808/08

Den 1. december 2008 blev i sag nr. 73.569:

xxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms carport.

Selskabet har henvist til, at klagerne i henhold til de gældende forsikringsbetingelser ikke er berettiget til yderligere erstatning.

Den omhandlede ejendom, herunder carporten, er opført i 1967. Ejendommen blev købt af klagerne med overtagelsesdag den 24/10 2002. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 24/6 2002, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
B	**Carport**			
B	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K0		Mindre vandrette revner i øverste fuger på mur mod nord i carport.
		K1	10	Mindre lodret revne mellem beton fundament og murstensmur th. for trappe til have.

…

Den byggesagskyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel	Årsag / Kommentar:
…			
10	B	3.1 Facader/gavle	Revne mellem beton og murstensvæg i carport skyldes mindre ubetydelige sætninger, man kan forvente at soklen har stabiliseret sig, og sætningerne ikke bliver værre, hvis der ikke kommer udefra påvirkninger samt kloakarbejder, vejarbejder, …"

Af en af klagerne i november 2006 til selskabet fremsendt skadeanmeldelse fremgår:

"Beskriv skaden: Fugt skade på mur i carport, risiko for nedstyrtning.

Muren er dobbeltmuret og er ca. 2,20 meter høj og 7,91 meter i længden med rulleskifte foroven.

Ca. 1/3 af muren ind mod naboen er under terræn og det formodes at skaden er opstået pga. vand/fugt fra denne side. For at standse skaden er det nødvendig at der laves fugtbarriere og der etableres omfangsdræn på nabosiden.

Især muren ind mod garagen er meget medtaget og der risiko for at denne vil bryde sammen. Murbinderne har sluppet deres fæstne i muren og muren ind mod garagen har flyttet sig op til ca. 10 cm.

Til den beskadige mur tilstøder en mur vinkelret på som er 2,90 m. Denne mur er ligeledes kraftig medtaget af fugt, men det vurderes at denne ikke p.t. kan bryde sammen, da stenene ikke har flyttet sig endnu.

Til forsikringsskaden hører ligeledes overlægger af træ, som er gennemråddent i den ene side. Denne 4,1 m. limtræsbjælke har dimensionen 12x24 mm og er en kritisk del af den bærende tagkonstruktion. Ved udskiftning af denne bjælke skal taget løftes/afstøttes.

Beskriv reparationsomfang/pris: Overslag fra murermester N.L.O. er på 85.000 kr incl, moms."

Af det omtalte prisoverslag fra murermester N.L.O. fremgår, at dette inkluderer

1) udgravning og etablering af omfangsdræn samt udlægning af jernplader i forbindelse hermed for at skåne naboens have,
2) kranarbejde samt leje af diverse små maskiner og container m.v.
3) muring af ca. 1100 gule blødstrøgne sten,
4) slagbindere for fastgørelse af murværk og
5) udskiftning af limtræsbjælke 4100x120x240.

Ved skrivelse af 13/11 2006 anerkendte selskabet at dække reparation af muren og udskiftning af limtræsbjælken. Derimod afviste selskabet at dække udgravning samt etablering af omfangsdræn og jernplader.

Med henblik på vurdering af reparationsomfanget blev ejendommen den 8/12 2006 besigtiget af selskabets bygningskonsulent, som på baggrund heraf udfærdigede intern rapport. Af denne rapport, som er dateret 12/12 2006, fremgår bl.a.:

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

1. Murværk i carport er revnet og buler ind mod carport. Murværket er afsluttet med rulleskifte og regnvand er gennem årene trukket ned i muren, som nogle steder er hulmur. Vandet har påvirket bindere, som sandsynligvis er rustet over.
2. Limtræsrem er angrebet af råd. Sidder udsat.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom

1. Murværket vil sandsynligvis på sigt skride sammen ind mod carport.
   Bæreevnen er ved at være svækket.

…

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

1. 50 %, udsat miljø pga manglende afdækning
2. 75 %, udsat limtræ holder ikke længere.

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

1. Understøtning af tag, nedtagning af murværk og genopførelse som eksisterende

Nedbrydning, deponi, understøtning af tag 32 timer á 325 kr. + deponi	12.500 kr.
10 m2 dobbelt mur å 1.250 kr.	12.500 kr.
12 m2 enkelt mur å 850 kr.	8.500 kr.

2. Udskiftning af limtræsrem 5.000 kr.

17. Estimer reservens størrelse

Kr.: 38.500 kr.

1**8. Kommentarer/bemærkninger i øvrigt**

Jeg vurderer, at arbejdet kan udføres uden at der skal udlægges køreplader hos naboen, der kan mures over hånden."

I skrivelse af 19/12 2006 til klagerne oplyste selskabet, at det fra murermester N.J. havde modtaget tilbud på udbedring. Ifølge tilbudet kan arbejdet udføres for 45.875 kr. inkl. moms. På den baggrund tilkendegav selskabet, at det kunne godkende en erstatning på maksimalt dette beløb før fradrag af selvrisiko.

På grund af klagernes utilfredshed med erstatningsopgørelsen blev ejendommen den 13/1 2007 igen besigtiget af selskabets bygningskonsulent og murermester N.J. I forlængelse heraf tilbød selskabet i skrivelse af 19/1 2007 til klagerne en kontant erstatning på 36.000 kr. til fuld og endelig afgørelse efter fradrag af selvrisiko på 10.000 kr.

Af skrivelse af 2/2 2007 fra klagernes advokat til selskabet fremgår bl.a., at klagerne er uforstående over for selskabets erstatningstilbud, idet beløbet langtfra dækker de omkostninger, der er forbundet med udbedringen af skaden. Ifølge advokaten er selskabets tilbud om erstatning desuden langt under de udgifter, der blev omtalt under besigtigelsen den 13/1 2007. Af advokatens skrivelse fremgår desuden, at murermester N.J. under en besigtigelse i december 2006 oplyste, at udbedringsprisen ville være ca. 100.000 kr.

Efter en revurdering af sagen tilskrev selskabet på ny klagernes advokat den 13/2 2007. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

"Lørdag den 13. januar 2007 blev det aftalt, hvordan muren skulle udbedres:

Taget understøttes. Eksisterende mur nedbrydes til og med fundament i garagens gulvhøjde. Murværk genopføres som eksisterende. Der frigraves i nødvendigt omfang, og reetableres afsluttende. Limtræsbjælke udskiftes.

Erstatningsopgørelsen er som følger:

Nedbrydning, deponi, understøtning af tag. 40 timer af 325 kr.	13.000 kr.
10 m2 dobbelt mur á 1.250 kr.	12.500 kr.
12 m2 enkelt mur á 850 kr.	10.200 kr.
Frigravning og reetablering	2.500 kr.
Armeret fundament opført i fundablokke 12 m2 á 450 kr.	5.400 kr.
Udskiftning af limtræsrem	5.000 kr.
I alt excl. moms:	48.600 kr.
I alt incl. 25% moms:	60.750 kr.

Denne opgørelse er på baggrund af revurderede priser fra Murermester N.J. Denne udbedring kan sættes i gang med det samme efter nærmere aftale med Murermesteren. Når arbejdet er udført vil Nykredit afregne direkte til murermesteren efter regning, dog med fradrag for selvrisiko 10.000 kr.

Deres klient har efter den sidste besigtigelse meddelt vores konsulent, at han muligvis ønskede at opføre en ny garage et andet sted på grunden. Det er på dette grundlag, at vi har

tilbud Deres klient en kontant erstatning til fuld og endelig afgørelse, når dokumentation for udført arbejde foreligger.

Vores tilbud om erstatning til fuld og endelig afgørelse er stadig gældende, dog er beløbet efter vores revurdering forhøjet til 50.750 kr. efter fradrag af selvrisiko 10.000 kr.

Beløbet kan udbetales når dokumentation for udført arbejde foreligger, i form af fakturaer fra momsregistrerede håndværkere.

Med hensyn til de drøftede priser, kan Murermester Niels Jensen afvise, at have oplyst en udbedringspris på 100.000 kr.

Murermesteren kan oplyse, at det ved besigtigelsen blev drøftet, at den ultimative løsning ville være udbedring af mur samt etablering af omfangsdræn. Denne løsning ville koste i størrelsesordenen 100.000 kr.

Da forsikringen ikke dækker forhold udenfor bygningen, herunder etablering af omfangsdræn, er denne pris ikke relevant for den godkendte udbedring af muren."

Klagerne var fortsat ikke tilfredse med selskabets afgørelse, hvorfor de rettede henvendelse til firmaet Q. Arkitekter A/S, som besigtigede ejendommen og på baggrund heraf udarbejdede notat af 2/3 2007. Af dette notat fremgår:

"**Notat:**
Bygningen blev besigtiget mandag den 26.02.2007, og der kunne konstateres følgende skader:

29 cm teglvæg mod nabo:
Muret 29 cm teglvæg mod nabo er forskubbet i det vandrette plan, formentlig som følge af jordtryk fra nabogrunden - dette er klart synligt fra begge sider af væggen. Udbøjningen har medført flere revnedannelser i væggen, både lodret og vandret. Det vurderes at væggen ikke er udført med armeret beton i den del der er jorddækket.

Det kan ikke vurderes om væggen er udført som massiv muret eller som hulmur. Det kan konstateres at væggen er stærkt fugtophobet, formentlig som følge af manglende fugtisolering af væggen..

Tiltag:
Væggens tilstand nødvendiggør en fuldstændig udskiftning, da opretning ikke er teknisk mulig.
Væggen bør opføres efter Murfagets byggeblade samt gældende BYG-ERFA blade, og bør opføres som ventileret hulmur i 29 eller 35 cm bredde.
Væggen, som skal opføres som fritstående teglvæg, skal dimensioneres efter gældende normer for last og sikkerhed, og der skal indbygges nødvendige afstivende konstruktioner i væggen. Endvidere skal der indbygges nødvendige søjler til bæring/forankring af tagkonstruktion.
Jorddækket del af væg bør udføres i armeret beton der skal dimensioneres for jordtryk. Det skal i den forbindelse udføres fugtisolering af betonkonstruktionen.
Det vurderes at eksisterende fundament kan anvendes til at bygge videre på såfremt dette ikke har revnedannelser.

29 m teglvæg (gavl i carport):
Ved kældertrappe er der revnedannelser i trappevange. Revnedannelse skyldes formentlig jordtryk på den murede teglvæg.
Det kan ikke afvises at revnedannelserne er udviklende.
Væggen har store saltudslag som skyldes fugtpåvirkninger, endvidere er en del af væggen fugtophobet selv om denne del ligger under tag.
Det vurderes at fugten stammer fra jorden bag teglvæggen.

Tiltag:
Væggens tilstand nødvendiggør en fuldstændig udskiftning, idet det må formodes at væggen er opbygget op samme måde som væg mod nabo.
Væggen skal udføres med armeret betonkonstruktion der dimensioneres for jordtryk efter gældende normer for last og sikkerhed.
Indvendig skalmur i garage bør udføres som ventileret skalmur, og øverste del af muren bør udføres som ventileret hulmur efter Murfagets byggeblade samt gældende BYG-ERFA blade.
Det vurderes at eksisterende fundament kan anvendes til at bygge videre på såfremt dette ikke har revnedannelser.
Et stykke af kældervange (ca. 0,5x0,5 m2) vurderes at være med gennemgående revne, hvorfor denne del skal udskiftes.
Bevægelsen i teglvæggen har forårsaget øvrige revnedannelser i pudslaget på trappevangen.
Det udføres ny puds på det udskiftede område samt hver der er løst puds ved øvrige revnedannelser.

Limtræsrem:
Det kan konstateres at eksisterende limtræsrem er angrebet af råd i vederlaget på mur mod nabo.
Angrebet vurderes at skyldes manglende afdækning af remmens ende i det fri. Endvidere vurderes det at remmens placering direkte på murværket, hvilket ikke giver mulighed for udtørring af remmen, at være medvirkende til rådangrebet.

Tiltag:
Remmes bæreevne i vederlaget er stærkt reduceret på grund af rådangrebet. Remmen bør straks udskiftes eller midlertidig udskiftes.

Belægning i carport:
Da arbejdet først kan udføres på senere tidspunkt, og det er oplyst at der nu lægges nye belægning, skal der regnes med omlægning af denne belægning i et omfang svarende til 50% af arealet.

Arbejdsmiljø:
Ved gennemgangen af bygningen vurderes der ikke at være asbestholdige materialer.
Vedrørende sikkerhed skal der foretages nødvendige afstivninger af tagkonstruktionen mens arbejdet udføres.

For at opfylde arbejdstilsynets gældende regler vedrørende sikkerhed og arbejdsmiljø skal der foretages udgravning på nabogrunden samt bag væg ved kældertrappe, således arbejder med betonkonstruktioner kan udføres uden at der forekommer belastende arbejdsstillinger.

> Der skal ligeledes etableres adgang for gravemaskine (minigraver), dette kan betyde at der skal ske færdsel på nabogrunden, hvorfor der må påregnes udgifter til retablering på denne.

Q. Arkitekter A/S udarbejdede endvidere en kalkulation (V&S-priser 2007 anvendt). Det fremgår heraf, at udbedringen af forholdet i alt vil beløbe sig til 157.427 kr. inkl. moms.

Med henvisning til besigtigelsesnotatet og kalkulationen fra Q. Arkitekter A/S anmodede klagernes advokat ved skrivelse af 23/3 2007 selskabet om at revurdere sagen.

Ved skrivelse af 15/5 2007 til klagernes advokat fastholdt selskabet den senest meddelte erstatningsopgørelse.

I en herefter af klagernes advokat til selskabet fremsendt skrivelse af 22/5 2007 hedder det bl.a.:

> "Vedrørende endemuren/gavlen er det stadig min klients og min klients tekniske rådgivers opfattelse, at det ikke er tilstrækkeligt alene at udskifte indermuren, da vandet kommer gennem ydermuren. Udskiftning af indermuren stopper ikke skaden, og fjerner altså ikke årsagen til fugtindtrængningen i væggen og det vurderes at nedbrydningen af konstruktionen derfor vil fortsætte.
>
> Endemuren er sandsynligvis konstrueret på samme måde som muren ind mod naboen, hvor De anerkender at dække hele muren.
>
> De bedes redegøre for, hvorfor De kun vil erstatte indermuren på endevæggen. Det fremgår tydeligt, at endemuren er ligeså beskadiget som muren mod nabo og har da også større procentvis andel beliggende under jorden.
> …
> Uanset om arbejdet bliver udført af et enkeltmandsfirma eller af andet firma er det nødvendigt at strøm til blandingsmaskine mv. Jeg beder Dem bekræfte at strømforbruget vil blive målt og at dette er indeholdt i tilbuddet."

Af selskabets skrivelse af 25/5 2007 til klagernes advokat fremgår:

> "Jeg henviser til telefonsamtale den 24. maj 2007.
>
> Som oplyst under samtalen har vi kun givet dækningstilsagn til nedrivning og opbygning af carportmur mod nabo. Denne mur er konstruktionsmæssigt svækket pga. rustne murbindere. Væg mod nabo er bygget op med enkeltvæg af mursten nederst, hvor betonfundament er ind mod naboen, samt med en dobbelt murstensvæg højere oppe og derfor fremgår både enkeltmur og dobbeltmur i tilbuddet fra murermester N.J.
>
> Der er ikke givet dækningstilsagn til udbedring af indervæg på endegavl. Endegavl og trappe har efter vores vurdering ikke skader, der opfylder skadebegrebet i Ejerskifteforsikringen, jf. vores brev af 15. maj 2007.

Vi bekæfter, at erstatning på 60.750 kr. forhøjes med 500 kr. til byggestrøm. Efter fradrag af selvrisikoen 10.000 kr. bliver erstatningsudbetalingen således 51.250 kr."

Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klagernes advokat har i klageskrivelse af 3/3 2008 bl.a. anført:

"Det er min klients helt klare opfattelse, at også endegavlen/muren og trappevangen skal dækkes som en skade i samme omfang som mur mod nabo sidevæggen. Endvidere er det min klients opfattelse, at Nykredit Forsikring A/S' opgørelse af kravet er for lavt, henset til den rapport, Q. Arkitekter A/S er fremkommet med.

Der er tale om en skade men også samtidig fysiske forhold ved bygningerne, som giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 2/4 2008 bl.a. anført:

"Forskellen på Nykredits erstatningsopgørelse o kalkulationen fra Q. Arkitekter beror bl.a. på, at Q. Arkitekter medtager omgørelse af endemur samt reparation af trappe, men her forefindes ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Endemur har saltudslag, fordi muren er bygget mod jord, men saltudslag medfører ikke skader på murværk. Muren buler ikke ud og bærer ikke præg af at være ved at skride. Vi bemærker, at vores forsikringstager i sin skadeanmeldelse selv skriver, at 'det vurderes at denne ikke p.t. kan bryde sammen, da stenene ikke har flyttet sig endnu.'

Trappevang har saltudslag, hvilket alene er et kosmetisk forhold, jf. ovenfor om saltudslag på endemuren.

Q. Arkitekter skriver i notatet, at revnedannelse i trappevang formentlig skyldes jordtryk på den murede teglvæg. Dette er vores bygningskonsulent ikke enig i. Revnedannelse på trappevang afviger ifølge vores bygningskonsulent ikke fra almindeligt forekommende forvitringer i pudslaget pga. vind og vejr samt mulige frostsprængninger som følge af fugt i revnerne. Nogle af revnerne er i forvejen nævnt i tilstandsrapporten på side 6 pkt. 3.1.

Trappevangen bærer heller ikke præg af, at den er ved at skride. Den hælder ud foroven, men det skyldes ifølge vores bygningskonsulent, at den ved støbningen ikke er bygget helt i lod. Trappevangen holdes på plads af selve trappen.

Hvis endevæg og trappevang skulle være i fare for at skride, ville der efter snart 40 år være synlige tegn herpå, som der er på carportens langvæg mod naboen.

Udbedring af revnerne i trappevang går ikke ud over almindelig vedligeholdelse. Udendørs konstruktioner udsættes for vejrligets påvirkninger og skal vedligeholdes med jævne mellemrum. Opståede revner skal kradses ud og fuges.

Endvidere finder vi, at det for at reparere en carport, er at skyde over målet at indregne udgifter til 5 mands skurvogn, 20 fods værktøjscontainer og egen strømcentral. Forsikringstager havde oprindeligt bedt murermester N.J. om et overslag. Han har et enkeltmandsfirma

og ville have udført opgaven selv. Han er ikke forpligtet til at stille skurvogn og badeforhold til rådighed for sig selv, han tager sit værktøj hjem og får byggestrøm til mørtelblanding fra en af husets stikkontakter. (Af samme grund blev erstatningen forhøjet med udgift til byggestrøm).

Vores bygningskonsulent er heller ikke enig i, at der er behov for maskinarbejde og dermed retablering af naboens have. Langmuren kan frigraves ved håndgravning. Dette var murermester N.J. enig i.

Vi mener forsat, at tilstrækkelig reparationserstatning udgøres af vores endelige opgørelse på 61.250 kr., som med fradrag af selvrisikoen giver en erstatning på 51.250kr.

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser af 9/7 og 6/8 2008.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14 Hvad dækker forsikringen**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbar- hed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
15 Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
16 Hvorledes beregnes erstatningen
Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (Nyværdiforsikring).

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 byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse vedrørende skadesomfanget og de dermed forbundne udgifter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand