

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. september 2023 blev i sag nr. 99595:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. Sagen er en genoptagelse af sag 97940, som nævnet traf afgørelse i den 1/3 2023. Nævnet udtalte i sag 97940:

"Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1974 – den 31/1 2017. Klageren anmeldte den 4/5 2021, at en 'del af husmurens nedre del (i det SØ hjørne) er trykket væk fra huset og støtemuren (som fortsætter husmuren) er trykket ud af (nærmest som en bule ud nederst)

Derudover er muren skubbet ud af, så den bøjer væk fra huset, begge dele formentlig grundet jordpres fra jorden under terrassen'.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt, at der er behov for forstærkning af læmuren og har indhentet to tilbud, hvoraf prisen for arbejdet i forbindelse med den billigste metode er 418.750 kr. inkl. moms. Herudaf har selskabet oplyst, at 137.500 kr. inkl. moms vedrører udførelsen af en ny læmur, der vil blive erstattet med 48 % i henhold til afskrivningstabel D. Selskabet har på den baggrund opgjort erstatningen til 347.250 kr. inkl. moms før fradrag af klagerens selvrisiko på 5.000 kr. (418.750 kr. – (137.500 x 52 %)) Klageren kræver, at arbejdet med udbedringen af læmuren afskrives efter tabel A, hvorefter erstatningen udgør 93%. Nævnet lægger herefter til grund, at tvisten for nævnet angår, hvorvidt selskabet kan foretage afskrivning efter forsikringsbetingelsernes tabel D eller tabel A.

Klageren har til støtte for, at afskrivningen skal ske i henhold til tabel A, anført, at der er tale om udbedring af en bærende murstensvæg og ikke kun udbedring af metal- og steninddækning på en læmur. Tabel D omhandler metal- og steninddækning på læmuren og ikke selve murværket. Klageren har anført, at 'således bør selve inddækningsarbejdet afskrives på den del af læmuren, der har inddækning efter tabel D. Arbejdet med udbedring af selve læmuren/murværket - inklusive

det stykke murværk/læmur, der er helt uden inddækning, fordi læmuren dette sted går ind under tagkonstruktionen og derfor slet ikke har en inddækning af metal eller sten – bør afskrives efter tabel A for murværk'. Derfor er det tabel A, der skal benyttes ved beregningen af afskrivningen, og erstatningen bør udgøre 93% af udbedringsprisen for denne bygningsdel. Klageren har anført, at hvis tabellen skulle forstås anderledes, var det ikke nødvendigt med en parentes med en uddybning efter ordet 'læmure', hvor der i parentes specifikt nævnes, at punktet relaterer sig til 'metal- og steninddækning' på læmure. Klageren har subsidært gjort gældende, at såfremt nævnet giver selskabet medhold i, at afskrivningen skal ske efter afskrivningstabel D, så skal en afskrivning foretaget på baggrund af zink ikke gælde i det fulde omfang, da kun en del af muren er dækket af en zinkinddækning. Klageren har anført, at selskabet 'alene kan medtage prisen for materialer til og arbejde med nedtagning af selve muren og opmuring af muren i beregningen af afskrivningen. Andet arbejde er ikke en del af selve udbedringen, herunder f.eks. ikke bortkørsel af byggematerialer'.

Selskabet har anført, at 'efter en almindelig fagsproglig forståelse udgør den omhandlende støtte- og læmur en læmur med metalinddækning i afskrivningstabellen for vægkonstruktioners forstand og skal således afskrives i henhold til tabel D'. Fritstående og uopvarmede læmure er mere udsatte for vejrlig og slides hurtigere pga. fugt og frost end det varmere murværk omkring husets beboelse og afskrives derfor også mere. Selskabet har anført, at den omstændighed, at de yderste spær hviler af på læmuren – og at der i øvrigt er udført en uopvarmet havestue med glaspartier – ikke ændrer ved det. Selskabet har påpeget, at det ikke giver mening, at tabel D alene skulle omfatte zinkinddækningen på læ-/støttemuren, da der i så fald afskrivningsmæssigt ville være forskel på zinkinddækninger på læmure og zinkinddækninger på husets tag, der afskrives i henhold til tabel F.

Nævnet finder, at afskrivningstabellen for 'murkroner og læmure (metal- og steninddækning)' i bilag A må forstås sådan, at tabellen gælder for såvel murkronen som læmuren.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har foretaget af afskrivning vedrørende læmuren i henhold til afskrivningstabel D. Klageren er dog berettiget til at få erstattet 63 % af udgifterne, da nævnet må lægge til grund, at læmuren var 46 eller 47 år gammel, da klageren anmeldte skaden til selskabet i 2021. Nævnet finder videre, at selskabet har været berettiget til at afskrive på de udgifter, der er forbundet med udførelsen af den nye læmur – herunder bortkørsel af byggematerialer.

Nævnet har lagt vægt på, at huset er fra 1974, at skaden blev anmeldt den 4/5 2021, og at det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 om erstatningsberegningen, at 'Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Efter nævnet traf afgørelse i sagen, har selskabet i brev af 27/3 2023 bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg i henhold til § 21, stk. 1, pkt. 2 i nævnets vedtægter hermed anmode om genoptagelse af nærværende klagesag, som nævnet traf afgørelse i den 1. marts 2023, idet selskabet har nye oplysninger, som må antages at ville have ført til et andet udfald af sagen, hvis de havde foreligget under behandlingen i nævnet.

Sagen vedrører afskrivning i erstatningssummen for udbedring af læmur, hvor nævnet af egen drift tog stilling til husets – og dermed murens – opførelsesår, som nævnet korrigerede til 1974, hvorefter DBF alene var berettiget til at foretage afskrivning med 37% i henhold til tabel D.

I forbindelse med erstatningens opgørelse den 20. september 2022 (bilag E) lagde DBF – med henvisning til byggesagen og ikke tilstandsrapporten – til grund for afskrivningen, at huset og læmuren blev opført i 1973, hvilket efterfølgende ikke blev udfordret af klager og dermed heller ikke gjort til en del af den endelige ankenævnsklage.

DBF formoder, at nævnet alene har forholdt sig til det i tilstandsrapporten anførte opførelsesår, idet nævnet ikke overfor DBF har efterspurgt yderligere dokumentation (uddrag af byggesagen mv.) eller nærmere begrundelse for erstatningsopgørelsen i forbindelse med nævnets behandling af klagesagen.

DBF fremlægger dokumentation for, at huset og læmuren var opført i 1973 (**bilag J-M**).

Hvis nævnet ikke mener, at der er grundlag for at genoptage klagesagen, anfægtes nævnet afgørelse af den 1. marts 2023 i henhold til § 17, stk. 5 i nævnets vedtægter, idet DBF i så fald ikke ønsker at efterleve afgørelsen."

Ved brev af 30/3 2023 meddelte nævnets formand, at sagen ville blive genoptaget for så vidt angik spørgsmålet om læmurens alder i forhold til afskrivningstabel D i bilaget til ejerskifteforsikringen under nærværende sagsnr. 99595. Af brevet fra nævnets formand fremgik bl.a.:

"Efter en gennemgang af jeres supplerende bemærkninger og af afgørelsen finder jeg, at der er grundlag for at genoptage behandlingen af sagen. Jeg har derfor besluttet, at sagen for så vidt angår spørgsmålet om læmurens alder i forhold til afskrivningstabel D i bilaget til ejerskifteforsikringen skal genoptages.

...

Jeg skal for god ordens skyld understrege, at der med min beslutning om at genoptage sagen til fornyet behandling ikke er taget stilling til, hvordan den genoptagne sag må forventes at blive afgjort."

Klagerens repræsentant har i brev af 13/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager vender tilbage til ankenævns sagen, idet DBF har bedt om genoptagelse. Der er tre spørgsmål i klagesagen som klager ser det.

Det ene spørgsmål er om en bærende ydermur, som tagkonstruktionen hviler af på, kan betegnes alene som en læmur, når muren rent faktisk er en bærende ydermur og derudover fungerer som støttemur for en større mængde jord. Formålet med muren er således ikke at give læ til beboere på terrassen, men naturligvis opfylder den også dette formål nu, hvor den alligevel står der.

Det andet spørgsmål er om afskrivningen skal ske efter tabel A eller tabel D og størrelsen af afskrivningsprocenten.

Det tredje spørgsmål er, om der kan ske afskrivning på andre ydelser end selve udbedringen af skaden (materialer til udbedring og arbejdsløn i forbindelse med selve udførelsen af udbedringen).

Korrekt tabel og størrelsen af afskrivningsprocenten

Klager sender sin anmeldelse til DBF den 4. maj 2021. De fotos, som DBF har fremlagt, er taget den 30. april 1973.

Der er 48 år og 4 dage mellem de 2 datoer. Da tabel D taler om mere end 48 år – ville der umiddelbart være 4 dages overskridelse af de 48 år, hvis den 30. april 1973 kunne lægges til grund.

Det fremgår ikke af de fremlagte fotos om muren f.eks. er fuget færdig eller om den del af muren, der ikke er under tag, er forsynet med zinkdækning. Det kan således ikke fra DBF's side dokumenteres, at muren rent faktisk stod helt færdig den 30. april 1973.

Af de fremlagte fotos (bilag M), ses at der ingen trapper er op til hoveddøren. Huset er således ikke taget i brug, da adgangsvejen ikke er færdig i sin udførelse. Det er derfor efter klagers opfattelse snarere dokumenteret med fotoet fra DBF, at det er taget på et tidspunkt, hvor bygningen endnu ikke er helt færdigbygget.

Ligeledes ses det ikke umiddelbart, at jordopfyldet til terrassen er pålagt den 30. april 1973. Det voldsomme jordopfyld, der har forårsaget skaden, fordi det trykker ensidigt på murstensvæggen.

Klager ved ikke, hvad Ankenævnet vil lægge til grund for alderen, men det er klagers opfattelse, at byggeriet som minimum må kunne siges at være færdigbygget i september 1973 ved færdigmeldingen af byggeriet, hvor et eftersyn påviser at det er færdigbygget, idet DBF's dokumentation tydeligt viser, at bygningen ikke er færdigbygget pr. 30. april 1973.

Det fremgår endvidere også af byggesagsmappen hos kommunen, at der fortsat i efteråret 1973 udføres arbejder på bygningen:

...

Også af den grund kan bygningen ikke anses som færdigbygget pr. 30. april 1973. Klager henviser i øvrigt til ejendommens akter i Københavns Kommune filarkiv, hvor det fremgår:

Eftersyn d. 14/9/1973. Notat: arbejdet er snart færdigt.

Færdigmelding er sket d. 27/9 1973.

Eftersyn d. 3/10/1973. Notat: Arbejdet er færdigt.

Bygningsattest (ibrugtagningstilladelse) er udstedt d. 2/4 1974. (det var også 1974, der fremgik i salgsoptstillingen, tilstandsrapporter og DBF har jo tilbudt ejerskifteforsikring på baggrund af det årstal.

...

Ud fra dette er huset færdigt til overdragelse den 27. september 1973 (ibrugtagningsdatoen) og det vil efter klagers opfattelse tidligst være denne dato, der er gældende. Ellers må det være 1974 jf. ejendommens dokumenter.

Det er klagers opfattelse, at den bærende ydermur derfor må anses for at være fra omkring 1974 og dermed 47-48 år gammel på skadetidspunktet (27. september 1973 – 4. maj 2021).

Den korrekte betegnelse for muren er således, at det er en bærende ydermur, der ud over at tagkonstruktionen hviler af på muren også har funktion som støttemur i forhold til en større mængde jord.

Hvilken tabel bør finde anvendelse

Klager undrer sig over, hvordan Ankenævnet er kommet til det resultat, at det er tabel D som skal anvendes i forhold til afskrivningen på den bærende ydermur/støttemur. Hvad har rationalet mon været. Klager har udførligt dokumenteret murens funktion.

Klager har naturligvis læst kendelse 97940, som nu er genoptaget på baggrund af DBF's foranledning, da DBF mener afskrivningen er forkert fastsat. Det kan klager kun være enig i, men af helt andre grunde end DBF's grunde.

DBF betegner faktisk jo selv muren som en **bærende ydermur**. Muren er en bærende ydermur, idet taget hviler af på ydermuren. Skaden er i al væsentlighed sket under taget på det område, som DBF benævner som 'de bærende ydermure'. Og så er vi tilbage ved tabel A efter klagers opfattelse:

dels fordi det er murværket under tagkonstruktionen uden murkrone/inddækning,
dels fordi alle ydermure afsluttes overalt med et rulleskifte,
dels fordi det er en muret ydervæg af teglsten/mursten
... som klart er nævnt i tabel A.

Hele diskussionen opstår i virkeligheden, fordi muren både er støttemur (ikke læmur) OG bærende teglmur, som delvist er dækket af det helt almindelige tag på bygningen. Det ændrer dog ikke på, hvilket materiale, der er anvendt til opmuring af den bærende ydervæg – tegl/mursten, som ses i tabel A for vægkonstruktioner.

Murværk af teglsten er således tabel A og ikke tabel D. Klager henviser til den tidligere argumentation fra klager.

DBF bruger Tabel D 'murkroner og læmure' (**metal- og steninddækning**) - til beregning af afskrivningen i erstatningsopgørelsen af murstensydermuren:

- murkroner og læmure (metal- og steninddækning)

| Tabel D

Der er tale om udbedring af en bærende murstens- og støttevæg og ikke blot udbedring af metal- og steninddækning på en ydervæg, der alene er opført som læmur.

Hvad mener Ankenævnet er årsagen til, at der i parentes skrives, at det drejer sig om metal- og steninddækning under punktet, hvis det skulle forstås som andet. Skulle punktet forstås som selve murstensvæggen, så er det da helt overflødigt at indsætte en parentes med forklaring af punktet.

Hvis man ser i Betænkningen om huseftersynsordningen på side 153 fremgår det ikke, at eksemplet med tagkonstruktion flere steder har afskrivning på f.eks. tagpap. Der er en tabel for tagpap-tag afhængig af hældningsgrad og derudover ud fra alderen:

Afskrivningstabellerne skal ifølge forslaget endvidere underopdeles i særskilte tabeller. Afskrivningstabellen for f.eks. tagbelægning skal opdeles i bl.a. tagpap, stålplader, eternit, tegl og strå, mens afskrivningstabellen for undertag skal opdeles i tabeller for bl.a. plastmembraner, pap på brædder og gips.

Der er ikke en afskrivning på tagpaptag, der beregnes ud fra inddækningen ved skorstenen, der forbinder tagpaptag og skorsten, så utætheder lukkes til eller andre inddækninger i forbindelse med tagbelægningen. Det samme gælder for murstensydervægge (teglmure). Her er det naturligtvis heller ikke inddækningen øverst, der fastlægger afskrivningen på muren under murkronen/inddækningen.

Det fremgår af Betænkningen på side 154, at formålet med afskrivningstabeller er, at gøre det lettere at gennemskue, hvordan erstatningen skal opføres:

Ifølge Forsikring & Pension vil anvendelsen af bindende afskrivningstabeller kunne give forbrugeren en indikation af bygningsdelens (forventede) restlevetid, som kan danne grundlag for ejendommens prisfastsættelse. Herudover vil afskrivningstabellerne skabe større klarhed, idet forbrugeren af forsikringstilbuddet kan se, hvor meget de enkelte bygningsdele vil blive afskrevet med ved opgørelsen af en eventuel erstatning. Forbrugerne vil herved få en mere realistisk forventning til størrelsen af en eventuel erstatning, herunder at der ikke ved erstatningsfastsættelsen gives »nyt for gammelt«.

Anvendelsen af bindende afskrivningstabeller vil efter Forsikring & Pensions opfattelse også skabe større åbenhed og gennemsigtighed med hensyn til erstatningsopgørelsen.

Der er ingen forbrugere, som har fantasi til at forestille sig, at et punkt der drejer sig om inddækninger af sten eller stål på en læmur, skal medføre, at en bærende ydermur/støttemurs murværk nedenunder udsættes for samme afskrivningsregel som selve inddækningen øverst på en læmur, som endvidere kan være af et helt andet materiale end selve det underliggende murværk.

Det giver ganske enkelt ikke mening, at anvende tabel D for en bærende ydermur opmuret af mursten sammenføjet med en støttemur, der er opført for at holde på en jordmængde og ikke for at give læ. Der er derfor reelt set ikke tale om en læmur. En læmur har alene det formål, at give læ til boligejer. Den omtalte mur har andre og alvorligere formål end at være læmur.

Den fortolkning af afskrivningsreglerne, som DBF fik Ankenævnet overbevist om i kendelse 97940 bør ikke være den måde, som tabellerne skal fortolkes på.

I så fald skal tagpaptage fremadrettet afskrives efter den slags inddækning, der ligger på tagbelægningen af f.eks. stål i stedet for den tabel, der drejer sig om tagpap med den ene eller anden

hældning eller hvad nu tagbelægningen består af. Det bliver i så fald underordnet, hvad den bygningsdel under en inddækning består af, hvis det er selve inddækningen, der bliver afgørende for det.

Betænkningen fortsætter nederst på side 154 og øverst på side 155 med:

'Med forslaget bliver opgørelsesmetoden synlig for kunderne og ens for alle forbrugerne, hvilket vil kunne skabe mere tryghed hos forbrugerne'.

Det er derfor fortsat klagers opfattelse – med udgangspunkt i Betænkningen og almindelig sund fornuft, at:

Tabel D relaterer sig alene til inddækninger og murkroner oven på læmure og ikke andet.

Skulle tabellen forstås som DBF udlægger den, så var der ingen grund til at sætte en parentes bagved, som præciserer, hvad der er tale om i anvendelsen af den konkrete tabel. Hertil kommer at en tabel for læmure i øvrigt vanskeligt lader sig anvende på en bærende ydermur/støttemur uden det forekommer besynderligt.

Klager er derfor fortsat også af den opfattelse, at det er *tabel A, som skal anvendes i forhold til ydermuren af teglstens/mursten*, da der jo er tale om en bærende teglstens-/støttemur, som udbedres i sin helhed og ikke blot en metal-/steninddækning på toppen af en læmur:

- murværk (tegl)

Tabel A

Hvis man skal kunne afskrive på en bærende murstens-/støttevæg ud fra en tabel om de inddækninger, som kan ligge oven på den bærende ydervæg (som DBF også selv betegner muren), så hænger intet længere sammen i de tabeller, som Justitsministeriet for en årrække siden vedtog eller for den sags skyld intensionerne i Betænkningen omkring afskrivningstabellerne.

Det var givet ikke hensigten fra lovgiver, at et selskab skulle kunne sidde og udbrede en tabel for inddækninger til - også - at kunne anvendes til afskrivning på en murstensydervæg. Der er en særlig tabel (A) for ydervægge af mursten/tegl, som skal benyttes – også i dette tilfælde, hvor ydermuren netop er af mursten/tegl.

Alternativt kan muren opdeles i den del, som bærer tag og den del som ikke bærer tag med f.eks. et kompromis, hvor muren opdeles til at cirka 40 % dækkes jf. tabel A og cirka 60 % dækkes jf. tabel D opdelt ud fra, hvad der er under og uden for tagkonstruktionen. Det ville dog fortsat ikke forekomme som et rimeligt resultat i klagesagen al den stund, at der er tale om en bærende ydervæg kombineret med en støttemur.

Et sådant kompromis vil dog samtidigt – ligesom præmissen med tabel D's anvendelse i kendelse 97940 ændre den måde ydermure eller læmure af mursten hidtil har været opgjort, idet murværk i så fald fremadrettet skal afskrives ud fra det materiale som inddækningen er udført i (toppen af/hatten på muren).

Det samme må så også fremadrettet gælde for f.eks. tagbelægninger, der – præcist som læmure/ydermure – har inddækninger af f.eks. zink.

Fastholder Ankenævnet 97940 ved revurderingen i 99595, hvad angår tabel D i stedet for tabel A for murværket, ændrer Ankenævnet derfor umiddelbart samtidigt også den praksis der gælder på nuværende tidspunkt, idet selskaberne fremadrettet kan anvende tabellen for inddækninger hver gang en bygningsdel består af en inddækning oven på en anden bygningsdel.

Det vil som udgangspunkt i øvrigt ofte blive til ugunst for boligejerne/forbrugerne, da f.eks. zink har kortere levetid end en ydervæg af mursten eller visse tagbelægninger.

Derfor er det stadig efter klagers opfattelse tabel A, som skal benyttes ved beregningen af afskrivningen på erstatningen for ydermurens udbedring. Erstatningen bør udgøre 93% af udbedringsprisen for denne bygningsdel.

DBF kan for en eventuel inddækning øverst på muren, hvor der *ikke* hviler tagkonstruktion af, afskrive den bygningsdel (inddækning/murkrone) efter tabel D, men ikke andet. Resten af ydermuren bør vurderes afskrivningsmæssigt i forhold til den tabel A.

Afskrivningen benyttes bygningsdel for bygningsdel, hvilket mantra Ankenævnet har gentaget i den ene kendelse efter den anden – bare ikke i kendelse 97940, hvor en inddækning bliver betragtet som værende samme bygningsdel som den underliggende mur modsat en inddækning, hvor den underliggende bygningsdel f.eks. er en tagbelægning.

Ankenævnet udtaler i kendelse 91080, at: *'Det følger af nævnets praksis i sagerne 88192, 90541 og 90302, at en eventuel afskrivning skal foretages bygningsdel for bygningsdel, både når forskellige bygningsdele er skadet, og når udbedringen af en beskadiget bygningsdel medfører, at andre og ubeskadigede bygningsdele skal fjernes og retableres'.*

Murkronen/inddækningen er én bygningsdel. Selve ydermuren/støttemuren er en anden bygningsdel. Det er forskellige bygningsdele, uanset at de er monteret i forlængelse af hinanden og sammenføjet præcist lige som inddækninger på en tagbelægning også er to forskellige bygningsdele, der er sammenføjet for at holde tæt.

Hvad er indeholdt i det som der kan afskrives på

Det fremgår af Bekendtgørelsens bilag 2, at:

'Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejds løn og materialer mv., som afskrivningen foretages på'.

Det fremgår *ikke* heraf, at det også er alle andre ydelser end, hvad der ligger i selve udbedringen – den samlede udbedring som der står.

I det tilfælde, at Ankenævnet fastholder, at f.eks. bortkørsel af byggeaffald er en del af den samlede udbedring af en mur selv om det intet har med selve udbedringen at gøre og dermed er en del af den erstatning, som der kan afskrives på, hører klager gerne, hvordan klagers sag adskiller sig fra f.eks. kendelse 89693.

I kendelse 89693 var fjernelse af betonterrændæk og efterfølgende retablering af betonterrændæk ikke en udgift som selskabet kunne afskrive på i forbindelse med udbedring af en rørskade nede under i betondækket, men hvor det var tvingende nødvendigt at opbryde betondækket for overhovedet at kunne tilgå røret.

I kendelse 89693 mente Ankenævnet ikke, at den del af arbejdet der direkte relaterede sig til udbedringen af røret var omfattet af afskrivning, uanset at røret ikke kunne tilgås uden opbrydning af terrændækket.

Men i kendelse 97940 kan arbejde, som ikke har en direkte relation til udbedringen og måske endda kan indeholde andet affald fra håndværkere end nedrivningsmaterialer, fordi det er byggeplads, er det blevet til en del af udbedringsarbejdet modsat terrændækket i kendelse 89693 blot for at tage den kendelse som eksempel.

For at nævne en yderligere 'gammelkendt' problemstilling, så mener Ankenævnet i efterhånden mange kendelser ikke, at en udbedring af en gulvbelægning indeholder andet end selve gulvoverfladen (dog undtagen hvis gulvoverfladen er af et blødt materiale som f.eks. vinyl), uanset gulvoverfladen ikke kan svæve frit, men hviler af på strøer, som alene har den funktion at ære gulvbelægningen. Her kan der ikke afskrives på arbejdet med strøerne.

Men byggeaffald der bortkøres og ikke er en direkte del af udbedringen skal danne genstand for afskrivning. Byggeaffald er en indirekte følge af udbedringen. Strøer der holder en gulvbelægning på sin plads er en direkte del af et gulvarbejde. Det kan være svært for en almindelig forbruger at forstå logikken, hvorfor Ankenævnet i deres præmisser meget gerne må forklare dette nærmere for at skabe en forståelse hos klager og andre interessenter.

I klagers sag har f.eks. bortkørsel af byggeaffald intet med selve udbedringen af den bærende yder-/støttemur at gøre. Alligevel mener Ankenævnet, at det er en post der skal danne baggrund for afskrivning, modsat en hultagning i et betondæk der er afgørende nødvendig for at kunne udbedre en rørinstallation eller udbedring af strøer, der skal holde en gulvbelægning på sin plads i gulvkonstruktionen.

Klager har svært ved at se 'den røde tråd' i den her forbindelse i de to kendelser og i praksis, hvis kendelse 97940 bliver endelig på dette punkt.

Klager bemærker, at det fortsat er klagers opfattelse, at DBF alene kan medtage prisen for materialer til og arbejde med nedtagning af selve muren og opmuring af muren i beregningen af afskrivningen præcist som det er formuleret i bilag 2.

Andet materiale og arbejde er netop ikke en del af selve udbedringen, herunder f.eks. blandt andet ikke bortkørsel af byggematerialer. Klager henviser igen til f.eks. kendelse 89693:

Ikke havde godtgjort, at klager måtte tåle en udvendig "postkasseløsning", hvilket ikke var samme byggemåde. Nævnet fandt, at selskabet kunne foretage afskrivning vedr. smed- og VVS-arbejdet vedr. vandrørene men ikke for murerarbejdet, herunder med opbankning af betondæk mv. Nævnet fandt, at selskabet skulle dække klagers udgifter til byggesagkyndig rapport, men at klager ikke

Som det ses af kendelsesresumèet fastslog Ankenævnet uden tøven, at 'vejen' ned til en rørskade og 'vejen' op igen, hvad angår arbejde og materialer, ikke var underlagt afskrivning, men alene selve arbejdet med at reparere det rør, som var i stykker og materialerne til reparationen af røret.

Dette uanset rørinstallationen ikke kunne udbedres uden hultagningen, som derfor – logisk set – nødvendigvis måtte anses som en del af 'den samlede udbedring'. Den samlede udbedring må

umiddelbart være hele udbedringen, som der skal til for at reparere en skade på det sted, hvor skaden er i bygningen, hvilket må ligge i ordet 'samlede udbedring'.

Derimod har bortkørsel af affald ikke noget med selve udbedringen at gøre. Det har endnu mindre at gøre med udbedringen end tagbelægningen over et skadet undertag, beton oven på et skadet rør eller strøer der holder en gulvbelægning på plads.

Hvorfor Ankenævnet lige præcist i kendelse 97940 har været villige til at gå på kompromis med den tidligere afgørelse i f.eks. kendelse 89693 har klager ikke forstået, men afskrivningen gælder bygningsdel for bygningsdel i forhold til den faktiske udbedring af bygningsdelen og ikke alle mulige andre forhold, så som bortkørsel af byggeaffald, der intet har med selve udbedringen at gøre.

Det vil sige murkronen afskrives efter murkronetabellen. Ydermuren afskrives efter murværk (tegl).

Bemærk her, at der også ud for murværk er en parentes i tabellen, der forklarer, hvad der forstås ved murværk ligesom der ud for murkroner og inddækninger er en parentes, der forklarer at det forstås med det punkt alene metal- og steninddækningen og altså ikke også den underliggende murstensvæg.

I så fald må kendelse 89693 være forkert, idet 'vejen' ned til røret og op igen således også burde have været dækket, som en del af den samlede udbedring.

Der er også andre kendelser med lignende afgørelser, hvor ankenævnet f.eks. ikke mener at der kan ske afskrivning på en tagbelægning, når det er undertaget som er skadet og ikke tagbelægningen, men hvor det ikke er muligt at udbedre undertaget uden at fjerne tagbelægningen. Dèt anser Ankenævnet ikke som 'den samlede udbedring', men byggeaffald – uden direkte relation til selve udbedringen – er altså at betragte som den samlede udbedring modsat fjernelse af tage eller terrændæk eller strøer for overhovedet at kunne komme til at udbedre en skade.

Klager henstiller til at Ankenævnet i præmisserne for den næste kendelse forklarer forskellen på kendelse 89693 og lignende kendelser om manglende mulighed for afskrivning på direkte involverede bygningsdele for udbedring (strøer, tagbelægninger, terrændæk etc.) i klagers klagesag på det nævnte område i fald Ankenævnet beslutter at give DBF medhold i, at der kan afskrives på andet end selve udbedringen af muren og materialerne.

Hvorfor er dèt som er tvingende nødvendigt at fjerne for at kunne tilgå for udbedring ikke en del af den samlede udbedring, men diverse byggeaffald, som ikke en gang behøver at indeholde kun dele fra muren, men i princippet kan være andet håndværkeraffald kan anses som en del af den samlede udbedring.

Ønsker Ankenævnet at ændre sin praksis henstiller klager til, at Ankenævnet uddyber ændringen, så det for brugere af kendelsen vil stå klart, hvad årsagen til ændringen er, da det muligvis vil kunne ændre eksisterende praksis og måske kunne skabe ny praksis fremadrettet.

Ankenavnets praksis er netop grundlaget for det meste af skadebehandlingerne hos selskaberne og blandt rådgivere til skaderamte kunder.

Ankenævnet for Forsikring

11.

99595

For udbedringsarbejder, der ikke er direkte udbedringsarbejde (direkte udbedringsarbejde = materialer og arbejds løn) kan der umiddelbart efter klagers opfattelse ikke ske afskrivning i henhold til bilag 2:

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag, jf. bilag 1, nr. 8.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel 1 angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejds løn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Klager bemærker her, at inddækning og vægkonstruktion i øvrigt er separeret i bilag 2. Dèt bekræfter klagers fortolkning af afskrivningstabellerne, hvor tabel D alene drejer sig om den øverste beskyttelse af læmure, som er murkrone eller inddækning.

Klager gør derfor fortsat gældende, at det er tabel A som finder anvendelse i forbindelse med afskrivningen på selve ydervæggen uden murkrone/inddækning og den samlede *udbedring heraf*, altså materialer og arbejds løn i forbindelse med udbedringsarbejdet og ikke andre ydelser så som bortkørsel af byggeaffald samt at alderen, som danner grundlag for størrelsen af afskrivningen bliver fastsat til maksimalt op til 48 år og ikke mere end 48 år.

Det vil give en afskrivning på 7% på udbedringsarbejdet den bærende ydermur/støttemur som følgende:

Tabel A:

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 pct.
60 år	93 pct.
90 år	78 pct.
120 år	63 pct.

Hvad angår selve murkronen/inddækningen på den del af murværket, hvor tagkonstruktionen *ikke* hviler af, er klager indforstået med, at anerkende tabel D for udbedringen af denne bygningsdel, hvilket vil sige nedtagning af murkrone/inddækning og etablering af ny, hvor der i dag måtte være murkrone/inddækning. Her udgør afskrivningen på dèt udbedringsarbejde 37%:

Tabel D:

Alder indtil	Erstatning
24 år	100 pct.
32 år	93 pct.
40 år	78 pct.
48 år	63 pct.
56 år	48 pct.

Resten af murstensvæggen (støttemuren) bør ikke udsættes for en afskrivning baseret på murkronen/inddækningen for en læmur. Allerede af den grund – men ikke kun – at der *ikke* er tale om en læmur, men derimod en støttemur i forlængelse af en bærende ydermur. Dertil kommer også, at klager forstår brugen af afskrivningstabellerne som forklaret i dette brev.

Klager mener ikke at have misforstået tabellerne, som DBF påstår. Derimod mener klager at Justitsministeriet i bilag 2 med afskrivningstabellerne netop har præciseret, at tabel D alene skal anvendes til murkroner og inddækninger på læmure og ikke til selve støttemuren af tegl-/mursten, som må henføres til at være to forskellige bygningsdele:

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel

Hvis tabellen skulle forstås anderledes så var det ikke nødvendigt med en parentes med en uddybning efter ordet 'læmure', hvor det nævnes specifikt i parentes, at punktet relaterer sig til 'metal- og steninddækning' på læmure.

Det ville heller ikke i så fald være nødvendigt med en parentes efter ordet murværk, der forklarer at her mener man tegl. Parenteserne skal forstås som en forklaring/udddybning til det punkt, hvor til de hører.

Det er tabel D, som DBF gerne vil strække ud til også at dække selve støttemuren, der er:

- Udført af murværk (tegl/mursten)
- Sammenbygget med beboelsesbygningen
- Ydermuren afsluttes overalt med et rulleskifte som markerer overgangen til en anden/ny bygningsdel, nemlig murkronen/inddækningen eller hvor der er tagkonstruktion, da denne bygningsdel
- Murens inderside er i øvrigt også dækket af den overdækkede terrasse
- Tagkonstruktionen hviler direkte på ca. 2 meter af støttemuren

Klager har i øvrigt tidligere påpeget og dokumenteret, at muren reelt ikke er en læmur, men er en støttemur – et synspunkt som synes overset i klagesagens behandling, fordi ordet læmur er blevet mere generelt anvendt i klagesagen fra begge parter.

Klager har dog tidligere gjort særskilt opmærksom på, at der reelt er tale om en støttemur, hvor huset/tagkonstruktionen slutter og murværket fortsætter:

...

Omfang af skade:

Sætningsrevner ved "område 1" hvor huset slutter og støttemur starter. Revner er gennemgående fra murværk til fundament, se billeder fra kontrol udgravning. Yderligere ses tydeligt at ydervæg og støttemur i dette område er "bøjet ud" fra vertikal position, vurderes ca. 2-4 cm ud fra lod.

Ved pkt. 1, ses fra kælder, man kan tydeligt se at der mangler forbindelse mellem tværstabilisere væg og ydervæg. Se billede 2.

Første del af støttemur overtager kræfter fra jord og last fra altan, 1.sal og taget.

Der er derfor ikke tale om en ny påstand fra klagers side til lejligheden, men fakta.

Funktionen er ikke at give læ, men at holde på en større jordmængde fra det sted, hvor den bærende ydermur ikke længere er bærende.

Klager venter nu på, at DBF svarer i ankenævns sagen."

Selskabet har i brev af 14/5 2023 til nævnet bl.a. anført: "**Indledning**

Sagen, der er en genoptagelse af nævnets sag 97940, drejer sig om rette afskrivning i forbindelse med opgørelse af erstatning for udførelse af ny læmur, idet DBF har fremlagt dokumentation for, at huset og læmuren var opført i 1973. Klager er uenig heri og at der kan afskrives med 52% i henhold til tabel D.

Sagsfremstilling

DBF henviser til sagsfremstillingen i sag 97940 og tilhørende bilag og de sammen med genoptagelsesansøgning af den 27. marts 2023 fremlagte bilag J-M.

Dansk Boligforsikringens opfattelse af sagen

Klager mener,

at der er tale om en bærende ydermur og ikke en læmur, hvorfor der må ske afskrivning efter tabel A,

at DBF ikke har dokumenteret, at muren stod færdigbygget den 30. april 1973

at der ikke kan ske afskrivning på andre ydelser end selve udbedringsarbejdet

Nævnet udtalte i sag 97940, at afskrivningstabellen for 'murkroner og læmure (metal- og steninddækning)' i bilag A må forstås sådan, at tabellen gælder for såvel murkronen som læmuren og at nævnet efter en gennemgang af sagen ikke havde grundlag for at kritisere, at DBF har foretaget afskrivning i henhold til afskrivningstabel D.

Klager har under genoptagelsessagen gentaget tidligere anførte, om at læmuren skal betragtes som en ydervæg, der afskrives efter tabel A (murværk, tegl).

Klager anfører dernæst, at huset hverken var færdigbygget eller taget i brug den 4. maj 1973 (48 år før klagers skadeanmeldelse), idet der ifølge klager blev udført arbejder på bygningen frem til efteråret 1973. Til støtte herfor henviser klager til byggesagen, hvoraf det fremgår, at der blev udført eftersyn og sket færdigmelding i september 1973 og udstedt bygningsattest i april 1974.

DBF er ikke uenig i, at huset først er taget i brug i 1974. Dette er dog irrelevant for afskrivningsreglerne, som alene tager udgangspunkt i alderen for den tabelførte bygningsdel. Af byggesagens eftersynsrapport fremgår det bl.a., at kælderydervægge, betondæk over kælderen og ydervæggene

i stueetagen blev opført i perioden fra den 29. november 1972 til den 26. januar 73. Uddrag af byggesagen fremlægges som **bilag N**.

Læmuren er sammenmuret med husets østvendte murværk/ydervæg og udført i samme arbejds-gang, ligesom man i øvrigt almindeligvis udfører fugerne straks efter at murværket er færdigmuret. Da læmuren var mere end 48 år på anmeldelsestidspunktet den 4. maj 2021 er DBF berettiget til at afskrive med 52 % i henhold til tabel D, idet der udover læmurens faktiske alder i øvrigt ikke er nye oplysninger af betydning for afskrivningsspørgsmålet i forhold til nævnets afgørelse i sag 97940.

DBF har desuden alene afskrevet i udgifterne til den del af udbedringsarbejdet, som omfatter nedrivning af den oprindelige støttemur og opmuring af ny støttemur (i alt kr. 137.500,00 jf. bilag G) uden at medtage udgifter til nødvendigt gravearbejde, affald/deponi, service-/mandskabsvogn mv. i forbindelse hermed, der efter nævnets praksis ellers også kan afskrives på jf. nævnets afgørelser i bl.a. sag 97192, 96621, 93251 og 89693.

Klagers krav bør derfor afvises."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 22/5 2023, hvori det bl.a. er anført: "Klager vender tilbage til ankenævns sagen, som DBF efter bad om at få genoptaget.

Der er intet væsentligt nyt i det seneste indlæg fra DBF, der med rette begrunder at klagesagens afgørelse udsættes længere på dette tidspunkt.

Klager må i det hele henvise til og fastholde indholdet af klagers uddybende brev fra den 13. april 2023.

Klager gør opmærksom på, at den udbedringspris, som tidligere har dannet grundlag i klagesagen ved Ankenævnets første afgørelse, desværre ikke længere er tilstrækkelig, idet der som bekendt er sket prisstigninger på materialer og arbejds løn blandt andet på grund af inflationen.

Klager henstiller til, at Ankenævnet i deres afgørelse tager hensyn til, at prisen på udbedringen er fordyret i forhold til den tidligere afgørelse og at dette alene skyldes DBF's forhold, at sagen ikke blev endelig afgjort tidligere.

Klager henstiller således til, at det ved afgørelsen præciseres, at der skal tages højde for den prisudvikling der har været i markedet, altså at erstatningen bør fastsættes ud fra en aktuel udbedringspris inklusive den prisudvikling der har været i markedet eller sagt mere direkte bør erstatningen fastsættes på baggrund af et nyt tilbud på samme udbedring fra samme entreprenør med prisen på nuværende tidspunkt.

Klager har *for ikke at stille sig selv i en bevismæssig svær situation i forhold til DBF* ikke kunne igangsætte en opstart af udbedringen før ankenævns sagen er endelig afgjort og resultatet er accepteret af parterne.

Derudover henstiller klager venligt til, at Ankenævnet træffer en snarlig afgørelse på det foreliggende grundlag, idet skadesagen har haft et meget langt forløb alene på grund af DBF's uvillighed til at give klager den erstatning som klager har krav på.

Klager venter derfor nu på, at Ankenævnet på ny træffer afgørelse i klagesagen."

Herefter har selskabet fremsendt brev af 8/6 2023, hvori det bl.a. er anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers høringssvar af den 22. maj 2023, som ikke giver anledning til ændring af vores opfattelse af sagen.

Klager anfører, at DBF skal opgøre erstatning i henhold til et prisopdateret tilbud, da prisudviklingen i forhold til den oprindelige erstatningsopgørelse skyldes DBF's forhold.

Den 20. september 2022 opgjorde DBF erstatningen for nedrivning og genopførelse af støttemuren i henhold til udbedringsprisen på skadesdagen (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2) på baggrund af tilbud af den 1. og 12. september 2022, som DBF efterfølgende har fastholdt.

Ved nævnets afgørelse af den 1. marts 2023 blev DBF ikke pålagt at opgøre erstatningen på ny på baggrund af et prisopdateret tilbud.

Den omstændighed at udbedringsarbejdet fordyres som følge af, at klager har valgt at afvente iværksættelsen af udbedringsarbejdet til efter ankenævnssagens endelige afgørelse, er klagers egen risiko og kan derfor ikke føre til andet resultat.

Klagen kan således behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget uddrag af byggesag af 29/9 1972 og flyfotografier af 30/4 1973 fremlagt af selskabet. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5. Erstatningsberegning

5.1 Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2 Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

5.3 Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.

...

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

Bilag A

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem),

Ankenævnet for Forsikring

16.

99595

er i tabel 1 angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Vægkonstruktion	
- murværk (tegl)	Tabel A
- naturstensfacader (granit)	Tabel A
- bindingsværk inklusiv tavl	Tabel A
- brædder og konstruktionstræ (hovlet, behandlet)	Tabel A
- porebeton (med overfladebehandling)	Tabel B
- beton	Tabel C
- naturstensfacader (marmor, sandsten)	Tabel D
- murkroner og læmure (metal- og steninddækning)	Tabel D
- eternit med asbest	Tabel D
- metal	Tabel D
- facadeglas	Tabel D
- træpladebeklædning (behandlet)	Tabel E
- vindskeder og sternbrædder (med metalinddækning)	Tabel E
- porebeton (uden overfladebehandling)	Tabel F
- vindskeder og sternbrædder (behandlede)	Tabel F
- konstruktionstræ, savskåret (ubehandlet)	Tabel G
- puds på tegl	Tabel G
- puds på minraluld	Tabel H
- vindskeder og sternbrædder (trykimprægneret)	Tabel H
- murkroner og læmure (rulleskifte)	Tabel I
- eternit uden asbest	Tabel I
- vindskeder og sternbrædder (ubehandlet)	Tabel J
- puds på træ	Tabel J

Tabel D:

Alder indtil	Erstatning
24 år	100 pct.
32 år	93 pct.
40 år	78 pct.
48 år	63 pct.
56 år	48 pct.
64 år	37 pct.
72 år	30 pct.
80 år	23 pct.
Mere end 80 år	20 pct.

Ankenævnet for Forsikring

17.

99595

Nævnet udtaler:

Sagen er tidligere behandlet under 97940, og der blev den 1/3 2023 afsagt kendelse, hvor nævnet fandt, at afskrivningstabellen for "murkroner og læmure (metal- og steninddækning)" i bilag A må forstås sådan, at tabellen gælder for såvel murkronen som læmuren, og at klageren var berettiget til at få erstattet 63% af udgifterne, da nævnet på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten om, at huset var fra 1974, måtte lægge til grund, at læmuren var 46 eller 47 år gammel, da klageren anmeldte skaden til selskabet i 2021.

På selskabets foranledning er sagen blevet genoptaget. Formanden har tilladt genoptagelse af sagen for så vidt angår spørgsmålet om læmurens alder i forhold til afskrivningstabel D i bilaget til ejerskifteforsikringen.

Selskabet har anført, at det har foretaget afskrivning med udgangspunkt i oplysningerne i byggesagen om, at huset og læmuren blev opført i 1973. Dette blev ikke efterfølgende udfordret af klager og dermed heller ikke gjort til en del af den endelige ankenævnsklage. Selskabet har anført, at selskabet "fremlægger dokumentation for, at huset og læmuren var opført i 1973". Selskabet er ikke uenig i, at huset først blev taget i brug i 1974, men har påpeget, at dette er irrelevant for afskrivningsreglerne, der alene tager udgangspunkt i alderen for den tabelførte bygningsdel. Selskabet har anført, at det fremgår af byggesagens eftersynsrapport, at "kælderydervægge, betondæk over kælderen og ydervæggene i stueetagen blev opført i perioden fra den 29. november 1972 til den 26. januar 73". Læmuren er sammenmuret med husets østvendte murværk/ydervæg og udført i samme arbejdsgang, ligesom man i øvrigt almindeligvis udfører fugerne straks efter at murværket er færdigmuret. Selskabet har også henvist til flyfotografier af 30/4 1973, hvor man kan se læmuren. Selskabet har anført, at "da læmuren var mere end 48 år på anmeldelsestidspunktet den 4. maj 2021 er DBF berettiget til at afskrive med 52 % i henhold til tabel D, idet der udover læmurens faktiske alder i øvrigt ikke er nye oplysninger af betydning for afskrivningsspørgsmålet i forhold til nævnets afgørelse i sag 97940".

Ankenævnet for Forsikring

18.

99595

Klageren har anført, at "klager sender sin anmeldelse til DBF den 4. maj 2021. De fotos, som DBF har fremlagt, er taget den 30. april 1973. Der er 48 år og 4 dage mellem de 2 datoer. Da tabel D taler om mere end 48 år – ville der umiddelbart være 4 dages overskridelse af de 48 år, hvis den 30. april 1973 kunne lægges til grund. Det fremgår ikke af de fremlagte fotos om muren f.eks. er fuget færdig eller om den del af muren, der ikke er under tag, er forsynet med zinkdækning. Det kan således ikke fra DBF's side dokumenteres, at muren rent faktisk stod helt færdig den 30. april 1973. Af de fremlagte fotos (bilag M), ses at der ingen trapper er op til hoveddøren. Huset er således ikke taget i brug, da adgangsvejen ikke er færdig i sin udførelse. Det er derfor efter klagers opfattelse snarere dokumenteret med fotoet fra DBF, at det er taget på et tidspunkt, hvor bygningen endnu ikke er helt færdigbygget. Ligeledes ses det ikke umiddelbart, at jordopfyldet til terrassen er pålagt den 30. april 1973. Det voldsomme jordopfyld, der har forårsaget skaden, fordi det trykker ensidigt på murstensvæggen. Klager ved ikke, hvad Ankenævnet vil lægge til grund for alderen, men det er klagers opfattelse, at byggeriet som minimum må kunne siges at være færdigbygget i september 1973 ved færdigmeldingen af byggeriet, hvor et eftersyn påviser at det er færdigbygget, idet DBF's dokumentation tydeligt viser, at bygningen ikke er færdigbygget pr. 30. april 1973". Klageren har henvist til byggesagsmappen hos kommunen, at der fortsat i efteråret 1973 blev udført arbejde på bygningen, og at bygningen også af den grund ikke kan anses for færdigbygget pr. 30. april 1973. Klageren har videre anført, at det fremgår af ejendommens akter i kommunens filarkiv, at "eftersyn d. 14/9/1973. Notat: arbejdet er snart færdigt. Færdigmelding er sket d. 27/9 1973. Eftersyn d. 3/10/1973. Notat: Arbejdet er færdigt. Bygningsattest (ibrugtagningstilladelse) er udstedt d. 2/4 1974". Klageren har påpeget, at det var 1974, der fremgik i salgsopstillingen og af tilstandsrapporten, og at selskabet har tilbudt ejerskifteforsikring på baggrund af det årstal. Klageren har anført, at "ud fra dette er huset færdigt til overdragelse den 27. september 1973 (ibrugtagningsdatoen) og det vil efter klagers opfattelse tidligst være denne dato, der er gældende. Ellers må det være 1974 jf. ejendommens dokumenter. Det er klagers opfattelse, at den bærende ydermur derfor må anses for at være fra omkring 1974 og dermed 47-48 år gammel på skadetidspunktet (27. september 1973 – 4. maj 2021)".

Ankenævnet for Forsikring

19.

99595

Nævnet bemærker, at sagen af nævnets formand alene er tilladt genoptaget, for så vidt angår spørgsmålet om læmurens alder i forhold til afskrivningstabel D i bilaget til ejerskifteforsikringen, hvorfor nævnet alene afgør dette spørgsmål. I øvrigt henvises til kendelse 97940.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det afgørende for afskrivningen af de enkelte bygningsdele er bygningens færdiggørelse i efteråret 1973. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet derfor alene har været berettiget til at foretage afskrivning med 37 % i henhold til tabel D, da bygningen på anmeldelsestidspunktet den 4/5 2021 var 47 år gammel.

Nævnet har lagt vægt på, at der ikke er oplysninger om, at byggeperioden har været usædvanlig lang, eller at der har været anvendt genanvendte bygningsmaterialer. Nævnet har også lagt vægt på, at det er uhensigtsmæssigt, hvis der skal føres bevis for tidspunktet for de enkelte bygningsdeles indføjelse i bygningen, når der afskrives.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det alene er berettiget til at foretage afskrivning i udgifterne forbundet med læmuren med 37 %.

Klagegebyret tilbagebetales

Kendelsen træder, for så vidt angår spørgsmålet om læmurens alder i forhold til afskrivningstabel D i bilaget til ejerskifteforsikringen, i stedet for kendelse 97940.



Svend Bjerg Hansen