858/10

Den 30. december 2010 blev i sag nr. 77.856:

xxxxx xx xxx xxxxxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

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 i GF-Forsikring A/S, klager ved deres advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms bindingsværk.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 17/7 2007, at den forsikrede ejendom er opført i 1820. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 15/12 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
3. Yder- og indervægge		
…		
3.9 Andet: Bindingsværk	K2	Bindingsværk partielt med mindre nedbrydninger, specielt i nedre dele ved sokkel. Note: Der må forventes løbende vedligeholdelse af mur- og træværk i denne type facader af ældre årgang."

Det fremgår af sagen, at klagerne i maj 2009 opdagede, at bindingsværket i ejendommens østgavl var bygget af fyrretræ og ikke af egetræ som den øvrige del af ejendom-

mens bindingsværk, og at østgavlens bindingsværk var nedbrudt af råd. Klagerne anmeldte forholdet til selskabet den 12/6 2009.

Selskabets taksator besigtigede den 19/6 2009 ejendommen og udarbejdede på denne baggrund en rapport. Af rapporten fremgår bl.a.:

> "Anmeldt:
> Rådskader i bindingsværk i gavl. Bindingsværket er udført i fyrretræ. Gavlen formodes at være en tidligere væg imellem 'stalddel' og beboelse.
> …
> Bindingsværket er generelt nedbrudt af råd. Visse steder er der i tidligere tid udført reparationer på bindingsværket ved at fjerne nedbrudt tømmer og tilmure hul.
> …
> Konklusion:
>
> Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten med en K2 Alvorlige skader:
> Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Det vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
>
> Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Endvidere dækkes ikke: 'forhold, der alene består i bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.' Bindingsværket er 189 år gammelt!
> Det skal bemærkes, at den beskikkede byggesagkyndige skal forholde sig til en bygning af samme alder i almindelig vedligeholdelse. Han skal altså ikke beskrive forhold, som er normale for bygningsdeles alder."

På baggrund af rapporten afviste selskabet at yde forsikringsdækning. Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse. Selskabet meddelte ved brev af 12/8 2010 klagerne, at noten i tilstandsrapporten, hvorefter der måtte forventes løbende vedligeholdelse af bindingsværket, efter selskabets opfattelse var misvisende, da der ikke udelukkende var tale om løbende vedligeholdelse, men om udskiftning. Selskabet var derfor indforstået med, at udgifterne til udskiftning af stolper på gavlens underste del var omfattet af forsikringsdækningen. Henset til ejendommens alder oplyste selskabet, at der ville blive ydet erstatning svarende til 20 % af omkostninger.

Klagerne indhentede en erklæring fra en tømrermester, der havde afgivet tilbud på udbedring af skaden. I erklæringen hedder det bl.a.:

> "Gavlen er særdeles medtaget af råd. Det er tydeligt at se, at hvor træet er rådnet væk, er der udstøbt med mørtel eller beton, hvilket ikke er en korrekt måde at reparere på.
>
> Stolpen i højre side af gavlen er i så ringe stand, at der er risiko for udskridning, ligeledes er stolpe og løsholt i venstre side af gavlen i meget ringe stand. Løsholtet er udstøbt i et større

område. Der er sætningsskade i venstre side af facaden op mod hjørnestolpen på grund af udskridning af hjørnestolpen.

Generelt er gavlen i så ringe stand, og har været det en del år, at den bør skiftes snarest.

Under bræddebeklædningen på gavltrekanten er den oprindelige bindingsværksgavl. Den er sandsynligvis i samme stand som undergavlen. Bindbjælken er angrebet af orm i svær grad. Der er monteret vindpap bag bræddebeklædningen, og der mangler afstandslister. Gavlen skal demonteres, for at de nødvendige reparationer af undergavlen kan foretages.

Efter min mening burde gavlen i tilstandsrapporten have været mærket med UN i stedet for K2, da fejl og mangler på gavlen er i et sådant omfang, at det kan få konsekvenser for stabiliteten af huset.

Terrænet ligger for højt i forhold til huset, hvilket betyder, at bunden af bindingsværket og murfelterne opfugtes, og der er risiko for indtrængen af overfladevand i huset."

Klagerne var utilfredse med, at selskabet alene ville erstatte 20 % af udgifterne til erstatning af de beskadigede træstolper på gavlens nederste del, hvilket klagernes advokat meddelte selskabet ved brev af 30/11 2009. Selskabet bemærkede ved brev af 8/1 2010, at en nedskrivning til 20 % efter selskabets opfattelse var korrekt. Selskabet anførte i denne forbindelse bl.a.:

"Det er normal praksis, at såfremt der alene er tale om reparation, foretages der ikke nedskrivning i erstatning på grund af slid og ælde. Her er der tale om udskiftning af en bygningsdel, gavlen, hvorfor vi som praksis er nedskriver i erstatningen."

Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Klagernes advokat har i brev af 16/2 2010 til nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal betale yderligere erstatning, og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Mine klienter kontaktede GF Forsikring, hvor de havde tegnet ejerskifteforsikring. Ved første henvendelse afviste forsikringsselskabet af dække udgiften til retablering af gavlen, under henvisning til, at den ovenfor anførte note noteret af den bygningssagkyndige dækkede hele huset.

Mine klienter påklagede denne afgørelse til GF Forsikring, hvorefter GF Forsikring accepterede at afholde 20 % af omkostningen til udskiftningen..

Det fremgår af skrivelserne til GF Forsikring, at min klient ikke finder, at skaden skal opgøres i henhold til erstatningsprincipperne i forsikringsbetingelserne 45-3. Ifølge mine klienter og deres sagkyndig, tømrermester S.H.R., er der ikke tale om almindelig slid og ælde, men derimod at den tidligere ejer af ejendommen har misligholdt bygningen, ved at forsøge at reparere gavlen ved at fylde gavlen op med cement og murbrokker, de steder der var råd, i stedet for at stoppe råddannelsen. Min klient har endvidere af S.H.R. fået oplyst, at misligholdelsen er blevet forstærket af, at der tillige er benyttet fyrretræ i sydgavlen og ikke egetræ som nor-

malt benyttes til bindingsværk, idet fyrretræ bevirker væsentlig hurtigere nedbrydning, end når egetræ benyttes."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 3/3 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Klagen vedrører selskabets opgørelse og erstatning for udskiftning af beskadiget gavl.
…
Vi opgør skaderne efter erstatningsprincipperne i henhold til fors. bet. Nr. 45-3. Hvis det skadesramtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi, fastsættes erstatning under hensyn til denne værdiforringelse.

Det er normal praksis, at såfremt der alene er tale om en reparation, foretages der ikke nedskrivning i erstatning på grund af slid og ælde. I dette tilfælde er der tale om en udskiftning af en bygningsdel, gavlen, hvorfor vi som praksis er, nedskriver i erstatning.

Huset er fra 1820, ydervægge fremstår overvejende som oprindeligt med varierende kvalitet af vedligeholdelse af tavler og tømmer. Der er over årene udskiftet nedbrudt bindingsværk ved udstøbning/udmuring, hvilket er normalt.

Vores vurdering af levetiden for ydervæggene er en konkret vurdering sammenholdt med levetidstabellerne. Eksisterende nedbrydning af bindingsværk er således ikke indregnet i vores vurdering af restlevetid.

I forhold til levetidstabellerne, for murværk og træ, er restlevetiden 20% allerede efter 100 år.

Dette betyder at vedligeholdelse af ydervæggene er løbende udskiftning af bindingsværk og tavler, hvilket også er anført i Tilstandsrapporten afsnit 3.9. Hvis der ikke sker en løbende vedligeholdelse vil ydervæggene falde sammen.

Vi har derfor fastholdt vor stillingtagen og i den forbindelse henvist til AK64.853.

Overfor nævnet må vi af nævnte grunde ligeledes fastholde, at erstatning udgør 20% af udgifter til udskiftning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

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.

Beskadigelse af kosmetisk art som farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse. Vejledning 318 del

5. 77.856

2 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadeforsikring kan anvendes til skadeopgørelsen."

Nævnet udtaler:
På baggrund af selskabets breve af 8/1 2010 og 3/3 2010 finder nævnet at måtte lægge til grund, at selskabet har givet et tilsagn om at dække 20 % af omkostningerne til udskiftningen af hele den østvendte gavl.

Selskabet har i forsikringsbetingelsernes punkt 5 hjemmel til at foretage fradrag for værdiforringelse, hvis det kan godtgøres, at det beskadigede på grund af slid og alder er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien.

Efter det oplyste om ejendommens alder og tilstand finder nævnet, at selskabet var berettiget til at foretage afskrivning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen