762/06

Den 18. december 2006 blev i sag nr. 68.784:

xxxxx xx xxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har foretaget aldersnedskrivning ved opgørelsen af en anerkendt skade, ligesom der klages over, at selskabet har afvist at dække udgift til indhentning af tilbud fra håndværker.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1947, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/9 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 23/6 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Der er en del revner i udvendig puds. Der er hultlydende udvendigt puds og lidt afskalning af maling.
…				
Karakterskala:		**…**		**K1: Mindre alvorlige skader …**

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

…	**Bygn.:**	**Kommentar**
3.0 Yder- og indervægge	A	Letbeton og mursten med puds. "

Den 13/12 2004 anmeldte klagerne ved deres advokat, at det var konstateret, at en del af ejendommens mure er en pudset trækonstruktion, ligesom det var konstateret, at trækonstruktionen antageligt er meget nedbrudt.

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 13/5 2005 og har i taksatorrapport dateret 22/5 2005 anført:

"**Konklusion**

Det ses at nedbruddet i bindingsværket ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og anmærkningerne omkring det udvendige pudslag, der får K1, menes ikke at indikere de konstaterede skader over for en køber.

Selvom nedbruddet kun kan konstateres i ejendommens oprindelige gavle, der ikke direkte bærer tagkonstruktionen, vurderes forholdet alligevel at have konstruktionsmæssig betydning, idet bindingsværket har en afstivende funktion af både ejendom og tag, samt bærer vinduer og ydermur.

Det vurderes på baggrund af erfaring at nedbrud sandsynligvis er yderligere omfattende nær sokkel. Nedbruddet ses de steder hvor der er åbnet op i konstruktionen, at medføre væsentlige reduktion i styrke.

FT undrede sig desuden over forekomst af bindingsværk i en ejendom fra 1947. Men idet der er tale om et sommerhus er det ikke ualmindeligt med sådanne konstruktioner. I dag vil man dog i stedet for pudslag anvende bræddebeklædning med vindspærre, ventilation m.v.

Det konkluderes derfor, at ejendommens konstruktion er vanlig i forhold til ejendommens alder. Sådanne konstruktioner kan dog medføre skader som dem der konstateres her og de må selvfølgelig udbedres. Idet der ikke konstateres rådskader i de tidligere facader vurderes det at fugt er trængt i gennem pudslaget i nyere tid og

opfugtet bindingsværket. Sandsynligvis pga. revnedannelser og manglende vedhæftning af pudslaget samt svigtende facademaling.

Af de indhentede svampeundersøgelse fra Teknologisk Institut konkluderes følgende:
Prøve 1: Udtaget fra gavl mod indkørsel - nyt hul (opfugtet).
Viste angreb af Hinde-barksvamp og alm. Råd.
Skaden i det foreliggende materiale må efter vort skøn vurderes som en rådskade

Prøve 2: Udtaget fra gavl mod indkørsel - hul foretaget af FT (tørt)
Viste angreb af Gul Tømmersvamp af rådagtig karakter og rådborebiller. Skaden i det foreliggende materiale må efter vort skøn vurderes som en rådskade,

Prøve 3: Udtaget fra gavl mod baghave - hul foretaget af FT (tørt)
Viste angreb af Hinde-barksvamp og alm. Råd. Skaden i det foreliggende materiale må efter vort skøn vurderes som en rådskade

Udbedring
Skaden kan udbedres ved at afhugge pudslag de steder hvor der er bindingsværk. Herefter udtages de rådskadet stykker bindingsværk, som anbefales erstattet med mursten i stedet for nyt træ. Efterfølgende pudses ydermurene. Der kan dog også anvendes nyt træ hvis FT ønsker dette.
…
Det vurderes at omkostningerne andrager overslag ca. 40.000-50.000 kr. Dette kan dog variere afhængig af vor omfattende skaderne er."

Ingeniør og beskikket bygningssagkyndig S.H. har på vegne klagerne gennemgået ejendommen og har i rapport dateret 27/9 2005 anført:
"'Grundmuret' og pudset sommerhus fremtræder visuelt i pæn og velholdt stand.
Ved stikprøvevis bankning af et stumpt værktøj på facademur (her er benyttet enden af en skruetrækker), kunne der konstateres en markant forskel i lyden, når der blev banket på facademuren ved tilbygningen mod vej, og når der blev banket på facademur på det oprindelige hovedhus. Tilbygningen mod vej indikerede en

konstruktion af massivt murværk (formentlig pudset gasbeton). Det oprindelige hus indikere med en 'hulere klang', at der er tale om en konstruktion med facadepuds uden på træværk. - En destruktiv undersøgelse har eftervist, at der er tale om en bærende konstruktion af gamle jernbanesveller, som der er opført et udvendigt pudslag, fastholde med trådnet. Blotlægning af træværk flere steder indikere, at der må forudses at være omfattende rådskader i hele den indepudset trækonstruktion. En laboratorieundersøgelse - oplyses det, har konstateret at der er tale om en langsom gående trænedbrydning, som af forsikringsselskaberne defineres som en 'rådskade'.

…

Niveauspring i facade indikerer ligeledes en ændring af facadekonstruktion mellem oprindelig bygning og tilbygning mod vej.

…

Fugtmåling indvendigt i facademur viste kraftig opfugtning både foroven og forneden på vægge. Der blev flere steder målt maksimalt udsving på fugtmåleren på 60 %. Ved færden i huset kunne der vedvarende konstateres en muggen lugt, som indikerer tilstedeværelse af mug og skimmelsvamp. …

…

Facademur bære præg af, at der gennem tiderne løbende er foretaget en del pudsreparationer … Nabo oplyser, at tidligere ejer selv foretog disse reparationer, hvilket indikerer at tidligere ejer har haft et indgående kendskab til facademurens konstruktion.

Enkelte vinduer kan ses at være skiftet i 1997 (stemplet i alu-profil i termorude). Der er oplyst nuværende ejer K.N., at vinduesudskiftningen er foretaget af tidligere ejer selv. I vinduesfals kan der konstateres mangelfuld pudsreparation efter sidste vinduesudskiftning, hvor det kan ses, at underliggende konstruktion under puds er af træ.

Ejendommen er ikke gennemgået yderligere, men der skønnes umiddelbart at være flere punkter som burde værre nævnt i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten bære præg af for kortfattet og for lidt oplysende tekster, samt bære præg af mangelfuld iagttagelse overfor faktiske konstaterbare kritiske byggetekniske forhold."

5. 68.784

En taksator fra selskabet genbesigtigede ejendommen den 25/10 2005 og har i taksatorrapport af sammen dato anført:

"**Konklusion**

Der konstateres ikke at være afgørende forhold eller observationer som ændrer på vurderinger og konklusioner. Dog ses udbedringen at være væsentligt mere omfattende end tidligere antaget, idet der ikke kun skal udskiftes stolper og remme i et bindingsværk, men i stedet en hel trævæg bag hele pudslaget.

Den konstaterede konstruktion af ydermure med en pudset trækonstruktion som denne, ses ikke at afvige væsentligt fra lignende konstruktioner af samme type i andre intakte bygninger med samme alder.

Årsagen til de konstaterede nedbrud er et udtryk for at konstruktionens levetid er opbrugt. På opførelsestidspunktet for den oprindelige ejendom anvendtes der ikke trykimprægneret træ og pudslaget har været en belægning der har reduceret nedbrydningen af træet, men på længere sigt er det ikke nok til at forhindre opfugtning og dermed nedbrydning af træet.

Konstruktionen kan ikke konkluderes som værende en fejlkonstruktion i forhold til konstruktionens alder.

Udbedring skal foregå med nedbrydning af pudslaget og udskiftning af trævæggen, hvorefter nyt pudslag skal påføres.

Alternativt kan hele konstruktionen udskiftet med pudset letbeton. Men dette ses at være en anden og mere tidssvarende konstruktion. Økonomisk vurderes der dog ikke at være en afgørende forskel.

…

Tilbud/overslag

Der kan opmåles en facadelængde på 17 meter med denne opbygning. Og en facadehøjde på 2,4 m.

6. 68.784

Der ses at være modtaget tilbud på tømrerarbejde på 76.325 kr. + moms og murerarbejde på 94.700 kr. + moms. I det følgende efterregnes dette:

Tømrerarbejde:

Udtagning af 3 stk. 2-fags, 2 stk. 3-fags og 1 stk. yderdør og genmontage:	kr.	15.000,-
Opsætning af nye vægge, isolering, lysninger og indvendige beklædning (gips), 40 m2:	kr.	56.700,-
I alt tømrerarbejde	kr.	71.731,-

Murerarbejde:

Nedhugning af eksisterende pudslag, 40 m2:	kr.	16.400,-
Opsætning af soldater til at holde tagkonstr.:	kr.	2.000,-
Pudslag på ny trævæg, 40 m2	kr.	20.900,-
I alt murerarbejde	kr.	39.299,-

Det må konkluderes at det modtagne tilbud fra tømrer fremstår konkurrencedygtgt.

Det må dermed konkluderes, at det indhentede tilbud fra murerentreprenøren fremstår ukonkurrencedygtigt."

Endelig har en taksator fra selskabet i taksatorrapport dateret 24/4 2006 anført:

"**Aldersnedskrivning**

Vurdering af aldersnedskrivning bør foregå i forhold til udbedring med ny trævæg med puds.

	Dagsværdi	Nutidsværdi	Restlevetid	Afskrivning
Vinduer/døre genmontage	15.000,00	15.000,00	25 år	0 %
Udskiftning af trævæg	56.700,00	11.340,00	0 år	80 %
Pudslag	39.299,00	30.000,00	25 år	24 %

Samlet ses aldersnedskrivningen at blive = 49 % > 30 %.

Der ses at skulle aldersnedskrives med i alt 54.659,00 kr. + moms ud fra de i rapport 2 kalkulerede overslagspriser."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet i klageskrivelse dateret 10/2 2006 anført:

7. 68.784

"Indklagedes afgørelse påklages, idet det principalt gøres gældende, at en ejerskifteforsikring vedrørende skjulte fejl og mangler savner eksistensberettigelse, såfremt der kan påberåbes aldersnedskrivelse vedrørende skjulte konstruktioner, når ejendommen i øvrigt fremstår rimelig pæn og vel vedligeholdt, og når en byggesagkyndig i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapport for ejendommen ikke har fundet anledning til at påpege uhensigtsmæssige konstruktioner, endsige ikke har konstateret, at der ikke var tale om massive mure som oplyst af sælger og gentaget af den bygningssagkyndige, subsidiært at det må være en forudsætning for, at der kan gøres aldersnedskrivelse gældende, at ejendommen totalt set fremstår som forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, hvilket det gøres gældende ikke er/var tilfældet for klagernes ejendom.

Herudover gøres det gældende, at indklagede må være forpligtet til at afholde udgiften ved klagernes indhentning af de af indklagede krævede håndværkertilbud og fremtidige krævede sådanne."

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 25/4 2006 til nævnet anført:

"Til støtte for, at selskabet er berettiget til at aldersnedskrive, skal indklagede henvise til skadekonsulentens bemærkninger til det beskadigede i taksatorrapporten af 25. oktober 2005 (bilag ..) her anfører skadekonsulenten, at årsagen til skaderne på bindingsværket er et udtryk for at konstruktionens levetid er opbrugt. Årsagen til skaderne er opfugtning af det ubehandlede træ i gennem mange år. Men det er ikke usædvanligt for en konstruktion som denne, idet skadekonsulenten har vurderet, at ejendommen med pudset bindingsværk er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik og gænge byggematerialer i 1947. Skaderne er således alene et udtryk for udløb af den forventede levetid, og udskiftning af det beskadigede bindingsværk er i princippet at betragte som almindelig vedligeholdelse.

Endvidere henvises til ankenævnskendelse nr. 65.676.

…

8. 68.784

På baggrund af forsikringstagers klager har Dansk Boligforsikring bedt skadekonsulenten om at foretage en revurdering af selve beregningen af værdiforringelsen som følge af slid og ælde.

Selskabets skadekonsulent har i sin rapport om aldersnedskrivning, bilag .. foretaget en vurdering af, hvad det vil koste at udbedre den anmeldte skade og har sammenholdt omkostningerne hertil med det beskadigedes nutidsværdi, hvorved fremkommer en aldersnedskrivning på 49 %.

Ejendommen var på overtagelsesdagen 57 år gammel. Klager henviser til, at ejendommens yderkonstruktioner på baggrund af salgsopstilling og tilstandsrapport må antages at være gasbeton/massivt murværk, letbeton, mursten med puds. Af Skafors levetidstabel (21) - 1 fremgår det, at der for 'Blank mur' med en alder på 55 år kan ske aldersnedskrivning med 44%. Af SKAFORs levetidstabel (21) - 2 'Letbetonelementer og -blokke' fremgår det, at der ved en alder på 55 år kan ske aldersnedskrivning med 49%.

På baggrund af forsikringsvilkårenes punkt 5 hvorefter der kan ske aldersnedskrivning, såfremt det beskadigede som følge af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi og på baggrund af ovennævnte ankenævnskendelse, hvor ankenævnet ikke tillagde klagers subjektive forventning om ejendommens konstruktion betydning, men derimod tog udgangspunkt i det beskadigedes stand, fastholder selskabet, at det er berettiget til at foretage aldersnedskrivning.
På baggrund af skadekonsulentens revurdering anerkender indklagede at der ikke kan ske fradrag med 80 %, men at værdiforringelsen kun udgør 49 %, hvorfor der alene vil blive fradraget med denne procentdel i udbedringsbeløbet.
…
Det påhviler efter forsikringsretlig praksis forsikringstager at indhente tilbud på udbedring af det beskadigede. Det er endvidere efter selskabets opfattelse heller ikke almindeligt kutyme, at en håndværker opkræver betaling for udarbejdelse af et tilbud. Selskabet afviser derfor, at være forpligtet til at dække udgiften til håndværkertilbudet.

9. 68.784

…

For så vidt angår de af klager fremsendte tilbud har selskabets skadekonsulent gennemgået materialet. Det af klager fremsendte tilbud på tømrerarbejde på kr. 71.731,00 accepteres hermed af selskabet, og ved fremsendelse af faktura på beløbet vil selskabet med fradrag af aldersnedskrivning og selvrisiko foretage udbetaling af erstatning.

For så vidt angår tilbudet på murerarbejde, er det selskabets opfattelse, at dette ligger væsentligt over de faktiske udbedringsomkostninger, hvorfor klager opfordres til at fremsende et nyt tilbud."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Erstatningsberegning**

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets praksis betragtes det som udgangspunkt ikke som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at køberen af en ejendom på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten skuffes i sine forventninger til ejendommens konstruktion og materialeangivelse, jf. herved også, at der i tilstandsrapporten udtrykkeligt tages forbehold derfor.

I det foreliggende tilfælde er der imidlertid tale om, at klagerne kort efter overtagelsen af ejendommen konstaterer, dels at konstruktionen medfører et helt anderledes vedligeholdelseskoncept, dels at trækonstruktionen bag den pudsede facade er tjenligt til udskiftning, hvorved klagerne påføres udgifter til udbedring, som ligger langt ud over, hvad de på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger havde grundlag for at forvente.

Nævnet finder i denne situation, at den andel, selskabet har tilbudt at dække, ikke er tilstrækkeligt, og fastsætter herefter erstatningen skønsmæssigt til 2/3 af udgiften til udbedring af den konstaterede skade.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for indhentelse af håndværkertilbud, men nævnet finder, at selskabet - når det har forkastet et tilbud som for dyrt - selv må anvise håndværker eller selv kalkulere skadeudgiften.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal erstatte 2/3 af udgiften til udbedring af skaden. For så vidt angår murerarbejdet skal selskabet anvise alternativ håndværker eller selv kalkulere skadeudgiften.

Marianne Højgaard Pedersen