Ankenævnet for Forsikring

892/12

Den 14. maj 2012 blev i sag nr. 81.068:

xxxxx xx xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx xx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på ejendommens terrasse og murstik over altan. De er endvidere utilfredse med, at selskabet har foretaget fradrag i erstatningen for altanen og mener, at selskabet skal dække advokatomkostninger.

Selskabet har anerkendt at dække forholdet vedrørende altanen, men har foretaget fradrag i erstatningen med henvisning til, at altanen er værdiforringet med 55 %. For så vidt angår terrassen og murstik har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at forsikringsbetingelsernes skadebegreb ikke er opfyldt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1928, og at klagerne overtog ejendommen den 1/6 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/3 2008. Heraf fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Bygning A er traditionelt opført af gængse materialer. Vedligeholdelsesstanden er almindelig. Der er konstateret skader/risiko for skader i bygningens primære bygningsdele. Der må påregnes renovering og udbedring ud over de noterede skader, inden kun løbende almindelig vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden væsentlige ændringer.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Revne i sokkel mod syd. Risiko for opfugtning yderligere nedbrydning.
		K2	Sokkel til terrassen har revner.
	1.3 Udvendige trapper	K2	Trapper til terrassen har mindre revner.
		K1	Kældertrappen har nedslidt overfladebehandling, samt mindre revner.
		K3	Hovedtrappen har defekt fugning ved repros.
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Stedvist lidt hulklingende pudslag og mindre revner.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
TERRASSE: I skade nr. 01.06.2011 skriver taksator: 'terrassen er den oprindelige'. Dette er ikke korrekt, da det oprindelige terrassedæk var udført med topbelægning af rød terrazzo, som kan ses dele af på billede 1, 2 og 3, mens det nuværende terrassedæk var i ren beton. Taksator skriver også: 'underlaget til terrassedækket kunne konstateres at bestå af diverse rester af sten, grus mv.' Dette er heller ikke korrekt, da fundamentet var lavet af beton, som det ses på billede 4 og 5. Store dele af denne beton er så gennem en længere årrække smuldret til brokker, grus og sten (billede 6). Mht. til levetid er det ikke normalt, at bygninger fra 1920-1930 har problemer med smuldrede betonfundamenter. Alternativt ville det betyde, at størstedelen af Danmarks bygninger, som er konstrueret på et betonfundament ville have et problem. Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapport vedr. terrassedækket.

ALTAN: I skade nr. 28.04.2010 ønsker ejerskifteforsikringen kun at dække 45 % af omkostningerne til reparation af altanen, ud fra betragtningen at altanen er den oprindelige. I rapporten skriver taksator: "på altanens opførelsestidspunkt var det ikke gængs byggeskik at rustbeskytte indstøbte jernkonstruktion'. Efter at have blotlagt de bærende jern er der tydelig rustbeskyttelse (billede 7). Desuden var altanen beklædt med en gummimembran og baldakinen under altanen konstrueret med terracottanet. Begge dele kan udelukkende stamme fra meget nyere tid. Yderligere kan man se, at feren er fjernet fra et af gulvbrædderne over altanen (billede 8), hvorfor kan konstateres, at gulvet over altan har været brudt op tidligere. På baggrund af rustbeskyttelsen, samt terracotta i baldakin, manglende fer i gulvbrædder og den påførte gummimembran er vi af den overbevisning, at altanen må være af nyere dato end 1928. Der er ingen bemærkninger vedr. altan i tilstandsrapport.

MURSTIK: I skade nr. 04.08.2009 tillægsrapport 2 skriver taksator, at det er normalt forekommende, at vores murstik kan sætte sig. Dertil skal siges, at stikket kun bærer et lille stykke mur og yderligere er forstærket med et bærende jern. Samtidig er dette stik beskyttet af taget. Derfor kan det ikke være normalt forekommende, at en konstruktion som dette murstik sætter sig. Ingen af vores ca. 20 andre stik har sat sig på trods af, at de alle bærer flere meter mur og sidder langt mere udsat. Som det kan ses af billede 9, var store dele af spærene over nævnte murstik nedbrudt af råd pga. indtrængende vand. Vand som naturligvis også er

trængt ned i muren under spærene og dermed også stikket inklusiv det bærende jern lige under. I tilstandsrapporten er kun bemærket følgende generelt vedr. husets facader: 'K1 - Stedvist lidt hulklingende pudslag og mindre revner'.

For alle 3 forhold gælder, at den byggesagkyndige i sundhedsattesten vurderer: 'Vedligeholdelsesstanden er god. Der kan være nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse'. Den bygningssagkyndige kunne have valgt: 'Vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der er reparations- og vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig' eller 'Vedligeholdelsesstanden er dårlig. Der er reparationsarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig'. Sidstnævnte vurdering af vedligeholdelsesstanden, ville have givet et langt mere retvisende billede af husets faktiske vedligeholdelsesstand.
Vi har gemt stykker af beton fra terrasse og altan til aldersbestemmelse ved Teknologisk Institut, hvis dette skulle være nødvendigt.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
I skade nr. 01.06.2011, terrasse: 100 % dækning.
I skade nr. 28.04.2010, altan: 100 % dækning.
I skade nr. 04.08.2009 tillægsrapport 2, murstik: 100 %"

Selskabet har i brev af 2/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Ejendommen**
Bygningen er opført i 1928, og er ifølge vores taksator opført i overensstemmelse med gældende byggeskik på opførelsestidspunktet.

Vores vurdering
Vi skal generelt bemærke, at bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigede forhold, påhviler i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 forsikringstager.

Det vil sige, at det påhviler vores kunde at påvise årsagen til en dækningsberettiget skade.

Terrasse
Vores kunde anmelder den 31. maj 2011, at de har fundet en skade på deres hus. I forbindelse med renovering af terrasse er det konstateret, at fundamentet under terrassen er smuldret i stykker.

Vores taksator besigtiger forholdet den 14. juni 2011. Ved besigtigelsen kunne terrassedækket af beton konstateres hugget op, således at underlaget til terrassedækket kunne konstateres at bestå af diverse rester af sten grus m.v. som opfyld.

Vores kunde anfører i klagen til nævnet, at der er tale om, at beton gennem en årrække er smuldret til brokker, grus og sten.

Ved taksators besigtigelse blev det oplyst, at betondækket havde bagfald og flere lunker/revner i øvrigt uden jernarmering og med en overfladebehandlingen, formentlig en epoxybelægning der var partielt afskallet.

Endvidere blev det overfor taksator oplyst, at der var rekvireret murer til at udstøbe et nyt pudslag med fald fra bygningens facade sammen med øvrige vedligeholdelsesarbejde på terrassens trappe, vanger og sokkel.

Vores taksator talte med murermesteren, der oplyste, at terrassen er den oprindelige fra bygningens opførsel i 1928, og der formentlig er udført løbende vedligeholdelse på betondækket, men de to sidste frostvintre har formentlig forværret revner og lunker.

På opførelsestidspunktet i 1928 var det ikke unormalt, at blande beton på stedet med for hånden værende materialer (grus, sten, rester af byggematerialer og lignende). Betonen blev blandet i mindre portioner ved håndkraft, og det er derfor ikke unormalt, at kvaliteten af denne beton ofte er tvivlsom/uensartet, uden at dette skyldes en fejl i terrassens konstruktion henset til huset alder.

Der kunne ved taksators besigtigelse ikke konstateres skader som følge af det anmeldte forhold, ligesom vores kunde ikke har sandsynliggjort, at det oprindelige grundlag for terrassen på overtagelsesdagen 1. juni 2008 havde medført en skade på bygningen/terrassen eller udgjorde nærliggende risiko for skade.

Det er vores opfattelse, at der ikke er konstateret fysiske forhold ved terrassen, som nedsætter værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte terrasser af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere er der ikke tale om forhold, der giver nærliggende risiko for skade på bygningen/terrassen eller bygningsdele.

Vi må derfor fastholde, at forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition.

Derudover skal vi bemærke, at vi ikke er forpligtet til at betale for forbedringer af konstruktionen og heller ikke udgifter til retablering af bygningsdele, der - inden eventuel skade bliver konstateret - var bestemt til nedrivning/renovering.

Altan
Vores kundes advokat anmeldte den 21. april 2010, at der var skade på altan, og vedlagde rapport fra Bolius, som havde undersøgt forholdet.

Af rapporten fra Bolius fremgår blandt andet, at de er overbevist om, at det er utætheder af den øverste belægning samt sider, som gør at der trænger ukendt mængde vand/fugt ind i konstruktionen, og langsom nedbryder både pudslag og ikke mindst det bærende jern i konstruktionen.

Taksator besigtigede forholdet den 19. maj 2010, og anerkendte i brev af 27. maj 2010, at forholdet var omfattet af forsikringen, og at det var nødvendigt at fjerne altanen og få lavet en ny. Endvidere var det taksators vurdering, at gummimembran havde svigtet, og sammenholdt med ringe fald på betonpladen og ingen rustbeskyttelse havde afstedkommet rustangreb i bærejern. Taksator vurderede værdiforringelsen til 55 %.

Vi modtog efterfølgende overslag fra murermester … på 64.750 kr. for nedrivning af altan, samt retablering af ny altan. Taksator godkendte tilbuddet.

I diverse e-mail korrespondance gør kunden opmærksom på, at de ikke mener at der skal gøres værdiforringelse gældende for altanen.

Efterfølgende modtog taksator notat fra rådgivende ingeniørfirma der havde besigtiget altanens bærejern. Af notatet fremgår blandt andet, at der kunne konstateres korrosion/nedbryd-

ning af bærebjælker. Endvidere fremgår det, at stål skal behandles med 2 gange korrosions og hæftesvumme.

Vi modtog på baggrund af notatet revideret tilbud fra murermester … på i alt 73.500 kr. Taksator meddelte i e-mail af 2. december 2010, at tilbuddet kunne godkendes og at erstatningen ville udgøre i alt 37.888 kr. efter fradrag af værdiforringelse på 55 %.

Det er taksators vurdering, at altanen er den oprindelige fra huset opførelse i 1928, og at altanen fremstår generelt nedslidt. En forventet levetid på indstøbte jernkonstruktioner er ca. 80 - 120 år.

Vores kunde har på ingen måde sandsynliggjort, at der ikke er tale om den oprindelige altan fra 1928. Den omstændighed, at der løbende gennem årene er foretaget almindelig vedligeholdelse gør ikke, at altanens alder ikke skal vurderes anderledes.

Ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1, har forsikringsselskabet ret til at foretage afskrivning, såfremt det beskadigede er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien.

Vores taksator har ved sin besigtigelse konstateret, at altanens aktuelle stand berettigede til at gøre værdiforringelse gældende. Ved vurdering af værdiforringelsesprocenten er der foretaget et skøn baseret på den nævnte bygningsdels alder, det miljø bygningsdelen befinder sig i og dens aktuelle stand baseret på taksators visuelle undersøgelse. Disse forhold er herefter sammenholdt med den sædvanlige og forventede levetid for tilsvarende bygningsdele i tilsvarende miljø.

For så vidt angår terrassens stand, er der tale om taksators konkrete og faglig vurdering. Et sådant skøn kan ikke dokumenteres eller objektiviseres i videre omfang. Dette ses heller ikke at være et krav, som kan udledes af ankenævnets hidtidige praksis.

Murstik
Vores kunde anmelder den 13. november 2010 en skade på skifte (murstik) over altan. Vores kunde oplyser, at skiftet er nedbrudt grundet manglende vedligeholdelse, hvorved det har sat sig flere cm. Det er tidligere blevet pudset pænt. Vores kunde vedhæftede foto, hvor murer har fjernet noget af pudslaget, og der kan det ses, at mørtel i selve skiftet mangler fuldstændig.

Vores taksator … besigtigede forholdet den 20. december 2010, og meddelte i brev af 13. januar 2011, at forholdet ikke var omfattet af forsikringen, da dette ikke opfyldte skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at det murede stik over terrassedør ved balkonen (altan) var sunket 15-20 mm. Der manglede puds i fugen over midten af døren og dette kan have været medvirkende årsag til problemstillingen.

I e-mail af 8. februar 2011 til taksator gør vores kunde opmærksom på, at de har fundet ud af, at der er brugt jerndragere til stikkene i deres hus, og dermed mener vores kunder ikke, at vi kan gøre gældende, at konstruktionens sædvanlige levetid er udløbet eller er udtryk for sædvanlig slid.

Taksator meddeler i e-mail af 8. februar 2011, at det konstaterede forhold ikke afviger fra en lignende konstruktionsdel af samme alder og skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes pkt. 3 er ikke opfyldt.

Vores kunde klager i e-mail af 10. februar 2011 til kvalitetsafdelingen, og gør blandt andet opmærksom på, at et defekt murstik skulle have været beskrevet i tilstandsrapporten, og de må derfor vedholde, at tilstandsrapporten enten ikke omtaler eller giver et misvisende billede af skaden, hvorfor en ejerskifteforsikring bør dække.

I brev af 4. marts 2011 fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi må fastholde, at nedbøjning i murstik på en ejendom fra 1928 på ingen måde nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

På baggrund af vores taksatorers vurderinger af de anmeldte forhold, må vi fastholde vores afgørelse i sagen, da der ikke er tale om forhold, der opfylder forsikringens skadedefinition.

Nedbøjning i murstik nedsætter således ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere er der ikke tale om forhold der giver nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele.

Det skal bemærkes, at det i tilstandsrapporten er noteret, at der i facader/gavle er stedvist lidt hulklingende puds og mindre revner."

Af den omtalte rapport fra Bolius af 20/11 2009 fremgår bl.a.:

"**Kort beskrivelse af altanen**
Husets forside prydes af en flot altan på ca. 2 kvadratmeter. Altanen er klassisk bygget op som en støbt altan der bæres af større jerndragere som er forankret i etageadskillelsen.
Altanen er angiveligt blevet pudset op af flere omgange igennem tiden, og dertil malet.
På oversiden af altanen, altanens gulv, er der smurt en form for gummimembran på. Angiveligt for at sikre betonen/pudsen under.

Toplaget, som skal sikre konstruktionen imod fugt/vand indtrængning er ikke vedligeholdt og dermed ikke tæt.

Der ses en del revner på undersiden af altanen, samt endnu flere på facaden hvor altanen er 'hæftet' til ydervæggen."

Klagerne har i brev af 14/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"*Terrasse*
Tryg vedholder i deres svar, at der er tale om den oprindelige terrasse og det oprindelige fundament, hvilket ikke er korrekt. Der er ikke tale om den oprindelige terrasse, men et nyere fundament og et nyere topdæk. Som det ses af nedenstående billede var det nyere topdæk ca. 5 cm tykt.
…
Som det ses af næste billeder var det nyere fundament ca. 16 cm tykt.
…

På dette billede kan ses, hvordan det nyere fundament omslutter og dækker det gamle topdæk i terrazzo. Det gamle topdæk i terrazzo ligger således ca. 1 cm under toppen af det nyere fundament.
…
Det må efterhånden stå ret klart, at der ikke er tale om den oprindelige terrasse fra 1928, men at denne er blevet gennemgribende ændret på et tidspunkt.
Hvad angår skadebegrebet, så er det dårligt udførte nye fundament årsag til de noterede lunker og tilbagefald. At vi først forstår sammenhængen mellem lunker og tilbagefald på terrassen efter murer har fjernet toplaget, mener vi ikke kan afskrive os, fra at få fuld erstatning på både fundament og topdæk.

Altan.
Vi vil først gøre opmærksom på, at de af Tryg beskrevne tilbud (64.750 kr. og 73.200 kr.) kun dækker renovering og ikke fuldstændig nedtagning og genopbygning af altan, hvilket der er tale om. Dernæst vil vi oplyse, at vi allerede rettede henvendelse om skaden 1/10/2009, hvilken blev afvist af Tryg (vedhæftet rapport Skadenummer. … 01.10 2009). Således var det først efter vi havde fået Bolius til at skrive en rapport og advokat til at kontakte Tryg, at Tryg accepterede skaden. Disse poster på henholdsvis 4300 kr. og 7250 kr. mener vi foruden dækning af altanen, at Tryg skal dække (Vi har vedhæftet fakturaer). Desuden mener vi også, at Tryg bør dække omkostninger til afdækning af skadesomfanget på 22.750 kr. og ingeniør (som Tryg foranstaltede), idet Tryg fra start kun har ment det tilstrækkeligt at renovere en mindre del af altanen, hvilket ikke er tilstrækkeligt, da de bærende jern er rustet igennem. Det skal noteres at Tryg allerede har betalt og dækket denne omkostning.
Der udestår nu, at nedrive rester af altan og genopbygge ny altan. Vi har fået tilbud på dette på kr. 126.750, men vi er I tvivl om mureren trækker sig, og vi skal indhente nye tilbud.
Vi vil igen gøre opmærksom på, at Tryg skriver 'ingen rustbeskyttelse', hvilket ikke er korrekt, som kan ses af allerede fremsendte billede. Der kan derfor ikke regnes med en forventet levetid på kun 80-120 år. Uagtet at rustbeskyttelsen er påført oprindeligt eller senere, og uagtet at det er den oprindelige altan eller en nyere altan, så vil levetiden alt andet lige øges, når jernet er blevet rustbeskyttet. Vi mener dog stadig at altanen er af nyere dato, hvorfor vi har gemt et stykke beton fra altanen, hvis en datering af dette, kan regnes som bevis på altanens dato (vi er blevet oplyst af Teknologisk Institut, at man kan datere beton inden for en ti års periode).

Murstik
Vi gør opmærksom på, at det nedbøjede murstik er en aktiv skade. Vi konstaterede skaden, da vores altandør ikke kunne åbnes længere året efter, at vi fik den renoveret. Vi har i dag en soldat stående under murstikket for at undgå skade på andre bygningsdele. Der er således tale om et forhold, der giver nærliggende risiko for skade på bygningen og bygningsdele, samt nedsætter brugbarheden af bygningen."

Hertil bemærker selskabet i brev af 13/10 2011 til nævnet bl.a.:

"**Terrasse**
Vores kundes bemærkninger har været forelagt taksator, som udtaler, at terrassedækket var fjernet ved besigtigelsen, idet der allerede før anmeldelsen var disponeret og planlagt et nyt dæk. Taksator har derfor ikke haft muligheds for at vurderer dækkets tykkelse, stand og opbygning.
…
Altan
Vi kan oplyse, at vi er indstillet på, at dække de udgifter vores kunde har haft til rapport udført af Bolius. Vi vil derfor en af de nærmeste dage sende check på 4.300 kr. til vores kunde.

Med hensyn til advokatomkostninger kan vi oplyse, at vi ikke kan imødekomme vores kunders ønske om dækning af disse.

Det er korrekt, at vores kunder tidligere i oktober 2009 havde anmeldt, at der var dampbuler på altan, som blev afvist af taksator, da der ikke kunne konstateres skader på altanen som følge af dette.

Vores kundes advokat meddelte den 21. april 2010, at der var skade på altan, og vedlagde rapport fra Bolius, som havde undersøgt forholdet. Efter vores taksators besigtigelse af altanen meddelte vi den 27. maj 2010 vores kunders advokat, at forholdet var omfattet af forsikringen.

I stedet for at kontakte en advokat kunne vores kunde selv have indsendt rapporten fra Bolius.

Det er således vores opfattelse, at vores handlemåde i sagen ikke har nødvendiggjort, at vores kunde har søgt advokatbistand. Vi henviser til FAL § 32, stk. 3.

Endvidere henviser vi til ankenævnspraksis hvor det fremgår, at selskaberne ikke bliver pålagt at betale advokathonorar når sagsbehandlingen ikke har nødvendiggjort dette.

Det fremgår af sagen, at vi har betalt udgifter på i alt 3.351,25 kr. til ingeniør, som er rekvireret af os.

Der foreligger tilbud fra murer på 126.750 kr., som er anerkendt af taksator med fradrag af værdiforringelse på 55 %. Derudover har taksator accepteret og derudover betalt 22.500 kr. til murer for foreløbigt arbejde. Vi skal i øvrigt bemærke, at der ikke er foretaget værdiforringelse af dette beløb.

Vi er blevet opmærksomme på, at der i tilbuddet på 126.750 kr. inkl. moms for udskiftning af altan også fremgår arbejder, hvorfra vi ikke mener der skal foretages værdiforringelse, såsom reparation af gulv, samt op og nedtagning af væg. Taksator har anslået disse udgifter til 20.000 kr. inkl. moms.

Der skal således alene gøres værdiforringelse gældende af 106.750 kr. (126.750 kr. minus 20.000 kr.). Erstatningen udgør derfor i alt 48.037,50 kr. efter fradrag af værdiforringelsen på 55%."

I relation til terrassen bemærker klagerne i brev af 22/10 2011 til nævnet, at mureren, som i øvrigt kendte taksator, havde oplyst, at han aldrig havde set så ødelagt et fundament. For så vidt angår altanen anfører klagerne, at de allerede den 24/6 2008 anmeldte, at der var en dampbule, men at taksator afviste forholdet. På denne baggrund mener de, at sagen har nødvendiggjort advokatbistand.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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 brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1
Forhold, som 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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.
…
4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
…
9 Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen
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 har gennemset de forelagte fotos af terrasse, altan og murstik.

10. 81.068

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvis, at selskabet ses at have betalt klagernes udgifter til sagkyndige rapporter.

Terrasse:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at terrassen på overtagelsestidspunktet var behæftet med fejl, der kan karakteriseres som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

Altan:
Selskabet har foretaget fradrag for slid og ælde med 55 %. Uanset om det må lægges til grund, at altanen har været renoveret siden opførelsen, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse, som findes at være i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Hvad angår spørgsmålet om dækning for advokatomkostninger, finder nævnet, at advokaten ikke har udført noget arbejde, som klagerne ikke selv kunne have gjort, ligesom selskabets behandling af sagen ikke har nødvendiggjort advokatbistand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning herfor.

Murstik:
Nævnet lægger som ubestridt til grund, at murstikket over altandøren er sunket 15-20 mm, og at der mangler puds i fugen over midten af døren, hvilket ifølge klagerne har medført, at døren ikke kan åbnes. Nævnet finder, at dette nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger fra 1928. Selskabet har derfor været uberettiget til at afvise at yde dækning herfor.

11. 81.068

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal dække udbedringen af skaden på murstikket over altandøren.

Klagerne får ikke medhold i øvrigt.

Marianne Højgaard Pedersen
formand