847/10

Den 28. juni 2010 blev i sag nr. 76.960:

xxxx xxxxxx
xx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring (Udvidet Køberforsikring) i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet alene har anerkendt at dække udbedring af en anmeldt facadeskade på ejendommens sydvestvendte del. Endvidere klages der over, at erstatningen reduceres med 60 % på grund af slid og ælde.

Klagerne kræver, at selskabet skal dække udbedring af alle ejendommens facader og med et langt mindre afslag i erstatningen.

Selskabet har afvist klagernes krav med henvisning til, at det anmeldte forhold er behandlet i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus, der er opført i 1918. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen den 1/6 2003, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 4/12 2002. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	1.0 Fundamenter/Sokler			

	1.2 Sokkel	K1		Sokkelpuds på karnap er revnet, løst og udfaldet. I sydgavl ses pudsafskalninger.
…				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk			
	2.2 Vægge	K1		…
			2	Der er fugtopstigning i kældervægge samt løst og afskallet puds, hvilket er almindelig forekommende for en ejendom af pågældende alder.
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		De pudsede facader er med spredte revnedannelser.

…

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader.

...

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
…			
2	A	2.2 Vægge	Der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktion ikke er sikret mod grundfugt."

Af klagernes elektroniske skadeanmeldelse af 17/9 2008 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden
Hvordan vil du beskrive skaden: Grundet for svag brænding af teglsten kan der konstateres frostsprængning på 60 % af facadesten med en dybde på 3-4 cm.
Hvordan blev skaden opdaget: Skaden opdages under renovering af facade. Dette under sandblæsning."

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 30/9 2008 og fremsendte i forlængelse heraf skrivelse af 2/10 2008 til klagerne. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"**Derfor dækker vi ikke skaden**
Ifm. en omfattende facaderenovering af ejendomme, konstateres der mange frostsprængte teglsten under facadens pudslag.
I områder hvor pudslaget nu er skåret fri, er formurens teglsten afskallet i store flager pga. fugt- og frostpåvirkninger.
Det er hovedsageligt sydvest gavlen der er mest medtaget, hvilket også er den facade der er hårdest belastet af vejrliget med slagvand og temperaturforskelle.

Skaden skyldes ikke en fejlkonstruktion eller fejl i teglstenene, men påvirkninger af vejret, sammenholdt med utilstrækkelig vedligeholdelse med facademaling og tætning af revnedannelser m.m.

> Jeg vurderer, at skaden er opstået i forsikringstiden, set i forhold til, at det er mere end 5 år siden forsikringen er trådt i kraft."

I en udateret skrivelse, som klagerne herefter fremsendte til selskabet, hedder det:

> "Vi kan **ikke** acceptere Topdanmarks afgørelse.
>
> Jeres vurdering er at '*skaden er opstået i forsikringstiden set i forhold til at det er mere end 5 år siden at forsikringen er trådt i kraft'.* Vi har talt med murermester H.A. fra murer firmaet R. og A. Han har været murer på huset de sidste 20 år og kan bevidne at man har repareret en del på gavlen gennem årene. Se vedlagte fakturer.
>
> Ydermere har vi set påsømmet kyllingenet på den omtalte gavl. Dette kan R. og A. bevidne er normal arbejdsgang hvis teglstene er frostsprængte.!!
> Vedr teglsten udtaler R. og A.: 'Man må antage at en villa opført i 1918 med datidens materialer og arbejdsmetoder/byggeskik normalt ikke har problemer med frostskader. Derfor bør stenene undersøges for hvor meget frost de kan tåle'
>
> R. og A. ser at problemet evt. kan være fejl af facade puds, da denne puds er en cement mørtel som virker for stærk, derved ophobning af fugt i teglsten.
>
> Fra vi erhvervede ejendommen har der ingen synlige skader været på pågældende gavl, og da skaden sker under facade puds og derved ikke er synlig, kan man ikke påpege manglende vedligeholdelse."

Selskabet fastholdt afgørelsen ved skrivelse af 13/11 2008 til klagerne.

Klagerne antog herefter advokat, som ved skrivelse af 11/3 2009 anmodede selskabet om et møde på ejendommen.

Mødet blev afholdt på ejendommen den 3/4 2009, og ifølge selskabet blev der på dette møde opnået enighed om, at sagen kun vedrørte den sydvestvendte gavl. Det blev aftalt, at selskabet skulle indhente en udtalelse fra Teknologisk Institut.

Af den indhentede rapport af 14/5 2009 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

> "**Besigtigelsen**
>
> Fotografisk dokumentation er medtaget i bilag ...
>
> Der blev gjort følgende iagttagelser:
>
> Bygningen fremstår sandblæst. I partielle områder er teglstenene blotlagt, i andre områder ses der stadig puds på bygningen, se foto ...

Pudsen forekommer på alle facader i partielle områder at være skruk, dette er specielt udpræget på sydvestgavl og sydøstfacade.

Sydvestgavl
Den resterende puds fremstår med krakeleringsrevner, som bedømmes at være forårsaget af svind i pudsmørtlen.

Der ses endvidere flere revnedannelser som følge af konstruktive forhold herunder:

- Korroderede jernbjælker over åbninger i murværket.
- Udbedring af tidligere åbning i murværket, hvor der ikke er muret i forbandt med eksisterende murværk.

Teglstenene, der er blotlagte, fremstår forvitrede; i partielle områder er forvitringer i en dybde på 4-5 cm, se foto ... Det ses, at skærvfarven varierer fra let rødlig til hvidlig/citrongul.

Der ses mindre revner i gule teglsten, nogle steder ses der afbladninger af teglmaterialer med en tykkelse på 1-3 mm, se foto …

Ved lodret skårede snit i gavlspidsens puds ses revner at forløbe både i tegl og mørtelfuger, se foto ...

På nedbrudt puds ses der stedvis armeringstråd i pudsen, se foto ... Det ses endvidere på eksisterende puds, at der er foretaget udbedring som følge af tidligere afskalninger af puds og tegl. Dette er karakteriseret ved stedvise store lagtykkelser af pudsen i forhold til øvrig puds.

Der blev udtaget en mursten fra sydvestgavlen, hvorved det kunne konstateres, at der er hulmursisoleret med letklinkernødder. Der ses endvidere korroderet trådbinder, se foto ... Den udtagne sten samt øvrige puds og teglsten blev hjembragt til yderligere undersøgelser.

Efterfølgende undersøgelse med endoskop-kamera viste, at der kun var isoleret i et lokalt område hvor netop teglstenen blev udtaget.

Sydøstfacade
Andel af intakt puds på facaden er større end for sydvestgavlen, se foto …
Facaden fremstår med diverse konstruktive revner og krakeleringsrevner. Pudsen er specielt skruk på den runde karnap, se foto ...

Øvrige facader
Andelen af puds på disse facader er markant større end for sydvestgavlen, se foto …

På sidebygningens nordfacade ses der revner i teglstenens overflade, se foto …

Der blev slået puds af på nordfacaden for at bedømme hvor vidt den anvendte puds er fra bygningens oprindelse. Umiddelbart bedømmes dette at være tilfældet, se foto …

Karakterisering af teglmateriale

På laboratoriet blev de udtagne teglsten bedømt visuelt med følgende resultater:

Lerblanding: Der er tale om et gulbrændende finkornet materiale. Farverne i det brændte materiale viser, at der må være tale om ler med meget højt kalkindhold. I stereomikroskop

ses ingen større magringskorn. Der ses heller ingen spor efter bortbrændt savsmuld. Det tyder på, at der er anvendt blåler uden nogen tilsætninger.

Strygemetode: Afskæringsspor på liggeflader viser, at der er tale om strengpressede sten (maskinsten).

Brænding: Brændingsgrad bedømmes ud fra skærvfarven efter metoderne i 'Kriterier for genanvendelse af teglsten, Murværkscentret 1992'. Brændingstemperaturen bedømmes ud fra en kombination af selve det gulbrændende materiale og små indeslutninger af rødbrændende ler til at ligge i området 950-1100 °C. Det lavest brændte materiale er let rødligt, det højest brændte hvidligt/citrongult. Der er således tale om meget store variationer i brændingsgrad.

Vurdering
Ud fra de modtagne oplysninger, de udførte undersøgelser samt Teknologisk Institut, Byggeris erfaringer fra andre opgaver kan følgende kommentarer gives:

Årsagen til forvitringer i det gule teglmateriale vurderes hovedsageligt at være frostskader. Hvor der er revner i pudsen må det forventes, at der ved kraftig nedbør, som typisk ses i kombination med vind fra syd og vest, kan forekomme vandindtrængning. Det medfører et forhøjet fugtindhold i murværket som i perioder med frost sprænger.

Det kan ikke udelukkes, at den stærke puds, som bedømmes at have god vedhæftning til teglsten, kan forårsage temperaturbetingede differensbevægelser mellem murværk og pudsen. Det forhold betyder, at teglsten og mørtelfuger kan revne i plan med murværkets forside.

Teglstenene er gule strengpressede. Erfaringen viser, at netop gule strengpressede teglsten er de mest udsatte for frostskader. Finkornet lerblanding uden tilsætning af sand kan have givet risiko for tørringsrevner. Højt kalkindhold kan have givet risiko for kalkspaltningsrevner i ovnen. Derudover er der store forskelle i brændingsgrad. Nogle sten må betegnes som lavtbrændte.

Det er Instituttets vurdering, at de anvendte gule teglsten ikke er frostbestandige. Af bogen Byggematerialer III af E. Suenson - dateret København, den. 29. august 1911* fremgår følgende:

- Teglmateriale anvendt til udendørs brug bør være vejrligsbestandigt og hermed frostfast. Det ses endvidere, at på trods af, at der evt. pudses oven på udvendigt murværk, skal der stadig anvendes frostfaste teglsten.
- Det fremgår endvidere, at der som puds anbefales en bastardmørtel, hvor en sandcementmørtel blandes med kalkmørtel. I dette tilfælde vurderes den anvendte pudsmørtel at være en ren sandcementmørtel. Dette kan fastslås ved at foretage KC-analyse af pudsmørtlen.

Betydningen af at sydvestgavlen har stået med revner i pudsen i ca. 6 år kan ikke fastslås med sikkerhed. Det vurderes at være af mindre betydning, da det alene er de konstruktive revner, som er kommet ad åre, der ikke har været tilstede siden bygningens oprindelse, hvor imod svindrevnerne har været tilstede siden bygningens oprindelse. Der har således i hele bygningens levetid været revner tilstede og dermed mulighed for vandindtrængning.

Det anses for sandsynligt, at skaderne på teglsten kan have været der i mange år, men først er registreret ved nedbrydning af pudsen. Dette begrundes med, at pudsen er meget stærk og på trods af, at denne er skruk, har det ikke forårsaget, at denne er skallet af.

Det vurderes endvidere som værende bemærkelsesværdigt, at der ikke er konstateret skrukpuds i forbindelse med tilstandsrapport udført i 2002."

Ved skrivelse af 29/5 2009 meddelte selskabet klagerne, at det på baggrund af en konkret vurdering ville tilbyde at dække udskiftning af murstenene på sydvestgavlen, dog med fradrag i erstatningen på 60 % grundet slid og ælde. I den forbindelse bemærkede selskabet, at det fortsat ikke var overbevist om, at afskalningerne havde været til stede ved overtagelsen.

I klagernes advokats skrivelse af 2/7 2009 til selskabet hedder det:

"Jeg har fra murermestrene R. & A. A/S modtaget overslag over udgift til udbedring af hhv. sydvestgavl og hele ejendommen.

Det er min opfattelse, at mine klienter må have krav på betaling af hele prisen til udbedring af alle facader kr. 331.286,00 excl. moms. For god ordens skyld bemærkes det, at der er tale om en overslagspris, og jeg anmoder Topdanmark Forsikring A/S om at bekræfte, at selskabet vil betale den fulde endelige udgift til firmaet.

Angående skadesårsag kan der, på baggrund af den grundigt udførte rapport fra bygningsingeniør J.N.K., ikke være tvivl om, at det skyldes anvendelse af gule teglsten, som ikke er frostbestandige og dermed kun egnet til bagmure. Der skulle på ydervæg have været anvendt frostsikre mursten. Var de rigtige mursten anvendt, ville hele materialet slet ikke have vist beskadigede sten, men derimod sten, som ville have haft mange års yderligere levetid. Der er eksempler på bygninger med teglsten helt tilbage fra romertiden. Skafors levetidstabel er ikke anvendelig. Mursten har levetid i mange hundrede år i modsætning til andre typer bygningsmaterialer i bygninger.

Dette er årsagen til, at det tidligere var almindeligt at anvende genbrug af mursten ved opførelse af bygninger. Eksempelvis fungerede Hammershus på Bornholm i perioden fra 1743 - 1822 som stenbrud, hvor sten blev solgt til byggeri af nye huse på Bornholm, som stadigvæk står der, den dag i dag.

For mine klienter er de nuværende skader på bygningen og de kommende skader af så alvorlig velfærdstruende karakter, at det må være nødvendigt med en udbedring af hele ejendommen.

Som selskabet bekendt, har mine klienter i lang tid måttet leve med denne utilfredsstillende situation.

Jeg anmoder Topdanmark Forsikring A/S om - hurtigst muligt - at meddele R. & A. A/S accept af at påbegynde en total reparation af ejendommen."

Selskabet fastholdt afgørelsen ved skrivelse af 7/7 2009 til klagernes advokat.

Ved skrivelse af 11/8 2009 klagede klagernes advokat til selskabets klageansvarlige.

Klagernes advokat rettede desuden henvendelse til murerfirma med henblik på at få besvaret nogle spørgsmål vedrørende den fremtidige risiko for skader. I erklæring af 13/8 2009 fra murerfirmaet hedder det:

> "Det vil efter min vurdering, være en uholdbar løsning på længere sigt, hvis man ikke skifter resterende facadesten, men vælger at rep. puds.
> Man må forvente at der vil komme samme frostskade som på sydvestgavl, der kan også læses i teknologisk rapport at facade mod vej sydøstfacade er specielt udpræget.
> Med andre ord, denne facade er lige så slem som sydvestgavl og nedbrydning af facadetegl p.g.a. frostskader og derfor vandgennemtrængning.
> Det er muligt at de 2 andre facader står mere i læ for vind og vejr, men jeg vil ikke anbefale at undlade udskiftning af facadesten, og vil ikke kunne garanterer for den fremtidige holdbarhed.
> [Klagerne] vil i denne relation også have et klart problem ved et videresalg."

Selskabets klageansvarlige fastholdt afgørelsen ved skrivelse af 25/8 2009 til klagernes advokat.

Sagen er indbragt for nævnet den 12/11 2009.

Klagernes advokat har i klagen til nævnet bl.a. anført:

> "**PÅSTAND:**
>
> Udover den dækning, som Topdanmark Forsikring A/S allerede har accepteret vedrørende sydvestgavl, skal Topdanmark Forsikring A/S tilpligtes at dække skaden på hele ejendommen og med et langt mindre afslag i erstatning grundet murstenenes alder.
>
> Der er tale om en alvorlig væsentlig mangel ved ejendommen, der nedsætter brugbarhed, men også i høj grad ejendommens værdi.
>
> Mine klienter [klagerne] vil med overvejende sandsynlighed ikke kunne videresælge ejendommen, uden at skaderne udbedres, eller alternativt, at der meddeles et prisnedslag i samme størrelsesorden, som udbedringsudgiften p.t. andrager, kr. 331.286,00 excl. moms, jfr. overslag af 9. juni d.å. fra murermesterfirmaet R. og A. A/S, rekvireret af Topdanmark Forsikring A/S."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 4/12 2009 bl.a. anført:

"**Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand**
Ydermurens funktion er at holde vand ude, varme inde og selvfølgelig bære huset. Ejendommens facader har opfyldt denne funktion siden opførelsen 1918, og det har således ikke på noget tidspunkt givet anledning til problemer, som er udover, hvad der forventeligt for et hus på mere end 90 år, at nogle af stenene er underbrændte.

Det er efter vores opfattelse helt almindeligt, at puds skaller af og der sker frostsprængninger i gamle ejendomme som vores kunders fra 1918, som har pudsede facader.

Ydervæggene er opført i overensstemmelse med almindelig byggeskik i 1918 med gængse byggematerialer, som man kendte og anvendte på dette tidspunkt.

Vi henviser i den forbindelse også til kendelser fra Ankenævnet for Forsikring AK. 64.231, 69.104 og 69.112.

Pudsede facader kræver meget vedligeholdelse, særligt på en ejendom fra 1918.

En ejendom fra 1918 er konstruktionsmæssigt ikke sikret mod grundfugt. Der kan allerede af den årsag trække fugt op i murene, som gør vedligeholdelsesbyrden af de pudsede facader meget tung.

Murene udsættes for vejr og vind, og derfor kan det aldrig helt undgås, at vand også trænger ind ude fra, f.eks. når slagregn rammer facaden.

Vi henviser i den forbindelse også til rapporten fra Teknologisk Institut, hvoraf det fremgår, at hvor der er revner i pudsen må det forventes, at der ved kraftig nedbør, som typisk ses i kombination med vind fra syd og vest, kan forekomme vandindtrængning. Det medfører et forhøjet fugtindhold i murværket, som i perioder med frost sprænger.

Som køber bør man derfor være opmærksom på, at man får en meget vedligeholdelsestung ejendom, når man vælger, at købe et hus med pudsede og malede facader. Hertil kommer, at der ikke er ældre huse uden almindelige og sædvanlige revner opstået i en årrække efter byggeriet på grund af, at jorden og materialerne arbejder lidt.

Forholdene ved ejendommen ligger efter vores opfattelse derfor ikke ud over hvad man som køber kan forvente af en ejendom opført i 1918.

Det er en betingelse for dækning over ejerskifteforsikringen, at der er en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for skader, 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.

I den forbindelse henviser vi også til AK. 67.960.

Ydermurene ses at have opfyldt sin funktion siden 1918 og frem til pudsen bliver renset af, hvilket sker mere end 5 år efter overtagelsen af ejendommen.

Der er således heller ikke grundlag for at antage, at der på noget tidspunkt har været nærliggende risiko for, at murens funktion skulle svigte, før murens naturlige levetid ville være udløbet.

Udover nævneværdig nedsat brugbarhed, som tydeligvis ikke har været tilfældet, dækker ejerskifteforsikringen forhold, der nævneværdigt nedsætter ejendommens værdi.

Vi vurderer, at murens udførelse ikke har nedsat bygningens værdi, og heller ikke har nedsat bygningens nævneværdigt i forhold til andre bygninger fra 1918, der er opført i pudsede gule mursten.

Gule mursten var i 1918 typisk af en dårligere kvalitet end eksempelvis røde mursten, da gule mursten naturligt vil optage mere vand og dermed være mere udsat for frostsprængninger grundet selve lerets opbygning.

At muren fremstår i den nuværende stand efter 91 år er ikke væsentlig anderledes end andre huse fra perioden i gule mursten. Hertil kommer at huset ikke er blevet ordentligt vedligeholdt, hvorved situationen opstår.

Murens stand går ikke udover, hvad der er forventeligt, og det må bero på en husejers almindelige vedligeholdelsespligt at reparere murværket løbende, hvilket ikke er sket.

Vi står naturligvis ved vores allerede afgivne dækningstilsagn på 40 % af udskiftningen af murværket på sydvestfacaden, uanset det skyldes en fejl fra vores side, at vi vurderede, at forholdet på vestgavlen var dækningsberettiget.

En fejl bør ikke betyde at omfanget af dækningen nu udstrækkes.

Vi gør for en god ordens skyld opmærksom på, at skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand og mangelsbegrebet, herunder afslag i købesummen i forbindelse med køb og salg af fast ejendom er to begreber, som ikke skal tolkes ens.

Der kan ikke sættes lighedstegn mellem skader i ejerskifteforsikringens forstand og det forhold at der ved en fast ejendom forefindes mangler.

I vilkårenes punkt 8 D oplyser vi om, at forsikringen ikke dækker indirekte tab.

Forholdene vedrørende facaderne er nævnt i tilstandsrapporten fra 2002
Flere steder i tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 4. december 2002, er der oplysninger om pudsen og fugtindtrængning.
…
Ejerskifteforsikringen dækker desværre ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.
…
Det er vores opfattelse, at forholdene er korrekt beskrevet, da tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2002.

Vores kunder anmelder forholdet til os 5 år efter overtagelsen
Vores kunder har overtaget ejendommen i juni 2003, og anmelder forholdet til os i september 2008, cirka 5 år efter overtagelsen.

Vores kunder har også oplyst, at forholdet først er konstateret i forbindelse med renovering af facaden.

Det er derfor vores opfattelse, at afskalningerne af teglstene ikke har skabt problemer ved almindelig brug af ejendommen, som den var på overtagelsestidspunktet.

Vores kunder gøres også i tilstandsrapporten blandt andet opmærksom på, at der må påregnes løbende forbedringer af ejendommen, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

Vi kan ikke i sagen se, at vores kunder har udbedret de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten vedrørende revner i pudsen, i de 5 år de har boet i ejendommen.

Det er vores opfattelse, at der er sket en forværring af forholdene, fordi vores kunder ikke har foretaget udbedring af de nævnte forhold i tilstandsrapporten og foretaget almindelig vedligeholdelse af ejendommen opført i 1918 med pudsede facader og ældre byggemåde, i de 5 år I har boet i ejendommen.

I den forbindelse henviser vi også til kendelse AK. 72.910.

Vi henviser i den forbindelse til vilkår punkt 5 I, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker skader, der er forårsaget af forhold, som I på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået. Se venligst vilkår punkt 5 I.

Forværring sker, når fugt kan trænge ind i revner og ved afskallet puds ved de skader, som er forvejen i/ved facaderne.

Sker der ikke konstant vedligeholdelse af facaderne trænger der fugt ind i svind- og bevægelsesrevner. Der kan herved let ske frostsprængninger, opstå algebevoksning og afskalninger.

Vilkårene oplyser om muligheden for afskrivning
I vilkårenes punkt 7 A henviser vi til, at er det beskadigede på grund af slid og ælde værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Vi har på baggrund af en konkret vurdering foretaget afskrivning på 60 % i erstatningen på udbedringen af sydvestfacaden.

Den vejledende afskrivning på mursten med en alder på mere end 90 år er 72 % ved almindelig vedligeholdelse og moderat miljø.

Murstens levetid er vejledende vurderet til 100 år, hvorefter afskrivning på 80 % finder sted. Ved manglende vedligeholdelse, defekte sten eller udsat miljø er den vejledende afskrivning 80 % allerede, når stenen er 30 år gammel.

Med hensyn til levetidstabellen udarbejdet af Forsikring & Pension og Teknologisk Institut, skal vi gøre opmærksom på, at denne tabel udelukkende er vejledende, og afskrivningen er, som det fremgår af brevet fra den 29. maj 2009, foretaget på baggrund af en konkret vurdering med udgangspunkt i slid og ælde, manglende vedligeholdelse, alder samt forhold nævnt i tilstandsrapporten på baggrund af vilkårene pkt. 7 A.

Vi gør opmærksom på, at også materialernes karakter, de gule mursten og den manglende vedligeholdelse har indflydelse på levetiden.

Vi venter nu på jeres afgørelse
Det er vores opfattelse, at vi har behandlet det anmeldte forhold i overensstemmelse med de vilkår, som er gældende for forsikringen.

Som I kan læse af vores forklaring er der flere forhold, som gør at vi ikke kan tilbyde erstatning for alle facaderne på ejendommen. Vi mener ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand og forholdet har ikke været til stede ved overtagelsen.

Vi mener også, at vi ud fra en konkret vurdering har foretaget den korrekte afskrivning på den dækningsberettigede skade."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos af ejendommen.

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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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

A Erstatningen beregnes som nyværdi-erstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte dette med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

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.
…
8 Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning

D Øvrige indirekte tab er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Selskabet har anerkendt forholdet vedrørende ejendommens sydvestvendte del. Erstatningen vil dog blive reduceret med 60 % på grund af slid og ælde.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet vedrørende ejendommens øvrige facader går ud over, hvad klagerne måtte forvente på baggrund af oplysningen om ejendommens alder og det i tilstandsrapporten i øvrigt anførte. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at dække udbedring af ejendommens øvrige facader.

Efter det oplyste finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har reduceret erstatningen vedrørende den sydvestvendte del med 60 % på grund af slid og ælde.

13. 76.960

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand