754/06

Den 28. august 2006 blev i sag nr. 67.771:

xxxxxx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med dækningsberettigende stormskade, herunder at selskabet har afvist at yde restværdierstatning.

Det fremgår af sagen, at der den 8/1 2005 skete stormskade på et udhus på den forsikrede ejendom. Skaden blev den 3/2 2005 besigtiget af en bygningskonsulent fra selskabet. Det indklagede selskab har i skrivelse af 14/10 2005 oplyst, at selskabet bygningskonsulent har skønnet nyværdien af hele bygningen til 200.000 kr. inkl. moms. Bygningskonsulenten har opgjort udbedringen af skaderne til 74.725 i nyværdipriser, og selskabet har på den baggrund afvist restværdierstatning, idet bygningen efter selskabets opfattelse således kun er skadet med 37 % i forhold til nyværdien.

Selskabet bygningskonsulent har opgjort skaden således:

"

	mængde			nyværdi	dagsværdi	
Tekst	**enh**	**ska**	**a pris**	**skade**	**%**	**skade**
11 cm tegl med piller	m²	36	800	28.800	50	14.400
Udvendig filtsning + 2 gange kalk	m²	36	200	7.200	40	2.800
Jernvindue	stk	1	1.500	1.500	70	1.050
Indvendig berapning	m²	36	84	3.024	60	1.814
Reparation af revner i eks. murværk	m²	4	150	600	60	360
Spær 65 x 125 mm	m	24	87	2.088	80	1.670
Lægter	m	49	32	1.568	80	1.254

2. 67.771

Eternitplader	m²	30	220	6.600	70	4.620
Udhæng 25 x 100 mm	m	20	20	400	70	280
Vindue	stk	1	2.500	2.500	80	2.000
Forankringer	stk	1	500	500	100	500
Diverse	stk	1	5.000	5.000	100	5.000
I alt excl. moms overført til bilag 0201				**59.780**	**59,9350953**	**35.829**

"

På baggrund heraf er erstatningen ved skrivelse af 18/2 2005 opgjort således:

"	**Beløb i kr.**
Kalkuleret pris kr. 59780,- Afskrivning p.g.a. slid og ælde 40 %	35.829,00
Oprydning : 23 m² a kr. 400,-	9.200,00
I alt	45.029,00
Moms	11.257,25
Total	56.286,25"

Klagerens advokat har anmodet om udbetaling af kontanterstatning, hvilket selskabet har imødekommet. Selskabet har i skrivelse af 24/5 2005 til klagerens advokat opgjort kontanterstatningen til 45.029 kr., svarende til 80 % af den opgjorte dagværdierstatning på 56.286,25 kr.

Klageren har indhentet to overslag på udbedring, hvor prisen tilsammen er 104.812,50 kr. Af overslag dateret 17/1 2005 fra H.Tømrer- og Snedkeri ApS fremgår:

"	ANTAL ENH	PRIS	IALT
vedr.: Hønsehus stormskadet ca. 41 m² tag			
tagkonstruktion på nyt murværk remme- spær- lægter -tagdækning pap 2 lag samt stern-vindskeder og underbeklædning	41,00 m²	774,92	31.772,00
vinduer mål. 1188 x 1348 mm	1,00 stk	3.500,00	3.500,00

I alt			35.272,00
Udhæng ca 200 mm			

Beløb ekskl. moms			35.272,00
Moms	25,00 %		8.818,00

Beløb incl. moms			44.090,00"
			========

Af overslag dateret 8/3 2005 fra Håndværksmester P.H. fremgår:

3. 67.771

"Opmuring af ydervæg i ½ stens til filsning, af 51 m² murværk med 9 støttepiller, samt udtagning af fortandning i eks. murværk, arbejdet er omfattet af udtag til 1 eks. vindue.
Grå filsning af 102 m², muret ydervægge.

Der er i overslaget beregnet pris inkl. materialer, på det angivende m².
Der er ikke beregnet evt. isolering.

Bygherre står selv for nedtagning af evt. el vand.
Bygherre står selv for fjernelse af byggematerialer.

Overslagspris ekskl. moms	48.578,00
Moms	12.144,50
Overslagspris inkl. moms	60.722,50"

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at bygningen er skadet med mere end 50 %, hvorfor klageren har krav på, at den nyopføres. Advokaten har anført, at selskabet ikke er berettiget til at nedsætte betalingen med momsbeløbet. Advokaten har anført, at bygningen var nyværdiforsikret, og at forsikringen var tegnet ca. to år, før skaden opstod.

Advokaten har i skrivelse af 7/11 2005 til nævnet anført:

"Jeg skal til sagen supplerende oplyse, at det nedfaldne tag udgør ikke under 34 m², og at der i øvrigt er revnede tagplader på den resterende del af taget som følge af stormen.

Det område, der skal opføres mur omkring, er 36 m², der skal mures og filses. Der er endvidere sætningsskader i den resterende langside som følge af stormen, ligesom der er skader på ca. 2 m² i den resterende gavlende.

Den omhandlede forsikring blev tegnet på ejendommen med taksator, der gennemgik ejendommen i forbindelse med forsikringstegningen.

Den skadede del af ejendommen, sammenholdt med de skader, der er på restejendommen, er en skade der langt overstiger de af Nykredit Forsikring A/S angivne 37 %.

De fremlagte overslag - omfatter ikke mere end de skadede dele af ejendommen - og er i øvrigt billigere set i relation til en gennemført rekonstruktion af den tagkonstruktion, der oprindeligt var på ejendommen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 14/10 2005 til nævnet anført:

"Stormskaden udløser ikke restværdidækning, idet bygningen ikke er beskadiget med mindst 50 % i forhold til nyværdien. Forsikringstagers overslag kan ikke lægges til grund, idet de

- omfatter mere end reparation af det skaderamte (41 m² tag contra skadet 30 m² og 51 m² murværk contra skadet 36 m²).

- omfatter anvendelse af anden byggemetode end brugt i den skadede bygning (built up paptag contra eternitplader på lægter)

- omfatter filtsning af tilsyneladende alt murværk 102 m², hvor forsikringen kun dækker beskadigede dele og ikke dækker farveforskelle opstået ved reparation af skaden.

Vores bygningskonsulent har på grundlag af sin besigtigelse vurderet værdiforringelsen på grund af slid og ælde til 40 %. Ejendommen har ikke været taksatorbesigtiget ved indtegningen i juli 2002. Det er vores forsikringstager, der har valgt forsikringsform. Det er tilstanden af ejendommen umiddelbart før skaden, der har betydning for afgørelsen af værdiforringelse. Vi mener, at billederne af bygningen dokumenterer, at vores afskrivning er korrekt.

5. 67.771

Vi har udbetalt en kontanterstatning, men vil være indstillet på at udbetale restbeløbet på 11.257,25 kr., når vi modtager dokumentation i form af regningskopier for, at udhuset er blevet repareret. Denne dokumentation skal senest være fremsendt inden udgangen af 2007, ellers fortabes kravet."

Selskabets bygningskonsulent har i et notat dateret 22/11 2005 anført:

"Det er ikke korrekt når advokaten skriver at det nedfaldne tag udgør ikke under 34 m². Det skadede areal er 6,50 x 3,55 m = 23,07 m². Hele bygningens areal er opmålt til 14,00 x 3,55 m =49,70 m². Jeg tror det areal advokaten forveksler er der skadede ydervægsareal der skal genopmures (lodrette areal) som i henhold til opgørelsen er 36 m².

De nævnte sætningsskader m.v. på den resterende del af bygningen har intet med stormen at gøre.

Se foto af ydervæggenes vedligeholdelsestilstand, på ikke skadede vægge. Af advokatens brev fremstår det som om jeg har gennemgået ejendommen ved indtegningen, dette er ikke korrekt. Jeg har ikke set ejendommen før i forbindelse med skadeopgørelsen, men om en kollega eller det er assurandøren der tænkes på, er jeg ikke bevidst om.

Endelig anfører advokaten at de fremlagte overslag ikke omfatter mere end de skadede dele af ejendommen - samt at de valgte løsninger skulle være billigere. Det er heller ikke korrekt.

I forbindelse med skadeopgørelsen, har jeg talt i telefon med tømrermesteren fra H. Tømrer- og Snedkeri og fået bekræftet at han i sit overslag har regnet med at udskifte hele bygningens tag - og i stedet for eternitbølgeplader som eks. at lægge et 2 lags built-up paptag. (dette fremgår også af overslag 23467 dateret 16.01.2005. Og at et 2 lags built up tag er væsentlig dyrere end eternitbølgeplader, tror jeg er almindelig kendt."

Vedrørende tegningen af forsikringen har selskabet i skrivelse af 24/11 2005 til nævnet anført:

"Vi må endvidere gentage, at ejendommen ikke har vært taksatorbesigtiget i forbindelse med indtegningen, idet dette vil fremgå af vores system. Men assurandøren,

der tegnede forsikringen, har formentlig været på forsikringsstedet i forbindelse med indtegningen. Vi vedlægger skærmprint af den police, der blev indtegnet den 1. juli 2002 (senere omtegnet til nærværende police). Her fremgår det, at der er markeret N = nej i Kon = konsulentsag."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Af forsikringsbetingelserne19 fremgår bl.a.:

"**16.1.1 Nyværdi**

Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt. Var det skaderamte før skade skete, værdiforringet på grund af slid og(eller alder med mere end 30 % i forhold til nyværdien på skadetidspunktet, fastsættes erstatningen i forhold til værdiforringelsen.

…

16.2 Restværdidækning

Er der for en bygning, anlæg og tilbehør oprettet forsikring med Nyværdi og er en bygning mv. beskadiget med mindst 50 % af nyværdien, kan forsikringstageren - i stedet for reparation - vælge at få nedrevet de ubeskadigede rester og få erstatningen opgjort, som om bygningen er totalskadet.

Restværdierstatningen opgøres efter samme regler som den egentlige skadeserstatning. Lovliggørelse, følgeudgifter og meromkostninger, der er nødvendige ved reparation af en skade, indgår ikke i restværdiberegningen. Eventuel værdi af anvendelige rester, der frigøres ved nedrivningen fradrages i erstatningen.

…

16.10.4 Kontanterstatning

Anvendes erstatningen ikke til reparation eller genopgørelse, udbetales den opgjort erstatning kontant. Skaden erstattes til dagsværdi med et fradrag på 20 %. Restværdierstatning, lovliggørelsesudgifter, byggeadministration, prisstigninger og andre afgifter samt nedrivningsudgifter erstattes ikke. Moms erstattes ikke hvis bygningen er momsregistreret. Det er en betingelse for udbetaling af erstatning til fri rådighed, at den opgjorte erstatning til oprydning anvendes til formålet."

Nævnets flertal udtaler:
Af forsikringsbetingelserne fremgår, at der - i overensstemmelse med sædvanlig forsikringspraksis - udbetales restværdierstatning, hvis beskadigelsen overstiger 50 % af nyværdien. Nævnet har gennemgået kalkulationen og de tilsendte fotos og finder ikke anledning til at kritisere selskabets beregning af skadegraden. Nævnet finder heller ikke anledning til at kritisere selskabets beregning af værdiforringelsen.

Nævnet bemærker herved, at de af klageren indhentede tilbud indeholder arbejder, som ligger ud over, hvad der medgår til udbedring af de skadede bygningsdele.

Nævnet finder endelig ikke grundlag for at kritisere størrelsen af kontanterstatningen, allerede fordi selskabet har udbetalt mere end forsikringsbetingelsernes angivelser herom (punkt 16.10.4).

Nævnets mindretal finder med henvisning til selskabets besigtigelse i forbindelse med tegningen, at selskabet burde have tegnet forbehold om bygningens dårlige tilstand, og vil med henvisning hertil pålægge selskabet at betale erstatning uden fradrag for værdiforringelse.

Efter udfaldet af stemmeafgivningen

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand