814/09

Den 2. marts 2009 blev i sag nr. 73.389:

xxxx xxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 hos Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade vedrørende løst murpuds og sokkelpuds, samt sokkelrevner m.v. på ejendommens ydermur. Klagerens advokat kræver endvidere dækning af advokatomkostninger

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt skaden som dækningsberettigende, men nedsat erstatningen med 40 % under henvisning til slid og ælde og yderligere nedsat erstatningen med 10 % under henvisning til klagerens viden om skaderne på facaden. Klageren er utilfreds med det af selskabet tilbudte beløb på 60.000 kr. og kræver fuld dækning af skaden.

Selskabet har tillige anerkendt at betale et rimeligt arbejdsvederlag til advokaten. Advokaten kræver et advokathonorar på 99.000 kr. eksklusiv moms samt 5.700 kr. til dækning af omkostningerne til arkitekt- og el-rapport. Selskabet har tilbudt 6.250 kr. inklusiv moms i advokatsalær samt dækning af udgifterne til rapporterne mod fremsendelse af faktura på beløbene og kvittering, hvis de er betalt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1955, og at klageren overtog ejendommen den 15/12 2003 på baggrund af bl.a. en tilstandsrapport udarbejdet den 29/9 2003 og en Sundhedsattest.

Den 29/8 2006 anmeldte klageren elektronisk bl.a. indklagede forhold vedrørende løs puds på facaden m.v.

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Der er svind-/bevægelsesrevner i pudsede overflader samt overfladeafskalninger.
	3.3 Læmure	K1		Læmurens sokkel og væg er med revner flere steder.

…"

I Sundhedsattesten er tillige anført:

"

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	3.1 Facader/gavle	K1		Der er svind/bevægelsesrevner i pudsede overflader samt overfladeafskalninger."

En taksator fra selskabet besigtigede den 5/9 2006 ejendommen og har i rapport af 6/9 2006 om forholdet anført:

"**2. Skruk puds på ydermur**
Husets ydermure består af tegl der er pudset (grov struktur) og efterfølgende malet. Der kan på størstedelen af ejendommen ses revner og afskalninger. Ved 'bankeprøve' kan konstateres at der er flere områder med skruk puds. Forholdet gør sig også gældende på sokkelpudsen."

Ved skrivelse af 11/9 2006 har selskabet meddelt klageren afslag på dækning af forholdet med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket hun via sin advokat har tilkendegivet over for selskabet i skrivelse af 13/10 2006. Efter en længere korrespondance mellem klagerens advokat og selskabet, herunder anmeldelse af yderligere forhold, har

klageren ved skrivelse af 8/2 2008 ved sin advokat indbragt sagen for nævnet med påstand om fuld dækning samt dækning af advokatomkostninger.

Selskabet har i svarskrivelse af 6/3 2008 og igen i skrivelse af 7/4 2008 fastholdt afslaget, hvorefter klagerens advokat har indhentet og fremsendt rapport af 4/4 2008 fra T. Have- og Renoveringsservice, hvori det hedder:

> "Ved gennemgang af eksisterende puds er det konstateret at større mængder er løst siddende, hvilket er en væsentligt forringelse af bygningen. Det løst siddende puds er af ikke af nyere tid.
>
> Det anslås at bygningens facade i nær fremtid vil blive så medtaget pga. fugt indtrængen at det vil frembringe svampedannelse og lignende, hvilket på længer sigt vil være sundhedsskadeligt, ligeledes vil den fugt/vand som er bag pudset trænge gennem muren, da fordampning relativt sker langsomt i de vejrforhold vi har i landet.
>
> Boligens puds vil gradvist nedbrydes pga. sol, vind, regn og temperaturudsving.
>
> Der er steder hvor pudset er faldet af grundet montering af nyt tag, steder hvor pudset snart falder ned af samme årsag. Der hvor pudset er løst siddende eller pudset klæbe evne kun sørger for at pudset holdes oppe og ikke er fast siddende på væg, er skadeligt for bygningen. Flere steder skyldes det nye tag.
>
> De steder under tag udhænget hvor pudset er dårligt vil fugt gøre stor skade. Hovedmængden af det løst siddende puds er årevis gammel.
>
> Ved gennemgang af bygningen kan TOTALIS konstatere følgende:
> Nordøst side er der ca. 65% løst siddende puds.
> Nordvest side er der ca. 55% løst siddende puds.
> Sydvest side er der ca. 40% løst siddende puds.
> Sydøst side er der ca. 35% løst siddende puds.
>
> Grundet den store mængde løst siddende pude vil en renovering straks være af stor betydning for at bygningen ikke forringes mere, pt. vil husets standard blive forringet kraftigt i den standard den er pt. grundet det vejrforhold det udsættes for."

Desuden har klagerens advokat indhentet besigtigelsesrapport fra Tegnestue S.B. A/S dateret den 22/4 2008, hvoraf fremgår:

> "Formål:
>
> Undertegnede er anmodet om at gennemgå facade- og sokkelpuds. Rapporten omhandler en registrering af klimaskærmens beskaffenhed samt konkluderer undertegnedes vurdering af klimaskærmens udførelse og holdbarhed.
>
> Registrering:
>
> Registrering er dokumenteret i vedlagte billedserie.

Æstetisk er facadepuds udført af flere gange:
Hovedhus er påført puds som senere er repareret med anden overflade efter vinduesudskiftninger etc.. Tilbygning, som er opført senere, er udført med en anden overflade.

Registrering af klimaskærmens udførelse og holdbarhed:

Facadepuds samt sokkelpuds er på store arealer løs, og har flere steder sluppet fastholdelsen til underlaget. Puds er påført tidligere pudset facade uden afrensning, hvilket tydeligt fremgår af billedserie, hvor bygningens gamle facade af letklinkebeton er påført rødt facadepuds. Sokkelpuds er flere steder frostsprængt.

Tilbygning, som er opført senere end hovedbygning, har en meget uensartet facadeoverflade. Der er lodrette striber der efter afhugning er fremkommet ved filsning hen over vindtrækbånd, som det fremgår af billedserie.

Trappevange er under nedbrydning, som det fremgår af billedserie. Der er løse mursten under zinknæse. Der er afskalning af fils, samt udblomstring af salpeter, som tyder på saltning. Inddækning af trappevange over zinkinddækning er revnet, afskallet og flere steder løs.

Garage er ikke omfattet af nærværende rapport.

Konklusion:

Arbejdet kan ikke være udført af professionelle.

Klimaskærmen er en af husets vigtigste bygningsdele, som skal være i orden for at sikre husets langtidsholdbarhed.

Facadepuds skal afhugges og underlag til ny facadebehandling skal forberedes korrekt til den valgte overfladebehandling.

Montage af vindtrækbånd, som er sømmet direkte uden på facade mur 'berappet' med 2-3 mm mørtel er dømt til en kort holdbarhed. Der skal findes en egnet løsning til placering af vindtrækbånd, inden ny facadebehandling udføres.

I det aktuelle tilfælde, skal der afsættes midler til en professionel overfladebehandling, som sikrer huset en god og vandafvisende overflade. Jeg ser gerne en mere ensartet og æstetisk pæn overflade."

Den omtalte billedserie er forelagt nævnet.

På baggrund af det fremlagte har selskabet i skrivelse af 22/7 2008 anført:

"Jeg har gennemgået skadesagens bilag og de nye oplysninger fra vores kundes advokat.
På dén baggrund er vi indforstået med at anerkende forholdet med facadepuds som dækket af ejerskifteforsikringen.

Erstatning for reparation af forholdet vil vi fastsætte svarende til prisen for en reparation af forholdet med fradrag for de skader ved pudsen, som vores kunde havde kendskab ud fra tilstandsrapporten samt for slid og ælde.

Jeg forklarer jer her, hvordan vi har beregnet erstatningsbeløbet.

Vi afskriver i erstatningsbeløbet på grund af slid og ælde
Vores skadekonsulent har fra vores håndværkertaksator fået oplyst et overslag for udbedring på 117.875 kroner inklusive moms. Vores skadekonsulent og håndværkertaksatoren vurderer, at udbedring bør ske ved afrensning, udkast, armering, grundpuds, slutpuds og maling af de berørte facader.

Der er tale om en ejendom fra år 1955. Der er rødt puds oven på oprindelige mursten. Herefter er der malet med gul facadebehandling oven på den røde puds. Senere hen er der pudset oven på den gule facadebehandling med ny puds og afsluttet med en ny omgang gul facadebehandling.

Afskalningerne på de fotos vi har fået går helt ind til den oprindelige mursten. Det må være forventeligt og almindeligt, at den puds, der har siddet gennem mange år på den oprindelige mursten efterhånden 'slipper sit tag' på grund af slid og ælde. I princippet er den del af forholdet ikke dækket.

Det som ikke er forventeligt for vores kunder er, at de efterfølgende facadebehandlinger tilsyneladende ikke er foretaget korrekt. Det betyder en kortere levetid for de efterfølgende facadebehandlinger.

En erstatning uden afskrivning vil heller ikke være i overensstemmelse med FAL § 39, fordi vores kunde i så fald vil opnå en berigelse, fordi vi taler om en afrensning helt ind til den oprindelige mursten og en ny behandling af samtlige facader med deraf følgende ny levetid.

Derfor bør der ske en afskrivning på erstatningsbeløbet som følge af slid og ælde. Vores skadekonsulent har i den forbindelse vurderet, at en afskrivning i det konkrete tilfælde bør være på 50%, fordi 'originalpudsen' mangler vedhæftning i vist omfang på alle udvendige facader på den 52 år gamle ejendom.

Jeg har alligevel valgt, at afskrive mindre end foreslået af vores skadekonsulent på baggrund af hans konkrete vurdering. Vi afskriver derfor slid og ælde med kun 40% i skadesagen.

Herudover bør der naturligvis også ske et fradrag for den viden om skader på ejendommens facader, som vores kunde fik gennem tilstandsrapporten inden hun besluttede sig for købet af ejendommen. Vores skadekonsulent foreslår procenten skønsmæssigt fastsat til 10%.

Vi tilbyder en erstatning på 60.000 kroner for forholdet med facaderne Vi bemærker her, at vores kunde - ikke så vidt vi ved - har faet udbedret forholdet med facader i sin ejertid. Vores kunde overtog ejendommen den 15. december 2003. En manglende udbedring af forholdet fra tilstandsrapporten på et langt tidligere tidspunkt, mener vi desværre er med til at mindske klimaskærmens holdbarhed i et eller andet omfang, da fugt trænger ind gennem revner og afskalninger.

Vores kunde har været klar over forholdet skulle udbedres, da tilstandsrapporten karakteriserer det som et mindre, men dog alvorligt forhold. Rapporten oplyser vores kunde om, hvori forholdet består. Vores kunde har eller burde have kalkuleret med en udgift til udbedring af den del af forholdet, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Vores beregning giver et samlet erstatningsbeløb på i alt 58.937,50 kroner inklusive moms til vores kunde for forholdet med pudsede facader. Vi tilbyder, at oprunde beløbet til i alt *60.000 kroner.*

Vores kundes policemæssige selvrisiko er brugt op, så der skal ikke ske fradrag af selvrisiko.

Vi kan også tilbyde at betale et rimeligt arbejdsvederlag til advokaten
Vi anerkender, at advokatens involvering i sagen har betydet erstatning til vores kunde.

Derfor tilbyder vi at betale et rimeligt arbejdsvederlag for advokatens arbejde med klagen, uanset det ikke kræver advokatbistand at få en sag behandlet af jer.

Hos jer gælder som bekendt officialmaksimen. Det betyder, at I hjælper vores kunde med at få sagen tilstrækkeligt oplyst.

Det er ikke nødvendigt med advokatbistand for, at klage til jer over os. De indhentede erklæringer er et resultat af advokatens arbejde med sagen - og erklæringerne kunne også have dannet grundlag for vores revurdering, hvis vi havde modtaget erklæringerne inden klagen til jer.

At erklæringerne kommer frem under klagesagen hos jer i stedet for på baggrund af et advokatarbejde inden klagesagen, bør umiddelbart ikke komme os til skade.

Vi venter nu på, at advokaten sender os et forslag til et rimeligt arbejdsvederlag for det arbejde med skadesagen før klagesagen og arbejdet med at få indhentet erklæringerne. Opstår der tvist med advokaten om størrelsen af arbejdsvederlaget, kan spørgsmålet forelægges advokatmyndighederne.

Hvis advokaten ikke er enig med os i resultatet af vores revurdering, foreslår vi et møde om sagen med henblik på en mulig afklarende dialog."

Klagerens advokat har i skrivelse af 8/9 2008 fortsat fastholdt kravet om fuld dækning af udgifterne til udbedring af skaden samt, på basis af et timehonorar på 1.800 kr. eksklusiv moms, fremsat et honorarkrav på 99.000 kr. eksklusiv moms. Advokaten har vedlagt skrivelsen en opgørelse af uafregnet tidsforbrug for sagen, hvoraf fremgår, at den anvendte tid udgør samlet 3.301 minutter.

Advokatens skrivelse har givet selskabet anledning til i skrivelse af 24/9 2008 at anføre:

"**Vi mener fortsat, at en erstatning på 60.000 kr. er rimelig**
Erstatningen er fremkommet ud fra flere vurderinger i sagen herunder, husets alder på 52 år, tilstandsrapportens oplysninger om facaderne, vores kundes ejertid på 5 år uden udbedring/vedligeholdelse af facaderne samt reglerne fra FAL § 39 om, at en kunde i en skadessag ikke bør opnå en berigelse.
Det forhold, at skaden ikke er konstateret på et tidligere tidspunkt i sagen, er uden betydning for de ovennævnte årsager, som ligger til grund for vores erstatningsudregning. Tilstands-

rapportens oplysninger om facaderne har vores kunde været bevidst om fra før overtagelsestidspunktet, ligesom afskrivningsreglerne er en realitet, uanset hvornår skaden var blevet konstateret.

Vi fastholder derfor vores tilbud om erstatning på 60.000 kr. og indholdet i vores brev til jer fra d. 22. juli 2008.

Vi henviser til jeres kendelser 72.085 og 72.433 om facader
I jeres kendelse 72.085 udtalte I, at der er tale om fejlbehandlede facader. henset til at også korrekt pudsede facader kræver megen vedligeholdelse, finder I, at selskabet ikke kan pålægges mere end 25% af udbedringsudgiften ved udbedring af facaderne.

I kendelse 72.433 var der tale om en ejendom fra år 1954 (i klagesagen her er ejendommen fra år 1955). Her udtalte I, at facadernes tilstand ikke var en dækningsberettiget skade. Pudsede huse af den angivne alder vil ofte oprindeligt være kalkede, og en køber kan efter nævnets opfattelse ikke gå ud fra, at malerarbejdet er udført optimalt i forhold til den viden, man har i dag. I jeres overvejelse indgik også, at 'der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på pudsede huse, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt'.

Den sidst nævnte kendelse mener vi er meget illustrativ for den klagesag, som I skal vurdere her.

Et salær på 99.000 kroner er ikke et rimeligt arbejdsvederlag
Den 14. juni 2007 har vi, i vores brev til advokaten, oplyst om muligheden for, at indbringe sagen for jer. Den 8. februar 2008 klager advokaten til jer.

Vi vil stadig gerne tilbyde, at betale et rimeligt vederlagt for det arbejde advokaten har haft i sagen. Vi mener dog ikke, at et beløb på 99.000 kroner tilnærmelsesvist er et rimelig vederlag. Beløbet er væsentligt udover, hvad vi mener er et rimeligt arbejdsvederlag i den konkrete skadesag.

Vi gør opmærksom på, at officialmaksimen gælder hos jer
Vores kunder kan indbringe en sag for jer uden nødvendigvis at skulle involvere en advokat til det, fordi officialmaksimen gælder hos jer. Vi henviser til jeres kendelse 71.226. Vi mener, at vores kundes interesse må skønnes behørigt varetaget af jer i klagesagen.

Fordi vi har revurderet ud fra de to nævnte undersøgelser, som er indhentet på grund af advokaten, er vi naturligvis også indstillet på, at betale et rimeligt arbejdsvederlag fastsat i henhold til sædvanlig praksis på området.

Det er et resultat, som vores kunde selv kunne have opnået. Jeg kan se, at det tilsyneladende også er vores kunde, der selv får tilbuddene hentet ind hos de respektive håndværkere.

Sådan mener vi et rimeligt arbejdsvederlag bør beregnes
Udgangspunktet ved vores vurdering af et rimeligt arbejdsvederlag er retsplejelovens § 126, stk. 2. Her står at advokaten ikke må kræve mere for sit arbejde end, hvad der anses rimeligt. Vi ser på arbejdets art og omfang, det med sagen forbundne ansvar, sagsgenstandens størrelse, sagens betydning for klienten, den medgåede tid og det opnåede resultat.

Retspraksis i skadesager som den konkrete viser, at der ofte tilkendes et arbejdsvederlag, der svarer til ½ proceduresalær for arbejdet før sagsanlæg. I det konkrete tilfælde advokatens arbejde med skadesagen før klagen til jer.

Hos jer gælder som nævnt officialmaksimen. Derfor bør advokatens arbejde med sagen med udarbejdelse af klage og arbejde bagefter ikke være dækket af en ejerskifteforsikring. Vi henviser igen til kendelse 71.226.

Advokaten har sendt en timeopgørelse. Vi må ærligt indrømme, at det ikke er en ret overskuelig og klar opgørelse over timeforbrug.

Fx kan vi ikke se, hvilken medarbejder, der har udført den enkelte ekspedition, ligesom vi ikke kan se, hvilken sagsbehandling, der er foretaget og hvem telefonsamtalen er ført med.

I det omfang, at I giver os ret i vores afgørelse med et erstatningsbeløb på 60.000 kroner, skal advokatens arbejdsvederlag fastsættes ud fra proceduresalæret for en sagsgenstand på 60.000 kroner. Det giver et salær på 12.500 kroner inklusive moms. Halvt proceduresalær er herefter 6.250 kroner inklusive moms. Der er ikke elementer i sagen, der betyder, at advokaten har krav på et højere arbejdsvederlag end proceduretaksterne og praksis på området giver.

Derfor giver vores salærtilbud på 5.000 kroner og moms på 1.250 kroner, i alt 6.250 kroner, god mening efter vores opfattelse, medmindre I ændrer på størrelsen af vores erstatningstilbud.

Vi mener, at salæret er urimeligt stort og ikke behørigt begrundet
Vi undrer os over, at der i hele sagsforløbet hos advokaten har været mange dage, hvor der ligger flere telefonsamtaler og sagsbehandling på en og samme dag. Der er - uenigheden til trods - tale om en relativ ukompliceret skadesag, og vi har svært ved at forstå behovet for flere telefonsamtaler, møde og sagsbehandlinger på en og samme dag adskillige gange i sagsforløbet.

Derfor havde det været rigtig fint og meget overskueligt, hvis advokaten - som vi ser det fra de fleste andre advokatkontorer - havde oplyst mere om de enkelte handlingers indhold. Vi kan fx ikke se, om der er udført andre arbejder end arbejde, der har med den konkrete sag at gøre.

Vi kan heller ikke se, om der ligger sekretær- og fuldmægtigtimer i opgørelsen. Vi henviser til artiklen om 'Salærfastsættelse' af B.J. fra Nævnssekretariatet trykt i Advokaten 1/2001. Her kan I på side 5 se, at sekretærtimer ikke må kræves betalt særskilt. På side 6 oplyser nævnssekretariatet om, at salær til fuldmægtige ikke må afregnes til advokattakst.

Advokaten har ikke pligt til at føre et specificeret time-/sagsregnskab. Det betyder dog ikke, at han ikke skal forklare sit krav over for os. Vi henviser til artiklen om 'Salærfastsættelse' af B.J. fra Nævnssekretariatet trykt i Advokaten 1/2001. Her kan I på side 5 se, at advokaten i det væsentlige skal kunne forklare om datoer, sagsbehandler, tidsforbrug og sagsekspeditioner. Vi mener ikke, at timeopgørelsen fra advokaten opfylder kravet i artiklen fra nævnssekretariatet.

I kan ikke efter jeres vedtægter pålægge parterne sagsomkostninger
Vi henviser til kendelserne 70.551,71.226 og 72.397, hvor I gør opmærksom på, at I er afskåret fra, at pålægge parterne omkostninger i henhold til § 14 i jeres vedtægter.

Advokaten indtrådte i skadesagen efter vores brev fra den 11. september 2006. ud over at klage over vores afgørelse, blev der anmeldt fire nye forhold sammen med klagen. Advokaten har skrevet i alt fem breve til os før klagen til jer, herunder om de nye anmeldte forhold.

Det arbejde, der for advokatens side har været forbundet med klagesagens behandling hos jer, er desværre ikke dækket af os.

Fordi vi har ændret vores afgørelse og vores kunde har opnået et delvist medhold i klagen gennem vores skadebehandling, vil vi gerne betale et arbejdsvederlag på 6.250 kroner. Beløbet er opgjort i henhold til praksis på området og er inklusive moms. Vi mener, at det er et rimeligt vederlag for det arbejde, som advokaten har haft før klagen til jer.

Vi mener ikke, at der elementer i advokatens arbejde med sagen, der begrunder en særskilt forhøjelse.

Vores kundes udgifter til arkitekt- og el-rapport ønskes betalt af os
I brevet fra advokaten har han særskilt bemærket, at vores kunde har haft udgift til el-tjek og til arkitektrapport - i alt 5.700 kr. Advokaten ønsker at I også skal vurdere dette forhold, når I træffer afgørelse om omkostningsdækningen.

Det er første gang vi bliver bekendt med, at denne omkostning ønskes betalt af os. Vi har på intet tidspunkt modtaget faktura på de ovennævnte beløb eller kvittering på, at vores kunde har afholdt disse omkostninger.

Vi vil naturligvis gerne vurdere disse omkostninger, når vi modtager faktura på beløbene og kvittering, hvis de er betalt. Vi vil derfor bede jer eller advokaten om, at fremsende de relevante bilag, så vi har et vurderingsgrundlag.
…"

Nævnet er blevet forelagt de i sagen øvrige vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
…

5 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…

I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.
…

7 Erstatningsopgørelse

…
Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår bl.a. 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:

Nævnet bemærker, at selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har anerkendt skaden på den forsikrede ejendoms facade og opgjort erstatningen med fradrag på 40 % på grund af slid og ælde. Selskabet har endvidere fratrukket 10 % med henvisning til den viden, som klageren fik gennem tilstandsrapporten, inden hun besluttede sig for købet af ejendommen.

Nævnet finder ikke anledning til at kritisere, at selskabet i overensstemmelse med de for klageren gældende forsikringsbetingelser har nedsat erstatningen som sket.

Spørgsmålet om størrelsen af advokatens salær henhører under advokatmyndighederne og kan ikke afgøres af nævnet. Nævnet kan derfor ikke tage stilling til, hvilket salær advokaten kan kræve hos klageren. Derimod finder nævnet, at selskabets behandling af sagen indebærer, at selskabet skal godtgøre klageren 10.000 kr. + moms eller i alt 12.500 kr. til advokatomkostninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal godtgøre klageren 12.500 kr. incl. moms til advokatsalær.

Klagen vedrørende erstatningsopgørelsen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen