavle er i tilstandsrapporten angivet med karakteren K1.

I kvalitetsmærkerapporten er yder- og indervæggenes tilstand bedømt som værende ”middel ”, og restlevetiden for ydervægge er bedømt til over 40 år.

2. 65.676

Klageren anmeldte den 22/9 2003 telefonisk til selskabet, at et stykke af gavlen var faldet af og havde afsløret bagvedliggende bindingsværk, der var råddent.

Selskabets taksator besigtigede herefter det anmeldte forhold den 6/10 og 7/10 2003. Taksatoren konstaterede, at gavlen var opført som bindingsværk, der efterfølgende var pudset over. Ved sin besigtigelse af det anmeldte forhold konstaterede taksatoren endvidere, at bindingsværket i gavlen var råddent samt styrkesvækket.

Selskabet anerkendte skaden som dækningsberettigende, hvilket selskabet meddelte klageren ved skrivelse af 17/11 2003. Af skrivelsen fremgår, at det skaderamte er værdiforringet med mindst 60 %, hvorfor erstatningen vil blive nedskrevet i overensstemmelse hermed.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han via sin advokat meddelte selskabet i flere efterfølgende skrivelser. Klagerens advokat har i skrivelse af 20/9 2004 til selskabet anført:

> "I denne forbindelse bemærkes at jeg ikke kan acceptere nedsættelsen med 60 %, idet der ifølge forsikringsbetingelserne alene skal ske nedsættelse, såfremt bygningsdelen som følge af *slid og ælde* er forringet med mere end 30 %. Der er i nærværende tilfælde tale om en fejlbehanding af muren, således at der er tale om en egentlig skade p.g.a. denne fejlbehandling, idet bindingsværket må antages at være lukket inde, således at det ikke kan 'ånde', hvorved skaden er opstået.
>
> Endvidere bemærkes, at der jo er tale om en bygningsdel, der er helt anderledes end forudsat og oplyst i tilstandsrapporten, således at der meget vel kan tales om en manglende bygningsdel og der skal jo ikke ske nedskrivning, når skaden er af denne art og jeg beder Dem venligst bekræfte, at De er enig i ovenstående, således at der betales 100 % erstatning til genopførelse af den pågældende mur."

Henvendelserne fra klagerens advokat resulterede imidlertid ikke i en ændring af selskabets erstatningsopgørelse.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at der er tale om en fejlbehandling af muren, og at selskabet som følge heraf skal dække samtlige de med udbedringen af den anmeldte skade forbundne udgifter.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 13/1 2005 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores bygningskonsulent har oplyst, at pudslaget ikke bevirker, at bindingsværket ikke kan 'ånde'. Fugten kan godt vandre ind og ud af pudslaget. Huset er fra 1900, og der er ikke sket en væsentlig hurtigere nedbrydning end kan forventes i bindingsværkshuse af den alder. Rådskaden er startet i fodremmen, som pga. sin placering tæt ved jorden er mest eksponeret for fugt, og det er netop her rådskader opstår også i 'fritliggende' bindingsværk.
>
> Gavlen er styrkesvækket, og der opnås en forbedring - forøgelse af levetid - af huset ved reparation/opmuring af ny gavl.
>
> Selv om vores forsikringstager ud fra tilstandsrapportens oplysninger ikke har vidst, at han købte et hus, hvor ydervægge også bestod af bindingsværk med puds, har vores forsikringstager vidst, at han købte et ca. 100 år gammelt hus.
>
> Ydervægge er eksponeret for vind og vejr, og selv mursten undergår en aldersmæssig nedslidning. Vi henviser til Skafors vejledende levetidstabel, hvor blank mur ved almindelig vedligehold og moderat miljø efter 100 år nedskrives med 80 % i værdiforringelse.
>
> I KvalitetsMærket er vores forsikringstager ikke blevet stillet ubegrænset restlevetid for ydervægge i udsigt, men over 40 år under forudsætning af normal fremtidig vedligeholdelse.
>
> Hvis vi med udgangspunkt i KvalitetsMærkets restlevetid sætter den totale levetid for ydervægge i dette hus fra 1900 til 150 år, har ydervægge på besigtigelsestidspunk-

tet i 2001 udlevet 101 år, dvs. 67,3 %, og på tidspunktet for konstatering af skade i 2003 udlevet 103 år, dvs. 68,6 %, af den totale levetid.

Med henvisning til ovenstående mener vi fortsat, at vi er berettiget til at nedskrive erstatning med 60 % før fradrag af selvrisiko."

Nævnet har fået forelagt den af selskabets taksator udarbejdede billedrapport.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3 Hvorledes beregnes erstatningen**

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 byggemateriale 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 en 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 skadeopgørelsen."

Nævnet udtaler:

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at der - i overensstemmelse med sædvanlig forsikringspraksis - kan foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

Efter at have gennemgået de i sagen foreliggende oplysninger, herunder om gavlens alder, finder nævnet det tilstrækkeligt godtgjort, at den beskadigede gavl var i en sådan stand, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning som sket.
Herefter, og idet det af klagerens advokat i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann