717/05

Den 2. februar 2005 blev i sag nr. 64.317:

xxxxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en dækningsberettigende skade på ejendommens terrasse.

Selskabet har anerkendt, at terrassedækket er utæt. Årsagen hertil er ifølge selskabets bygningskonsulent dels en utæthed på den membran, som terrassen er belagt med, dels at der ikke er udført en fagmæssig korrekt tætning ved træfacaden. Der er desuden ikke fald på terrassen, hvilket bevirker vandpres ved facadens skydedørsparti i tilfælde af vestenvind. Selskabet har endvidere anerkendt, at klagerne er berettiget til at få erstattet udgifterne svarende til reparation af membranen og udførelse af inddækninger mod facadeparti. Dette beløb er af bygningskonsulenten skønsmæssigt fastsat til 10.000 kr. + moms. Da klagerne imidlertid har valgt at fjerne den eksisterende membran + klinker og få lavet fald mod afløb samt få svejset tagpap på i stedet for at få terrassen repareret som foreslået af selskabets bygningskonsulent,har selskabet ved beregning af erstatningen valgt at tage udgangspunkt i prisen for denne nye konstruktion og herefter foretage en afskrivning på 45 % for de forbedringer, som denne konstruktion efter selskabets opfattelse har medført. Erstatningen er herefter beregnet til 19.800 kr. + moms.

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at betale i overensstemmelse med det fremsendte tilbud på 36.000 kr. + moms, idet den valgte udbedring af skaden - med undtagelse af den selvfinansierede zinkinddækning - efter deres opfattelse alene er en reetablering af den eksisterende terrasse.

Efter indbringelse af sagen for nævnet har selskabet yderligere accepteret at betale 1.600 kr. svarende til opmuring af en ekstra skifte på højden ved terrassens skydedørsparti for derved at undgå, at vandet fra terrassen uanset bagfaldet ikke længere ville kunne trænge gennem facadens skydedørsparti. Den samlede erstatning udgør herefter 26.350 kr. inkl. moms.

Klagerne har over for nævnet fastholdt, at de er berettiget til at få dækket hele regningen på 36.000 kr. Til støtte herfor anfører klagerne i skrivelse af 15/8 2004 til nævnet, at den anvendte udbedringsmetode er anbefalet af håndværkerne, som ellers ikke ville give garanti for det udførte arbejde. Desuden hedder det i skrivelsen bl.a.:

> "Det er en strid om ordbrug, når Nykredit siger, at vi ikke har valgt en reparation. Vi har været nødt til at få udført arbejdet på en sådan måde, at håndværkerne kunne give os en garanti for, at reparationen ville kunne holde vandet ude. Ellers ville vi jo stå i den samme situation om nogle år.
>
> Hvad vi har fået lavet er:
>
> 1. Den gamle membran er fjernet.
> 2. Klinkelaget er fjernet.
> 3. Det underliggende afretningslag er ligeledes fjernet.
> 4. Der er støbt et nyt afretningslag, der har fået det korrekte fald mod det eksisterende afløb.
> 5. Oven på afretningslaget er lagt en ny membran, bestående af to lag tagpap.
> 6. Oven på de vandrette afslutninger af ydermurerne, under stakittet, er ligeledes svejst tagpap, for at forhindre at regnvand trænger ind i ydermurerne. Her afsluttes med en Zink- inddækning ovenpå.

Set med vores øjne er denne reparation udført som en genopførsel af det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Undtaget herfra er zinkinddækningen, som vi heller ikke har krævet at forsikringen skulle betale."

Heroverfor anfører selskabet i skrivelser af 2/8 2004 og 21/9 2004 til nævnet bl.a.:

"Ifølge forsikringsbetingelserne opgøres erstatning til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted.

Vores forsikringstager har ikke valgt en reparation, men at få terrassen lavet helt om, idet den eksisterende membran samt klinker fjernes, der laves fald mod afløb og svejses tagpap på.

Der er på ingen måde tale om samme konstruktion som den beskadigede, men omforandringer og forbedringer, som er forsikringsdækningen uvedkommende.

…

Ejerskifteforsikringen skal fjerne årsagen til vandindtrængningen, og det kunne ifølge vores bygningskonsulent gøres ved at løfte skydedørspartiet som gjort og tætne den eksisterende membran på terrassen. Det er fortsat vores vurdering, at forsikringstagers arbejder ved terrassen er forbedringer, som er dækningen over ejerskifteforsikringen uvedkommende. Det beskadigede = membranen er ikke repareret, men der er lavet noget helt andet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**18. Hvorledes beregnes erstatningen**

Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).

Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder det herefter godtgjort, at den anvendte udbedringsmetode har medført en forbedring af terrassen. Selv om den udførte konstruktion af terrassen givetvis på sigt er at foretrække som den mest optimale løsning, finder nævnet ikke grundlag for at kunne pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning for det udførte arbejde.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson