681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 60.089:

xxxxxxx xxx
xxxxxxx xx
xxxxxx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning.

Klageren har i forbindelse med efterisolering foretaget udskiftning af ejendommens tag, da dette var asbestholdigt. I forbindelse med efterisoleringen konstaterede klageren, at skadedyr havde forvoldt skade på den allerede oplagte isolering. Selskabet vil alene dække merudgiften til isolering som følge af mårens skade.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at betale for al isoleringen samt oplægningen af tagplader, men accepterer dog et fradrag på 30% som følge af værdiforringelse.

Selskabet har i skrivelse af 30/12 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Vores forsikringstager bekræfter i sin klage, at han pga. højt varmeforbrug, men stadig koldt hus havde besluttet sig for en efterisolering af taget, hvilket indebar, at der også skulle lægges nyt tag. Vi henviser til tilbud af 27. september 2002 til vores forsikringstager fra P. O. Tømrer- og snedkerfirma A/S.

Den 21. oktober 2002 modtog vi en telefonisk anmeldelse fra vores forsikringstager, at der manglede isolering i skunkvægge og skråvægge. En del af isoleringen var desuden ødelagt af mår.

Vores forsikringstager modtog ekstratilbud af 28. oktober 2002 fra P.O.Tømrer- og snedkerfirma A/S på isolering med ekstra 100 mm A-batts pga. skade på 24.700 kr. excl. moms.

Vores konsulent besigtigede den 1. november 2002 og kunne konstatere, at der havde været mår på loftet, som havde ødelagt isolering i skunk og op langs tagplader.

Den 8. november 2002 meddelte vi telefonisk til vores forsikringstager, at det alene var merudgiften til isolering som følge af mårens skade, der var dækningsberettiget over Ejerskifteforsikringen. Vores forsikringstager havde i forvejen planlagt en efterisolering, som kun kunne ske ved at fjerne tagplader, og denne planlagte udgift var ikke dækket over forsikringen.

Ved e-mail af 11. november 2002 klagede vores forsikringstager over denne afgørelse.

Ved brev af 27. november 2002 fastholdt vi, at Ejerskifteforsikringen alene dækker merudgiften i forhold til den planlagte efterisolering og tagudskiftning. Merudgiften var reetablering af ødelagt isolering opgjort til 30.875 kr. inkl. moms. Vi fremsendte ankenævnskendelserne 34.853, 51.366 og 53.051 til støtte for vores standpunkt.

Vores vurdering

Ifølge forsikringsbetingelsernes side 6, pkt. 1, dækker Ejerskifteforsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Skade er defineret som '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'.

Vi har anerkendt, at isoleringen ødelagt af mår udgør en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, da vores konsulent har oplyst, at 1. salen nærmest var ubeboelig i vinterhalvåret, hvorfor forholdet må siges at nedsætte bygningens brugbarhed nævneværdigt.

Vores forsikringstager havde imidlertid planlagt en efterisolering af taget med 50 mm A-batts. hvilket kun kunne ske ved, at tagpladerne blev skruet af. Da det gamle tag var af asbest, skulle forsikringstager samtidig have nyt tag. Denne udgift var planlagt, jf. tilbud af 27. september 2002, og udgør dermed ikke noget tab for vores forsikringstager.

Da tagpladerne blev fjernet blev det opdaget, at den eksisterende isolering var ødelagt og manglede så godt som overalt. Udgiften til at retablere den eksisterende isolering med 100 mm A-batts, før efterisolering med 50 mm A-batts finder sted, udgør et tab for vores forsikringstager, idet denne udgift ikke var planlagt.

De ankenævnskendelser, som vi har fremsendt til vores forsikringstager støtter, at udgifter til planlagte renoverings-/forbedringsarbejder ikke dækkes af forsikringen.

Vi må derfor fastholde, at Ejerskifteforsikringen alene dækker tilbuddet af 28. oktober 2002 på 30.875 kr. inkl. moms og med fradrag af forsikringens selvrisiko pr. skade på 10.000 kr., jf. betingelsernes side 4, pkt. 7.

Da vi ikke mener, at udgifter til ekstraisolering og tag er dækket, skal vi for god ordens skyld oplyse, at vi ikke er indgået i en nærmere erstatningsopgørelse af taget. Vores taksator har efter sin besigtigelse af taget konstateret, at der er grundlag for afskrivning - og med mere end de 30%, som vores forsikringstager foreslår i sin klage."

Hertil har klageren i skrivelse af 9/1 2003 til nævnet bemærket:

"… jeg bliver dog lige nødt til at anfægte én ting, både i forhold til sagen og i forhold til Nykredits/Østifternes svar.

Selskabet påstår nemlig at jeg havde planlagt en udgift for at få isoleret huset; …..

Da jeg købte huset, i h.t. tilstandsrapport, havde jeg ikke planlagt at det skulle være nødvendigt at isolere. Og det må være det springende punkt.

Når det viser sig at huset er for koldt, i forhold til det oplyste, kommer der naturligvis en planlægning ind, idet man ikke bare hovedkulds kan kaste sig ud med håndværkere uden plan.

Med andre ord: hele projektet startede fordi huset havde en alvorlig mangel, nemlig isolering, da vi købte det, og derfor er det ikke urimeligt at forsikringen deltager med en del af udgiften til tagplader og lægning af disse. Såfremt det havde været muligt at isolere og genanvende de gamle plader, havde forsikringsselskabet skulle dække hele udgiften. Tagpladerne fejlede ikke noget, og kunne have ligget mange år endnu."

Endeligt har selskabet ved skrivelse af 20/1 2003 til nævnet anført:

"Selv om vores forsikringstager ved køb af huset muligvis ikke havde planlagt at efterisolere, fremgår det både af tilstandsrapport og energimærkerapport, at yderligere isolering anbefales.

Vi henviser til tilstandsrapportens side 6, hvor der under 'Tagkonstruktion' står

8.12 Isolering K 1 Noget isolering trænger til retablering (efterisolering).

Vi henviser endvidere til Energimærket side 2, hvor der under 'Tag, loft eller uudnyttet tagetage' anbefales forbedret isolering for skunk samt væg og etageadskillelse mod uopvarmet loftsrum.

At der kunne blive tale om efterisolering har derfor ikke været uventet for vores forsikringstager i forbindelse med hushandlen.

Efterisolering er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen allerede, fordi der tydeligt er gjort opmærksom herpå i tilstandsrapporten (forsikringsbetingelsernes side 6, pkt. 2, nr. 1), og desuden opfylder ønsket om ekstra isoleringstykkelse ikke skadebegrebet i Ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes side 6, pkt. 1, idet der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det fremgår af Energimærket side 1 under 'Energikonsulentens samlede anbefalinger', at målet med hensyn til isolering er så vidt muligt at isolere op til kravene i Bygningsreglement for småhuse fra 1998. Forsikringstagers hus er opført i 1972.

Den eksisterende isolering, som var ødelagt af mår, har vi accepteret udgør en skade i Ejerskifteforsikringens forstand,

Denne skade konstateres imidlertid først på et tidspunkt, hvor vores forsikringstager på grund af højt olieforbrug og muligvis også på grund af de ovennævnte anbefalinger om yderligere isolering havde igangsat efterisolering med deraf følgende udskiftning af tagplader.

Udgiften var planlagt, og vi må fastholde, at vores forsikringstagers tab er alene, at den eksisterende isolering viste sig at være ødelagt af mår."

Af den i sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 28/8 2000 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

...

K0: Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
	8.12 Isolering	K1	Noget isolering trænger til reetablering (efterisolering)."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**7 Selvrisiko**

Ved enhver dækket skade er der en selvrisiko på 10.000 kr. Selvrisikoen er maksimalt 25.000 kr. i forsikringsperioden.

…

1 Hvad dækker forsikringen

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

…

2 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at klageren som følge af den anmeldte skadedyrskade har lidt noget tab, der berettiger ham til yderligere erstatning ud over det beløb, som selskabet allerede har tilbudt ham.

Nævnet bemærker endvidere, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er gjort bemærkning om i tilstandsrapporten.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand