768/07

Den 2. april 2007 blev i sag nr. 69.297:

xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 Udvidet Ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt råd- og svampeskade i ejendommens etageadskillelse mellem stueetage og kælder.

Af tilstandsrapporten dateret 14/4 2005 fremgår bl.a., at huset er opført i 1851 med stråtag og bindingsværk. Om den anmeldte skade er det i rapporten anført:

"**Karakterer:**

Ingen bemærkninger	**IB**
Der er ikke fundet skader ven den pågældende bygningsdel.	
Kosmetiske skader	**K0**
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.	
Mindre alvorlige skader	**K1**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.	
Alvorlige skader	**K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.	
Kritiske skader	**K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.	

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
2.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K2	Skader, revner og forhøjet fugtighed.

2.2 Vægge	K2	Skader, revner, afskalninger og forhøjet fugtighed.
2.5 Etageadskillelse	K1	Træopklodsninger skal holdes under observation mht. opfugtning.
...		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Partielt knirken, giver sig, samt lidt nedbøjning og ikke plane."

Sælgeren har anført følgende om forholdet i tilstandsrapporten:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

		Ja	Nej	?
...				
2.	**Kældre/krybekældre/ventileret rum**			
...				
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ ventilerede rum? Hvis ja, hvor? **Fugt på vægge, mest om foråret.**	☒	☐	☐
...				
6.	**Gulve**			
...				
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Ved varmtvandsbeholder - ca. 2002. Er udbedret 2005."**	☒	☐	☐

Det fremgår af sagen, at selskabets bygningskonsulent på baggrund af klagerens henvendelse besigtigede ejendommen den 29/9 2005. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**

1. I forbindelse med istandsættelse af et sekundært køkken i litra A - Beboelse, findes følgende forhold: Trægulvskonstruktion er fugtigt under linoleumsgulv, Bund af køkkenskabe er helt nedbrudt af borebiller, gulv fjedre og en svampeskade i 1 stk. bjælke. Af planlagte arbejder er oplyst, fjernelse af linoleumsgulv og køkkenskabe. Årsag til svampeskade og fugt under linoleumsgulv, er utilstrækkelig udluftning af gulvkonstruktion over kælder/krybekælder. Udluftningsriste i sokkel har været tillukket med avispapir og er først nu åbnet af ft. Gulvet fjedre i den ene ende, idet understøtninger i krybekælder er nedbrudte pga. grundfugt.

2. I forbindelse med større havearbejde, har ft. opdaget flere udluftningsriste i sokkel som har været enten tildækket af beplantning eller jorddækket

...

7. Er skaden/skaderne dækket af en anden forsikring, ex. husforsikringen?

Nej, der er ingen svamp og insektforsikring på denne ejendom pga. alder.

...

12. Er skaden/skaderne udtryk for almindelig slid og ælde ogleller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, tag da stilling til om aldersnedslidningen/den mangelfulde vedligeholdelse har medført følgeskader på andre bygningsdele, eller om der er nærliggende risiko herfor.

1. Ja, til dels, men forholdet er tydeligt forværret af, at udluftning i krybekælder har været utilstrækkelig. Trægulvskonstruktionen er mere end 70 år gammel.

2. Nej, tildækning af sokkelriste må aldrig forekomme.

...

14. Er det sandsynligt, at sælgeren har været bekendt med skaden/skaderne ved salget af ejendommen? Begrund svaret.

Ja, mon ikke.

15. Tag stilling til en eventuel værdiforringelse - er den større en 30 %? Hvis ja, opgør da værdiforringelsen og begrund svaret.

1. Hvis hele gulvkonstruktionen skal udskiftes, kan der gøres 70 % afskrivning gældende, på grund af alder. Hvis der alene der er tale om en partielt reparation af bjælkelag og understøtninger, kan vi ikke gøre afskrivning gældende.

2. Skader på de enkelte gulve må komme an på en konkret vurdering. Umiddelbart er det ikke muligt at afskrive på det blændgulv som er planlagte at skulle udskiftes med et nyt plankegulv, idet den samlede gulvkonstruktion ikke overstiger 30 % reglen. Bjælker er måske de oprindelige, men blændgulvet er helt nyt.

16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne ex. moms.

Hvis det er muligt for tømreren, kun at udskifte den ene bjælke som er angrebet og svækket af svamp, så vil dette være det enkleste og ikke ødelæggende for det gam-

le trægulv. Understøtninger i krybekælder, skal alle udskiftes med nye stolper af trykimprægneret træ opstillet på muret blok og med fugtspærre. Anslået beløb kr. 20.000- ekskl. moms."

Ved skrivelse af 10/11 2005 har selskabet anerkendt at dække skaden og anmoder om fremsendelse af opgørelse af skaden, hvor der tages højde for de arbejder, klageren selv påtænkte at udføre.

Selskabet har i skrivelse af 20/11 2005 accepteret tilbud fra håndværker, som udgjorde 31.800 kr. med fradrag af selvrisiko på 10.000 kr. eller i alt 21.800 kr.

Ved genbesigtigelse den 13/12 2005 blev det konstateret, at skaden var mere omfattende end først antaget, idet det nu - i stedet for at foretage en partiel reparation - blev nødvendigt at nedrive etageadskillelsen i sin helhed og genopbygge en ny og tilsvarende konstruktion. På baggrund heraf var det selskabets opfattelse, at der kunne foretages aldersnedskrivning. Da gulvet var 70 år, havde det ifølge almindelige levetidstabeller udlevet mere end halvdelen af sin levetid, hvorfor selskabet ville kunne afskrive med 50 %. Da dette imidlertid ville medføre en mindre erstatning, end der tidligere var givet tilsagn om, foretog selskabet kulancemæssigt alene afskrivning med ca. 35 %.

Over for nævnet har klageren nedlagt påstand om, at der ikke foretages aldersnedskrivning, således at erstatningen beløber sig til 49.300 kr. med fradrag af selvrisiko på 10.000 kr. eller i alt 39.300 kr.

Til støtte for sin påstand har klageren bl.a. anført, at selskabet ikke med føje kan anvende 30 % reglen, da det skaderamte ikke er nedbrudt som følge af slid og ælde, men som følge af råd/svamp, ligesom selskabet ikke har ført bevis for en nedbrydningstid for gulv og etageadskillelse på 100 år. Klageren har yderligere bl.a. anført:

"I den forbindelse skal det påpeges

- at der ikke havde været normal ventilation imellem etageadskillelse og kælder på grund af tilstoppede ventilationsrist af tidligere ejer ved brug af aviser,

- at dette forhold blev bekræftet af bygningskonsulent J.H. i brev af 10. november 2005,
- at dette forhold ikke var omtalt i tilstandsrapporten
- at nedbrydning i form af svamp og råd var mest udbredt over kælder med normal ståhøjde, og ikke som anført i Nykredits begrundelse over krybekælder
- at der ved normal ventilation under gulv ikke ville finde tilsvarende nedbrydning sted som følge af slid og ælde, og
- at de konkrete forhold dermed ikke kan bruges som bevis for at der ved normal forskriftsmæssig ventilation havde fundet tilsvarende nedbrud sted.

Herudover skal det præciseres at gulvplankerne ikke var angrebet/nedbrudt, men alene strøerne - men udskiftning af disse krævede en optagning (med deraf følgende udskiftning).
Endelig skal det påklages at Nykredit skifter opgørelsesmetode efter at det er konstateret at skadens omfang er større end først antaget - for derved at forsøge at begrænse forsikringstagers retsstilling og dermed begrænse erstatningen."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 22/5 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores første erstatningsopgørelse var baseret på en partiel reparation af etageadskillelsen, som ikke medførte en levetidsforøgelse af denne bygningsdel. Derfor kom det ikke på tale at foretage afskrivning.

Men det viste sig, at hele etageadskillelsen måtte udskiftes, og dermed har vores forsikringstager fået en ny bygningsdel med en ny levetid i stedet for en ældre bygningsdel.

Etageadskillelsen er mod kælder/krybekælder, som er uopvarmede rum, der påvirkes af fugten i den omgivende jord. Den fugtige luft fra kælder/krybekælder vil påvirke etageadskillelsen af træ, som i perioder af året er udsat for en øget risiko for nedbrydning. Denne påvirkning og nedbrydning vil finde sted, også selv om udluftningsristene i soklen ikke havde været tilstoppet. En 70 års etageadskillelse mod kæl-

der/krybekælder vil være værdiforringet pga. alderen. (Vi bemærker, at sælger i tilstandsrapporten side 2.6 bekræfter, at der er fugt i kælderen, mest om foråret.)

Hvis man betragter afskrivningen lineært vil en etageadskillelse holde i ca. 100 år og efter 70 år være værdiforringet med 70 %. Ved sin besigtigelse har vores bygningskonsulent konkret vurderet værdiforringelsen af etageadskillelsen til 50 %, når bortses fra svampe/rådangreb. Men da vi ikke kunne/ville give forsikringstager en mindre erstatning end den først fastsatte på 21.800 kr., er afskrivningen for slid og ælde reelt blevet 35-36 %."

Nævnet har fået forelagt de indsendte fotos fra parterne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**18. Hvorledes beregnes erstatningen**

…

18.4

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. Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadeopgørelsen."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse er selskabet berettiget til at foretage afskrivning grundet slid og ælde i den udskiftede etageadskillelse, da værdiforringelsen - også uden svampeskaden - må antages at overstige 30%. At selskabet har foretaget en afskrivning som sket, finder nævnet ikke anledning til at kritisere.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen