757/06

Den 9. oktober 2006 blev i sag nr. 68.068:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxx xxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsafgørelse og -opgørelse i forbindelse med en anerkendt skade på den forsikrede ejendoms badeværelse.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1978, og at klageren overtog ejendommen pr. 15/5 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 2/4 2005. Kort efter overtagelsen anmeldte klageren, at fliser i badeværelse var løse. Af tilstandsrapporten dateret 2/4 2005[s. 7] fremgår:

"**Karakterskala:**

...

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	***Beboelse***		
…			
A	***9. Bad/toilet og bryggers***		

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	*K1*	*Enkelte overfladebeskadigede fliser på vægge i badeværelse.*
9.3. Fuger	*K2*	*Der er ikke elastiske fuger i hjørner i badeværelse.*
	K3	*Enkelte revner i fuger ved badekar.*
9.4 Gulvafløb	*K3*	*Samling mellem ristramme gulvafløbsskål ej korrekt i badeværelse.* *Note: Det anbefales at gulvafløbsskålen er i forbindelse med ristrammen, for at nedsætte risikoen for korrosion i vand- og varmeinstallationer.* *Reparation kan udføres (uden at dette er en godkendt løsning) ved at anvende et godkendt vandtætningsmiddel til beton, og følge producentens anvisninger for at tætning kan opnås."*

Klageren har indhentet et overslag fra en murermester, hvor prisen er anslået til 37.500 kr. Af overslaget fremgår:

"**Arbejdet omfatter**:

Her gives en beskrivelse af de arbejder, der er omfattet af overslaget evt. henvises til tegninger/skitser:

Sag 06.../Skade nr. 25...

Grundet generelt 'skrukke' - løse væg- og gulvfliser fremsendes her overslag på renovering af badeværelse.

Overslaget omfatter 24,1 m^2 vægfliser, 3,8 m^2 gulvfliser at demontere, bortskaffe og nyetablere.

Demontering og genmontering sanitetsgenstande, radiator og armaturer.

Lovbefalet vådrumssikring hu. bløde fuger (afløbsskål er dog forudsat genanvendt).

Flise og klinkepris er indregnet med netto kr. 140 pr. m^2, svarende til vejledende kr. ca. 200 pr. m^2 ekskl. moms.

Til de- og genmontering er sanitetsgenstande mv. indregnet kr. 1.500,- ekskl. moms

Vi har forudsat at slidlaget ikke slipper underlaget ved demontering af gulvklinkerne/ slidlaget genanvendes.

Demontering, genmontering og evt. maling af gerickte ved dør er ekskl. overslaget."

En bygningskonsulent fra selskabet besigtigede ejendommen den 12/7 2005, og selskabet anerkendte ved skrivelse af 22/7 2005 forholdet som dækningsberettigende, idet selskabet samtidig tilkendegav:

"På grund af badeværelsets alder og de i tilstandsrapporten nævnte skader, dækker vi alene 65 % af udbedringsudgiften, svarende til 24.375 kr. De resterende 35 %, svarende til 13.135 kr. skal I betale selv. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 17 a, hvor det står at vi ikke dækker skader der er nævnt i tilstandsrapporten, og punkt 18.4, hvor der står, at vi gør afskrivning gældende når det skadesramte på grund af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 %."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække den fulde udgift til udbedring af skaden på badeværelset. Klageren har i skrivelse af 7/12 2005 til nævnet anført:

"Det er både min opfattelse og de håndværkere som jeg har haft til at se på badeværelset, at de ting som Nykredit Forsikring nævner som er omtalt i tilstandsrapporten og som ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen intet har med den skade som foreligger nemlig at fliserne i badeværelsets vægge og gulv er skrukke/løse p.g.a. at der ***mangler lim bag fliserne***, det har intet med badeværelsets alder at gøre, det er jo et problem som ligger tilbage til da badeværelset blev opført. Jeg kan overhovedet ikke sætte denne skade i forbindelse med de argumenter som Nykredit Forsikring fremkommer med, at der er en nedbrydning i gang med fliser og fuger p.g.a. ælde.

Nykredit Forsikring stopper ved at der i overslaget fra mureren er iberegnet vådrumssikring, jeg er af den pågældende murer blevet gjort opmærksom på at når man skifter væg- og gulvbelægning er det lovbefalet."

Klageren har i skrivelse af 14/1 2006 til nævnet endvidere anført:

"Jeg henviser stadig til min skrivelse af 7. dec. 2005.

Men undrer mig over at Nykredit mener at en afskrivning på 35 % skyldes, at jeg vil få nye fuger ved udskiftning af fliserne da de gamle fuger er begyndt at vise 'træthedstegn' og derved vil de forhold som er nævnt i tilstandsrapporten blive udbedret, i tilstandsrapporten er der nævnt at der er enkelte revner i fuger ved badekar, yderligere kommentarer til fugerne er ikke nævnt jeg mener ikke at 35 % afskrivning er på sin plads på grund af det. Man kan jo ikke undgå at få fugerne skiftet, når fliserne skal skiftes på grund af anden årsag.

Med hensyn til om vådrumsmembran skal påføres eller ej, har jeg igen forhørt mig ved murerfirmaet og fået det samme svar at det er lovbefalet når man laver renoveringsarbejde."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 27/12 2005 til nævnet anført:

"Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at der kan foretages fradrag for slid og ælde, hvis det skaderamte er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien.

Vi har ikke afskrevet pga. flisernes manglende vedhæftning eller pga. slid af fliser. Men udskiftningen af fliser medfører, at vores forsikringstager får nye fuger til afløsning for 27 år gamle fuger, der er begyndt at vise 'træthedstegn', og det har vi taget højde for i vores erstatningsopgørelse.

Endvidere vil udskiftningen af fliser medføre, at de forhold, som var nævnt i tilstandsrapporten, bliver udbedret. Denne udgift er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen, som ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Ifølge byggeloven skal nyeste bygningsreglement kun anvendes ved nybygning og væsentlige ombygninger. Reparation og renovering medfører ikke, at de nyeste regler skal følges. Vådrumsmembran er derfor ikke et krav i et badeværelse fra 1978, og denne udgift er også Ejerskifteforsikringen uvedkommende. Vi henviser til Ankenævnskendelse nr. 60.058 og 64.295"

5. 68.068

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**18. Hvorledes beregnes erstatningen**

18.1

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

18.2

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 almindelig anvendt på skadestidspunktet.

...

18.4

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets praksis anses kravet om vådrumsmembran ikke for gældende, eftersom der ikke har skullet foretages ansøgning i forbindelse med ændringen af badeværelset. Endvidere finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det omhandlede badeværelse ikke opfyldte lovkravene på opførelsestidspunktet. Nævnet finder på den baggrund, at etableringen af vådrumsmembran udgør en forbedring, som selskabet ikke er pligtigt at dække udgiften til.

Med hensyn til erstatningsopgørelsen finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har fastsat en værdiforringelse på 35 %. Nævnet har i den forbindelse også lagt nogen vægt på, at badeværelsets udseende - herunder flisebeklædning - har ændret sig markant siden husets opførelse i 1978.

6. 68.068

7. 68.068

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann