827/09

Den 21. september 2009 blev i sag nr. 75.433:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand A/S, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gavl mod sydvest.

Selskabet har reduceret erstatningen med 55,9 % på grund af slid og ælde. Klagerens advokat gør gældende, at selskabet ikke er berettiget til at reducere erstatningen, da værdiforringelsen er mindre end 30 %.

Den forsikrede ejendom er opført i 1930. Klageren erhvervede ejendommen pr. 15/6 2008 med dispositionsdag den 27/5 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 21/2 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Bygning A er kvalitetsbyggeri i gode materialer og god håndværksmæssig kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er god. Der er ikke konstateret væsentlige skader i primære bygningsdele. Ud over udbedring af de noterede skader kan kun forventes almindelig løbende vedligeholdelse. Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden væsentlige ændringer.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
3. Yder- og indervægge		

2. 75.433

3.1 Facader/gavle	K1	Fine revner i pudset murværk under tag i nordøst gavl. Revner i muret og pudset gesims under tag ved hjørne mod syd."

Af sundhedsattesten fremgår det, at facaderne er behandlet/istandsat inden for de sidste 5 år, og restlevetiden for facader/ydervægge er bedømt til over 20 år og vedligeholdelsestilstanden som god.

Klageren anmelder den 11/6 2008 til selskabet, at gavlen er ved at falde sammen.

Det anmeldte forhold blev den 8/7 2008 besigtiget af selskabets skadekonsulent.

Den 9/7 2008 fremsendte skadekonsulenten den på baggrund af besigtigelsen udfærdigede skaderapport til klageren. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Min besigtigelse**
Gavlen mod sydvest står i meget dårlig stand. Den buler meget ud med nærliggende risiko for nedfald, idet der ikke er forbindelse/fastgørelse til bagmuren. Det er derfor forståeligt, at tømrer afstod fra at skifte soveværelsets gavlvindue, da det kunne have udløst nedfald af skalmur.
Sælger, der har beboet ejendommen i 11 år har ikke oplyst om omfugning af facademurværk. Omfugning må således være sket længere tilbage. Formentlig med knap så megen udbuling som i dag ses.
I dag starter udbuling fra 6. nederste skifte og hele gavlen op.
Bagmuren blev besigtiget indvendigt fra. Den ser ud til at stå stabil.
…
Den anmeldte gavl dækkes fra ejerskifteforsikring
Henset til at det er ca. 85% af hele gavlen, der berøres af reparation, er der i omstående regnet med en ny opmuring af hele gavlens skalmur, herunder nye sten grundet slidt glødeskal, nye bindere samt hulmursisolering, idet det under besøget blev oplyst, at der er hulmursisoleret.
Fugning mere end 11 år tilbage skønnes til en dagsværdi på 80% af nyværdien.
½ sten med opmuringsmørtel sættes henset til slid/ælde over 78 år til 20% af nyværdien.
Murbindere sættes grundet udløb af levetid/funktion til 20% af nyværdi.
Hulmursisolering sættes til 80% af nyværdien, da den formentlig er udført under omfugningen.
Gavlens samlede areal uden fradrag for 2 vinduesåbninger har jeg beregnet til 36 m2."

Klageren indhentede efterfølgende et overslag på ommuring af gavlen og modtog et overslag fra en murer dateret den 16/7 2008 på 94.000 kr. excl. moms.

Da overslaget fra mureren væsentlig oversteg skadekonsulentens estimat, blev ejendommen genbesigtiget den 30/7 2008 for at fastslå omfanget.

Skadekonsulenten fremsendte den 31/7 2008 ny skaderapport til klageren med ændring af erstatning. Af denne rapport fremgik bl.a.:

"Jeg har talt med F. fra murerfirmaet, der fortæller, at skaden på gavlen også omfatter gavlens gesims og dermed berører tegltaget. Vores besigtigelse den 30. juli bekræfter dette.

Forskellen mellem min og murerens overslagspris kr. 94.000,- uden moms skyldes primært, at jeg ikke har regnet med nævneværdigt arbejde i forbindelse med gesims/taget. Da det tydeligt ses, at 'vridet' går ud i gesims også, undgår vi ikke at demontere den yderste tagstensrække på begge sider af taget.
Efter det oplyste fik huset nyt tegltag i år 1999 før orkanen.

Ændret dækning, der erstatter den tidligere

Beskrivelse	nyværdi	slid & ælde	dagsværdi
Stillads, opsætning, nedtagning og leje	6.500	80 %	1.300
Nedtagning af bestående skalmur og gesims	8.000	80 %	1.600
Murbindere, iborede	4.500	80 %	900
Hulmursisolering	5.500	20 %	4.400
Ny skalmur opmuret ca. 38 m2 x 650	24.700	80 %	4.940
Gesimstillæg, gavl ca. 15 m	6.000	20 %	4.800
Fugning af ca. 38 m2	9.500	20 %	7.600
Andre materialer og omkostninger	5.300		5.300
I alt uden moms	Nyværdi kr. 70.000		Dagsværdi kr. 30.840

Værdiforringelse $\frac{70.000 - 30.840}{70.000}$ x 100 = 55,9 % som er mere end 30 %

Fradrag for slid og ælde jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.1. gøres derfor gældende.

Ekstraomkostninger			
Tømrer. De- og genmontering af 2 vinduer	5.000		5.000
Aftagning og genmontering af yderste række tagsten	8.000		8.000
Diverse andre omkostninger, affald m.v.	11.000		11.000
I alt uden moms	Nyværdi kr. 94.000	Forsikringsdækket kr.	54.840

Betaling af moms kræver håndværkerfaktura.

Da policen har en selvrisiko pr. skadeårsag på kr. 5.000,- fragår dette beløb.
Efter skadens udbedring er policens selvrisiko kr. 20.000,- nedbragt til kr. 15.000,-."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han via sin advokat meddelte selskabet ved skrivelse af 22/8 2008. Klagerens advokat har i skrivelsen til selskabet anført:

"Idet jeg henviser til gårsdagens telefonsamtale, skal jeg herved meddele, at erstatningsopgørelsen indeholdt i Deres skrivelse af 31. juli 2008 ikke kan accepteres.

På baggrund af overslaget af 16.7.2008 fra murermester E.A.H. ApS er jeg enig i, at nyværdien kan opgøres til kr. 94.000, men fradragsposterne for slid og ælde kan ikke accepteres.

Jeg vedlægger BBR-ejermeddelelse, hvoraf det fremgår, at huset er opført i år 1930, og jeg vedlægger kopi af sundhedsattesten side 4, hvoraf det fremgår at facaderne er behandlet indenfor de sidste 5 år.

Det er min opfattelse, at murværket må betegnes som værende almindelig vedligeholdt, og at der ikke er tale om et udsat miljø.

På baggrund af forsikrings- og pensionslevetidstabeller fra oktober 2001 er det herefter min opfattelse, at fradragsprocenterne for slid og ælde rettelig bør være som følger:

Beskrivelse	nyværdi	slid & ælde	dagsværdi
Stillads, opsætning, nedtagning og leje	6.500	60	2.600
Nedtagning af bestående skal mur og gesims	8.000	60	3.200
Murbindere, iborede	4.500	60	1.800
Hulmursisolering	5.500	4	5.280
Ny skalmur opmuret ca. 38 m^2 x 650	24.700	60	9.880
Gesimstillæg, gavl ca. 15 m	6.000	4	5.760
Fugning af ca. 38 m^2	9.500	4	9.120
Andre materialer og omkostninger	5.300		5.300
I alt uden moms	70.000		42.940
Ekstraomkostninger			
Tømrer: De- og genmontering af 2 vinduer	5.000		5.000
Aftagning og genmontering af yderste række tagsten	8.000		8.000
Diverse andre omkostninger, affald mv.	11.000		11.000
	94.000		66.940

Værdiforringelse $\frac{94.000 - 66.940}{94.000} \times 100 = 28{,}8$ som er mindre end 30%.

Det er således min opfattelse, at min klient har krav på at få erstattet de fulde afhjælpningsomkostninger på kr. 94.000, hvortil kommer moms."

Selskabets skadekonsulent besvarede brevet fra klagerens advokat den 5/9 2008. Af brevet fremgik bl.a.:

"Jeg har modtaget Deres brev dateret 22. august 2008, hvor De meddeler, at erstatningsopgørelsen af 31. juli 2008 ikke kan accepteres grundet fradraget for slid og ælde.

Jeg mener at have brugt levetidstabellen oktober 2001, som De henviser til, korrekt, fordi der ikke er tagudhæng og fordi murbindere formentlig er rustet over. Endvidere nedbrydes murværk tæt på V.havet hurtigere end mere beskyttet murværk længere inde i landet. Barskere vejrlig og havgus er årsager.
Som gavlens skalmur står i dag med risiko for nedfald og uden forbindelse med bindere til bagmuren, er disse årsag til, at levetiden er udløbet. Derfor mener jeg min dagsværdiberegning er i orden.
Levetidstabellen er vejledende. Ofte skeles, så langt mod V. som her, mere til den højre kolonne, end den i venstre, hvor 80 % nedslidning nås efter 30 år. Kolonnen til venstre kan ikke bruges på en sydvest vendt gavl som denne i E., men bør ligge et sted midt imellem de to kolonners levetid (130 : 2) = 65 år.

I min dagsværdiberegning har jeg brugt 80 % nedslidning for binderne, der reelt skulle være nul.

Fugning har jeg sat til 20 % nedslidning. Henset til flere fine revner i fugerne mener jeg fugernes dagsværdi også kunne være mindre end 80 %. Det undrer om omfugning skulle være sket inden for 5 år, da en normal god murer formentlig ville fraråde fra at omfuge en defekt gavl med slidte sten, som vender mod vest.

Konklusion
Summa summarum mener jeg min beregnede dagsværdi lander til gunst for forsikringstager, med en samlet værdiforringelse på 55,9 % for den trods alt 78 år gamle gavl.

Deres værdiforringelsesberegning er ikke rigtig
Ekstraomkostninger/merydelser ved reparation skal holdes uden for værdiforringelsesberegningen. Således vil også Deres beregning lande på en værdiforringelse over 30 %."

Klagerens advokat og selskabet korresponderede herefter videre om selskabets berettigelse til at reducere erstatningen.

Henvendelserne fra klagerens advokat resulterede imidlertid ikke i en ændring af selskabets erstatningsopgørelse.

Den 19/9 2008 skrev selskabet til klagerens advokat, at Alm. Brand ikke ville opkræve selvrisikoen på 5.000 kr., idet Alm. Brand havde modtaget accept på regreskrav på 54.840 kr. fra den bygningssagkyndiges advokat.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 13/1 2009 indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal anerkende, at det ikke har været berettiget til at foretage aldersnedskrivning. Klagerens advokat har til støtte for sin påstand bl.a. anført:

"Der er således mellem undertegnede og forsikringsselskabet Alm. Brand samt O. Ingeniørservice A/S enighed om, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og at afhjælpningsomkostningerne udgør kr. 94.000,00 med tillæg af moms.

Uenigheden består således alene i, hvorvidt der kan ske aldersfradrag under henvisning til forsikringsbetingelsernes bestemmelser herom.

Jeg henviser i den forbindelse til min advokats skrivelse af 22. august 2008 til forsikringsselskabet, hvoraf det fremgår, at værdiforringelsen er mindre end 30%, hvorfor der skal ydes fuld erstatning.

Under henvisning til samme skrivelse gør jeg ligeledes opmærksom på, at beliggenheden i E. ikke kan betragtes som et udsat miljø. Jeg henviser i den forbindelse til Ankenævnets

kendelse af 22. februar 2006 i sag nr. 66.620, der fremlægges som bilag …, hvoraf det bl.a. fremgår, at et hus, der er beliggende på F., ikke skal bedømmes efter den del af levetidstabellen, der angår udsat miljø. Jeg gør i den anledning gældende, at vejrliget på F. må antages at påvirke bygninger i større grad end i E., og at der derfor ikke skal ske aldersfradrag efter den del af levetidstabellen, der vedrører udsat miljø."

Selskabet har ved skrivelse af 13/2 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ved vores skadekonsulents besigtigelse kunne det konstateres, at murværket i gavlen mod sydvest er i meget dårlig stand. Den buler meget ud og der er nærliggende risiko for, at facademurværket falder ned.

Skaden er opdaget i forbindelse med, at klageren skulle have udskiftet et vindue i gavlen, hvilket reparatøren ikke ville udskifte, på grund af nedstyrtningsfare.

Vi skal i den forbindelse oplyse, at selskabet har betalt for afstivning af facademurværket. Samtidig har vi besigtiget bagmuren indvendig fra og den er stabil.

Årsagen til at murværket ikke er forbundet med bagmuren og buler ud er, at murbinderne er rustet over. Murbinderne er rustet over, da der er trængt fugt / nedbør ind i væggen.

Fugten / nedbøren er trængt ind fordi murstenenes glødeskal og fugerne er blevet 'slidte' med årene. Nogle murstens glødeskal slides hurtigere end andre, hvilket kan afhænge af kvaliteten af murstenene.

Vores skadekonsulent har vurderet værdiforringelsen til 55,9 % jf. selskabets breve af den 31. juli 2008 - klagerens bilag nr. … - samt den 5. september 2008 - klagerens bilag nr. ...

Som vores skadekonsulent tidligere har oplyst, er der tale om en konkret vurdering, hvor der skeles til vejledningen, Levetidstabeller. Vores skadekonsulent mener ikke, at murværket kan vurderes efter kolonne 'udsat miljø' i Vejledningen, Levetidstabeller, men at man heller ikke kan vurderer at murværket har været i 'moderat miljø'.

Vores skadekonsulent har derfor vurderet, at murværket er nedskrevet med 80 % efter 65 til 70 år, ud fra

- murværket er fra 1930
- murstenenes kvalitet
- ejendommen ligger sydvest i E., hvor der er meget havgus / salt i luften,
- gavlen er uden udhæng

I den forbindelse skal vi henvise til, at det er alment kendt, blandt andet fra BYG-ERFA, at ejendomme med skalmure og hulmure som er opført i perioden fra ca. 1900 til 1969 har risiko for at murbinderne svigter og der er risiko for at muren kan falde ned.
Risikoen for svigt af murbinder, er størst når disse ikke er korrosionsfaste (galvaniseret stål og messing), specielt hvis der har været blandet frysepunktssænkende metalsalte i mørtlen og / eller udsat beliggenhed f.eks. tæt ved havet.

Ligesom risikoen er større, hvis der er risiko for vandindtrængning i murværket f.eks. på bygninger uden udhæng, med dårlige fuger eller lignende.

Derfor har Erhvervs- og Boligstyrelsen da også i 2003 opfordret ejer af bygninger med skalmure og hulmure til at få undersøgt, om murbinderne i deres ejendom havde en effekt eller om der var behov for udbedring af binder.

Klagerens advokat har påpeget, at ifølge Sundhedsattesten er facaderne blevet behandlet, inden for de sidste 5 år. Men det fremgår faktisk ikke af Sundhedsattesten, hvilket form for behandling facaderne har fået.

Vi stiller os tvivlende overfor, om der er sket en korrekt omfugning. Ved vores besigtigelse var fugerne med flere fine revner, hvorfor det er vores opfattelse, at omfugningen må være sket før murværket er bulet ud.

Vi skal i den forbindelse henvise til den udarbejdede tilstandsrapporten, hvor der står:

3.1. Facader /gavl	*K1*	*Revner i muret og pudset gesims under tag ved hjørne mod syd.*

Den kendelse som advokaten henviser til, mener selskabet ikke kan sammenlignes med den aktuelle skade. I kendelsen fremgår det tydeligt, at selskabet ikke havde foretaget en besigtigelsen af den anmeldte skade og heller ikke på anden måde havde dokumenteret, at der rent faktisk foreligger kvalificeret værdiforringelse vedrørende de rustangrebne vinduesoverliggere, hvorfor selskabet var afskåret fra at gøre værdiforringelse gældende.
…
Konklusion
Gavlens murværk buler ud, på grund af murbinderne er rustet over. Skaden har selskabet anerkendt, men fratrukket den beregnede værdiforringelse på 55,9 %.

Værdiforringelsen er vurderet konkret. Der er tale om en ejendom fra 1930, som ligger tæt på V.havet med havgus til følge, ligesom ejendommen er uden udhæng i gavlen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Erstatning**

14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

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

Nævnet udtaler:
Af forsikringsbetingelserne fremgår, at der - i overensstemmelse med sædvanlig forsikringspraksis - kan foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % i forhold til nyværdien.

Efter sin gennemgang af sagen, herunder om gavlens alder og ejendommens beliggenhed, finder nævnet det tilstrækkeligt godtgjort, at den beskadigede gavl var i en sådan stand, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning som sket.

Herefter, og idet det af klagerens advokat i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann