785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.262:

xxxx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxx xx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets aldersnedskrivning på en dækningsberettigende skade. Herudover klages der over selskabets sagsbehandlingstid.

Selskabet henviser til, at de almindelige betingelser for aldersnedskrivninger er opfyldt, hvorfor sådanne er foretaget.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1920. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/3 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
	1.3 Udvendige trapper	*K2*		*Trappe fremstår afskallet i maling og puds.* *Trin har løse klinker og revnet puds.* *Trappeside mod øst er meget revnet/løst i puds.*
		K3		*Nederste trin er revnet/løst og synker.*"

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 15/9 2005 til selskabet:

> "*Hvori består skaden* (hvad er skaderamt)
> **Husets 'havestue' er ramt.**
> **En stor del af det østvendte hjørne er væk.**
> **Idet vi har valgt at undersøge nærmere viser det sig at vestvendte hjørne og resten af havestuens ydervægge også er i ualmindelig dårlig stand.**
> ...
> Begrundelse:
> **Hvis den tidligere ejer har foranlediget opsættelse af træ på ydervæggene (det tyder alderen af de opsatte på - vi er orienteret om, at dele af træbeklædningen er udskiftet i 2003 eller 2004), kan det have været med det formål at skjule skaderne.**"

Selskabet anerkendte herefter i skrivelse af 28/11 2005 at dække skaden på murværket i det østvendte hjørne af ejendommens udestue. Selskabet anførte i denne skrivelse:

> "Det er vores konsulents vurdering at der i dette tilfælde skal aldersnedskrives med 50 % på såvel murværk som træbeklædning. Muren vurderes at være over 80 år gammel, og synligt nedslidt, også hvor der ikke er konstateret egentlige skader. Ligeledes fremgår det af tilstandsrapporten at også en del af træbeklædningen synligt påvirket af slid og ælde.
>
> Erstatningen vil således skulle beregnes som 50 % af de samlede udbedringsomkostninger fratrukket selvrisikoen."

Da arbejdet med udbedringen blev igangsat, viste det sig, at ydermuren var i generel dårlig stand. Som følge heraf blev ejendommen genbesigtiget af B.W. fra J. Consult den 7/6 2006, der i besigtigelsesrapport af 14/6 2006anførte:

> "Der er kraftige sætningsrevner i murværket mod vest fra hovedhus op mod vinduet og over vinduet. Der er foretaget kosmetiske reparationer i soklen som er ved at revne igen.
> Der er kraftige sætningsrevner om hjørne mod syd/vest og når man flugter på pudset frise indtil hovedhuset [ses] at huset har sat sig ca. 15 cm.
> Mod syd mangler der større stykker murværk, dette er sandsynligvis sket ved afmontering af træbeklædning.
> Der er en insito-støbt overligger over vindues- dørparti mod syd, som på nuværende tidspunkt er hel - men den hænger i ingenting. Den er formentlig muret sammen med bagmuren.
> På hjørne mod syd/øst er murværket helt væk fra soklen og op under taget - der har været en utæthed i tagnedløbet som har forårsaget en vandskade. Det ses blandt andet ved at alle murbinderne er kraftig tærede.
> Der forekommer små revner i facade mod øst.
> I betontaget ses kraftige revner i hjørne mod syd/vest ca. 70-80 cm fra hjørne og ind - både langs syd- og vestfacaden.
> Det er oplyst at der for nogle år siden er lagt et paptag af tidligere ejer og dette skyldes formentlig nedslidning i beton. Denne reparationsmetode er almindelig anvendt, ved terrassetag af denne art.
>
> ***Aldersnedskrivning***

Med hensyn til aldersnedskrivning på murværket. Det er meget svært at sige, men bortset fra de aktuelle skader, synes murværket at være i rimelig stand. Det bærer præg af manglende vedligeholdelse (maling), hvilket ikke har været muligt på grund af træbeklædning.

Hvis ikke skaden har været sket så er puds og murværk af en beskaffenhed som gør at der ikke ville kunne opstår revner på anden måde end sætning.

Min umiddelbare vurdering af aldersnedskrivning er, at murværk er nedskrevet med mindre end 30 %. Det kan ikke forsvares at nedskrive det med mere, da forholdende er ekstreme - ved henholdsvis en sætningsskade og en udløber af sætningsskade, nemlig vandskade på grund af tidligere iturevet nedløbsrør mod syd/øst. Vandskaden er skyld i den større nedbrydning og skade i murværket mod syd/øst."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 22/6 2006 til klageren:

"Vores besigtigelseskonsulent har d.d. meddelt selskabet, at han på baggrund af en nøje vurdering af murværket på Deres ejendom, ikke mener at værdiforringelsen som følge af slid og ælde overstiger 30 % i forhold til nyværdien.

Dansk Boligforsikring A/S skal derfor meddele Dem, at vi på baggrund af den fornyede besigtigelse af Deres ejendom, frafalder den tidligere varslede aldersnedskrivning af erstatningen for skaderne på Deres udestue. Erstatningen vil derfor blive opgjort på baggrund af reparationsprisen uden nedskrivning men med fradrag af selvrisikoen.

Skaden er endnu ikke endeligt opgjort idet vi afventer et tilbud/overslag fra A.A. Jeg vender tilbage når dette, samt resultatet af den geotekniske undersøgelse, foreligger."

Primo september 2006 meldte murermester A.A. til selskabet, at han havde konstateret, at også bagmuren var meget svag, hvorfor det ville være nødvendigt at ommure denne. På baggrund heraf foretog besigtigelseskonsulent B.W. endnu en besigtigelsen den 20/9 2006 og anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport af 21/9 2006:

"Skadeforhold som yderligere er konstateret:
Huset indervægge er kraftigt beskadiget mod vest og mod syd, der står ca. 1/3 af indervægge som er intakte.
Tagdækket er revnet fra sydforkant til gavlen på hovedhuset, samt er der revnedannelse fra vest mod midterrevnen.
Det gamle forskallet loft under betondækket er kraftigt beskadiget af råd, må stamme fra en tidligere utæthed i tagpappet.
Set fra syd er der en kraftig nedbøjning i tagdækket, ca. 100 mm, der ses bagfald på altangulvet grundet samme nedbøjning.
Soklen, muret, mod syd og mod vest står løs.
...
Skadeudbedring
Der kan være den mulighed at der opstilles et jernskelet indvendigt hvori der udstøbes en rep. i tagdækket, dette skelet skal føres til fast sokkel og beregnes af ingeniør. På denne måde kan man 'nøjes' med at nedtage 1/2-delen af tagdækket, dog vil hele tagpapdækningen gå til.
Indvendigt er det som min. nødvendigt at nedtage radiator mod vest samt det nedstroppet loft samt etagedækket over krybekælder, ligger af på den løse sokkel.

...

Afsluttende bemærkning

Det er lidt svært at overskue om det vil være hensigtsmæssigt at reparere huset eller nedtage hele huset for derefter at genopføre dette.
Der kan opstå nogle komplikationer når der skal indføjes et jernskelet, nemlig at der opstår nogle revner andre steder i huset samt at der kan blive nogle problemer ved sammenbygningerne.
En fordel ved at fjerne huset er at man kan nedtage det hele med maskiner som nænsomt vil afmonterer tagdækket uden store skader til følge.

Det anbefales at man lader et rådgivende ingeniørfirma foretage en uvildig vurdering samt de evt. beregninger som skal ligge til grund for en reparation."

Efter undersøgelser af murermester A.A. og entreprenørfirmaet M.T.H. blev det besluttet, at udestuen skulle nedrives og opbygges på ny. Selskabet anførte herefter i skrivelse af 11/1 2007 til klageren:

"Jeg vender herved tilbage til Deres skadesag, da arbejdet - nedrivningen - nu er så fremskreden, at det er muligt at fastlægge omfanget af skaden. Jeg har dog endnu ikke fået tilsendt det endelige tilbud på reetablering af udestuen fra A.A.

Arbejdet har som bekendt vist sig at være betydeligt mere omfattende end tidligere antaget, således har det været nødvendigt at nedrive såvel betondækket over udestuen, som trappen foran udestuen.

På baggrund af den betragtelige udvidelse af arbejdets omfang, i forhold til hvad der var kendt d. 22. juni 2006, har jeg bedt vores konsulent, B.W. fra J. Consult, om at foretage en ny beregning af det skadesramtes værdi, i forhold til nyværdien.

B.W. har gennemgået de enkelte bygningsdele, og har på baggrund af sine besigtigelser angivet følgende procentsatser, som udtryk for værdiforringelsen som følge af slid og ælde på de væsentligste bygningsdele:

Murværk (for og bagmur): 15 %, betondæk: 80 %, fundamenter: 25 %, mørtelpuds: 25 %, trappe 90 %.

En beregning af værdiforringelse af alle de beskadigede bygningsdele viser herefter at det skadesramtes værdi samlet set er forringet med mere end 30 % (ca. 40 %). Iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5, skal jeg derfor oplyse, at Dansk Boligforsikring A/S vil gøre aldersnedskrivningen gældende for de bygningsdele hvor det skadesramte er forringet med mere end 30 %, dvs. betondæk og trappe."

Selskabet har i sin skrivelse af 22/3 2007 opgjort erstatningen således:

"Bygningsdel:		Nyværdi	Dagsværdi
Murværk (for og bagmur)	15%	85.000 kr.	72.250 kr.
Fundamenter	25 %	50.000 kr.	37.500 kr.
Betondæk inkl. nedrivning	80%	100.000 kr.	20.000 kr.
Mørtelpuds	25%	30.000 kr.	22.500 kr.
Betontrappe	90%	50.000 kr.	5.000 kr.

	315.000 kr.	157.250 kr.
Samlet værdiforringelse iht. ovenstående ca. 50 %		

Ovenstående er baseret på A.A.s foreløbige prisoverslag af 11. oktober 2006. Udgifter til nedrivning er skønsmæssigt fordelt på de enkelte poster. I opgørelsen er arbejder vedrørende indvendige ubeskadigede bygningsdele ikke medregnet. Det bemærkes dog at der i forbindelse med genopbygningen vil ske en udskiftning af den originale trægulvskonstruktion til en isoleret betonkonstruktion. Ligeledes udskiftes gamle cellutex vægbeklædningsplader til gipsplader, ligesom den kraftigt nedbrudte forskalling i loftet udskiftes."

Klageren var ikke tilfreds med, at selskabet valgte at gøre aldersnedskrivning gældende, og klagede til selskabet over dette. Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 23/1 2007til klageren:

"Jeg har forstået Deres anke således, at den primært går på at Dansk Boligforsikring A/S tidligere - ved brev af 22. juni 2006 - har meddelt at vi, frafaldt den varslede aldersnedskrivning vedrørende ejendommens murværk.

På tidspunkt for ovennævnte brev, vurderede vores konsulent og murermester A.A., at udbedringen ville kræve en nedtagning og genopbygning af formuren, samt muligvis en reparation af bagmuren. Siden denne besigtigelse har skaden udviklet sig yderligere således, at det også er blevet nødvendigt at nedrive og genopbygge hele bagmuren og som følge heraf også betondækket over udestuen. Senest har det også vist sig, at det ikke var muligt at bevare trappen, når resten af udestuen/fundamentet blev nedrevet.

Der er således ikke tvivl om, at omfanget af udbedringsarbejdet, som det ser ud i dag, går langt udover hvad vi havde mulighed for at tage højde for d. 22. juni 2006. Det må desuden lægges til grund, at De ved modtagelsen af tilkendegivelsen var bekendt med, at Dansk Boligforsikring A/S på dette tidspunkt forudsatte at udbedringen alene omfattede udestuens murværk.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder derfor, at vores tilkendegivelse af d. 22. juni 2006 alene vedrører aldersnedskrivning på murværket, og at den ikke kan udstrækkes til også at omfatte andre bygningsdele på udestuen, hvis beskadigelse ikke var kendt, eller kunne forudses på tidspunktet for tilkendegivelsen.

Jeg bemærker at den nu varslede aldersnedskrivning ikke vedrører murværk eller andre bygningsdele, som Dansk Boligforsikring A/S var bekendt med skulle udbedres d. 22. juni 2006."

Klageren og selskabet korresponderede herefter videre om selskabets berettigelse til at foretage aldersnedskrivning.

Klageren har ved skrivelse af 8/2 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det ikke har været berettiget til at foretage aldersnedskrivning.

Klageren er tillige utilfreds med selskabets sagsbehandlingstid. Klageren har til støtte for sine påstande anført:

"1. Dansk Boligforsikring har i brev af 22. juni 2006, uden nogen former for forbehold, meddelt, at man frafalder tidligere varslet aldersnedskrivning af erstatning af skaderne på vores ejendom. Derfor forekommer det useriøst, at man tilsyneladende mener, at man pludselig kan ændre mening.

...

2. Murermester A.A., som er håndværker på projektet, siger, at betondækkets ringe forfatning intet havde med slid og ælde at gøre.
Ifølge ham var betondækket udelukkende revnet, fordi hjørnet på havestuen har sat sig.
Derfor må udskiftningen af betondækket ses som en følgeskade og ikke som en følge af naturligt slid og ælde.

Dansk Boligforsikring har valgt at bede A.A. udskifte betondæk og trappe uden én eneste gang at drøfte det med mig. Det til trods for at byggeriet har stået mere eller mindre stille i en periode på 3 uger, så der har været meget god tid. Ej heller har man på noget tidspunkt nævnt de økonomiske konsekvenser en sådan proces, hvis det går som selskabet ønsker, vil få for mig og min familie. Først dagen efter at dæk og trappe var nedrevet, modtog jeg brev fra selskabet, hvori det fremgik, at man nu alligevel vil gøre aldersnedskrivning gældende. Jeg ville udstyret med disse oplysninger meget gerne have forsøgt at bevare den eksisterende trappe, idet jeg finder, at omkostningerne i forbindelse med opbygningen af en ny slet ikke står mål med de forbedringer, man vil opnå.

4. Der er i G.B.s brev af 11. jan. fremlagt resultater af nogle beregninger selskabet har gjort.
Man skriver bl.a., at det skadesramtes værdi nu er forringet med ca. 40 %.
De udregninger vil jeg meget gerne se!

5. Set med mine øjne har jeg anmeldt en skade på to af husets hjørner.
Den skade har selskabet - efter gentagende forgæves forsøg på at undslippe - accepteret.
Jeg forventer, at de skader bliver udbedret uden yderligere omkostninger for mig end min selvrisiko - og så i øvrigt halvandet år med byggerod og konstante kampe for at få bare en nogenlunde anstændig behandling hos Dansk Boligforsikring. Det der i forbindelse med reparation af hjørnerne ødelægges, må Dansk Boligforsikring selv sørge for at reparere.

6. Mht. trappen.
Jeg har gentagende gange kontaktet G.B. for at finde en løsning på trappen.
Jeg havde en fin og anvendelig trappe, som ganske vist ikke var fejlfri, men som efter lidt vedligeholdelse ville være fin.
På tilstandsrapporten har trappen en vurdering som K2, med undtagelse af det nederste trin som var sunket og derfor havde vurderingen K3.
For at gøre byggeprocessen lettere (og billigere!) havde jeg foreslået G.B. at vi kunne finde en løsning, på opbygningen af en ny trappe.
Jeg var på det tidspunkt villig til at betale 50 % selv.
Efterfølgende beslutter Dansk Boligforsikring egenhændigt og til trods for mine henvendelser - igen - helt uden at rådføre sig med mig, at fjerne trappen.
Derfor må Dansk Boligforsikring selvfølgelig også sørge for opbygningen af en ny.

At trappen i øvrigt skulle aldersnedskrives med 90 % er under alle omstændigheder slet ikke i overensstemmelse med tilstandsrapporten, der som nævnt giver den 'karakteren' K2.

7. Jeg undrer mig over, at bygningens generelle tilstand: murværk, mørtelpuds og fundamenter vurderes til at være i ret god stand (væsentlig bedre end SKAFOR tabellerne ville anslå) men lige præcis de to eneste bygningsdele man, hvis ikke man kan holdes op på brevet af 22. juni 2006, har mulighed for at aldersnedskrive nu viser sig at være forringet med henholdsvis 80 og 90 %. Specielt bekvemt er det, idet bygningen jo er revet ned og ingen kan modbevise selskabets vurdering. (Bortset fra mureren som er HELT UENIG i selskabets betragtninger.)"

Selskabet har ved skrivelse af 22/3 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vedrørende Dansk Boligforsikring A/S' brev af 22., juni 2006, er det korrekt, at der i brevet ikke er taget forbehold for eventuelle senere aldersnedskrivninger. Brevet er skrevet som en afslutning på den uenighed der indtil da havde været mellem Dansk Boligforsikring A/S og klager, vedrørende aldersnedskrivning på murværket.

Dansk Boligforsikring A/S' forudsætning for brevet var, at det på daværende tidspunkt vurderes at udbedringen ville bestå i en ommuring af bygningens formur, hvilket klager var bekendt med. Uenigheden er alene gået på spørgsmålet om hvorvidt der kunne nedskrives på murværk. Brevet kan derfor ikke tillægges vægt i forhold til bygningsdele, som på daværende tidspunkt ikke forventedes at være omfattet af udbedringsarbejdet.

Klager har fuldt processen meget tæt, og er ifm. med sagen blevet gjort bekendt med forsikringsbetingelsernes pkt. 5. Klager har et indgående kendskab til sagen og er som sådan fuldt ud bekendt med den udvikling der har været på byggesagen samt at, udbedringens omfang har ændret sig dramatisk siden 22. juni 2006.

Dansk Boligforsikring A/S finder derfor ikke at klager, uanset ovennævnte brev, med rette har kunnet påregne at et så omfattende udbedringsarbejde ville blive betalt fuldt ud, henset til bygningens alder, og den betydelige forbedring der naturligt ligger i at bygningen nu opføres som en helt ny muret udestue, opbygget med nye materialer og iht. nye byggemetoder.

3. Konklusion
De almindelige betingelser for, at der kan foretages aldersskrivninger på slidte bygningsdele ses i denne sag at være opfyldt, for så vidt angår betondækket og trappen.

Dansk Boligforsikring A/S tilkendegivelse af 22. juni 2006 kan alene tillægges vægt i forhold til de bygningsdele som brevet forudsætningsvist vedrører. Det skal understreges at Dansk Boligforsikring A/S fortsat ikke gør aldersnedskrivning gældende vedrørende udestuens murværk.

Dansk Boligforsikring A/S finder det utvivlsomt at klager i denne sag, selv efter at der er foretaget aldersnedskrivning vedrørende enkelte bygningsdele, opnår en betydelig forbedring i form af sparede vedligeholdelsesomkostninger ved at få opført en fuldstændig ny muret udestue til erstatning for den oprindelige 85 år gamle udestue."

Klageren og selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres påstande.

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 en 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabets sagsbehandlingstid ikke har været optimal, hvilket selskabet har beklaget over for klageren i en skrivelse af 7/2 2007.

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

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabets tilkendegivelse af 22/6 2006 alene kan tillægges vægt i forhold til udestuens murværk. Efter nævnets opfattelse kan selskabet herefter ikke lade murværkets værdi indgå med et lavere beløb end nyværdien.

Nævnet har herefter gennemgået erstatningsopgørelsen, og efter nævnets opfattelse har selskabet ikke godtgjort, at dagsværdien af betondækket skal fastsættes på lavt som sket. Henset til, at der skal bortses fra værdiforringelsen som følge af revnerne og råd i forskallingen, idet disse forhold udgør skader, finder nævnet, at dagsværdien af

betondæk kan fastsættes til 35 %. Dagsværdien af trappen finder nævnet ligeledes kan fastsættes til 35 %.

Erstatningen ser herefter ud som følger:

"Bygningsdel:	Nyværdi	Dagsværdi
Murværk (for og bagmur)	85.000 kr.	85.000 kr.
Fundamenter	50.000 kr.	37.500 kr.
Betondæk inkl. nedrivning	100.000 kr.	35.000 kr.
Mørtelpuds	30.000 kr.	22.500 kr.
Betontrappe	50.000 kr.	17.500 kr.
	315.000 kr.	197.500 kr.

Værdiforringelsen udgør herefter: $\frac{315.000 - 197.500}{315.000} = 37{,}3\ \%$

Nævnet finder herefter, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning på betondæk og trappe med 65 %.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det kun er berettiget til at foretage afskrivning på betondæk og trappe med 65 %.

J. Hermann