693/04

Den 17. marts 2004 blev i sag nr. 61.404:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at udbetale 47.791,25 kr. inkl. moms i forbindelse med en anmeldt skade.

Selskabet har tilbudt at udbetale 11.000 kr. ekskl. moms under henvisning til, at selskabet alene skal yde forsikringsdækning for den manglende isolering i tagkonstruktion på tilbygning.

Klageren har købt ejendommen med overtagelsesdag den 1/6 2002.

Den oprindelige ejendom er opført i 1960-61. Der blev opført en tilbygning på 33 m² med fladt tag vinkelret på den oprindelige ejendom i 1970-71. Af tegningerne, som ligger hos Byggeteknisk Forvaltning i Ballerup, fremgår, at loftshøjden er 2,33 m, og at der er 100 mm isolering i tagkonstruktionen.

Sælgeren af ejendommen havde foretaget indvendige ombygninger i 2001, og der blev bl.a. indrettet badeværelse, mellemgang og soveværelse i tilbygningen, som før havde været et stort rum, og varmen blev lagt om fra centralvarme til gulvvarmeanlæg.

Klageren havde planlagt at opføre tag med rejsning på tilbygningen. Inden ombygningen opdagede man, at der var skimmelsvamp i tagudhænget, og da man åbnede den flade tagkonstruktion, kunne det konstateres, at der ikke var tilstrækkelig isolering.

Selskabets bygningskonsulent foretog besigtigelse den 23/9 2003. Han konstaterede, at isoleringen i tagkonstruktion på tilbygningen kun var 50 mm, idet det ikke havde været muligt at isolere med mere, hvis den krævede loftshøjde på 2,30 m ifølge bygningsreglementerne skulle opretholdes.

Ifølge Bygningsreglementet for småhuse 1998 er kravet til loftshøjde 2,30 m, og kravet til isolering af tagkonstruktioner 200 mm.

Ifølge Bygningsreglementet 1966, som var gældende, da tilbygningen blev bygget, var kravet til loftshøjde også 2,30 m, mens kravet til isolering af tagkonstruktion var 80 mm.

Forsikringen omfatter en dækning for ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Det fremgår af sagens akter, at selskabet har frafaldet, at der skulle søges dispensation.

Under henvisning til selskabets bygningskonsulents godkendelse har selskabet accepteret, at erstatningen er baseret på, at der skal isoleres med 200 mm, jf. taksatorrapport af 23/9 2002, der henviser til Bygningsreglementet for småhuse 1998. Denne erstatning beløber sig til de meromkostninger, som klageren ville få i sin planlagte opsætning af tag med hældning, fordi der viste sig ikke at være tilstrækkelig isolering i den oprindelige tagkonstruktion.

Klageren gør gældende, at selskabet skal dække, hvad det ville have kostet at lægge nyt fladt tag med den påkrævede isolering. Han har fremsendt et tilbud på 45.575 kr. inkl. moms.

Desuden mener klageren, at selskabet skal dække 2.216,25 kr. inkl. moms til fugning af revner og sprækker i lofterne i tilbygningen, som fremkom ved aftagning af det gamle tag.

Selskabets bygningskonsulent har oplyst, at udbedring af revner og sprækker bliver dækket over en anden skadesag vedrørende tilbygningen, idet skillevægge har måttet nedtages i forbindelse med udbedring af konstateret skimmelsvampeangreb i gulv. Udgiften vil indgå i retablering af rummene.

I selskabets skrivelse af 3/10 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi har anerkendt, at den isolering på 50 mm i tagkonstruktionen i tilbygningen ikke opfylder bygningsreglementets krav på tidspunktet for opførelsen af tilbygningen. Diskussionen, om der skal betales for efterisolering op til 80 mm eller op til 200 mm, er uden relevans, da vores erstatning viser sig at være baseret på efterisolering op til 200 mm.

Vores forsikringstager havde imidlertid planlagt at bygge et tag med hældning oven på det gamle tag, Denne udgift var planlagt og udgør dermed ikke noget tab for vores forsikringstager.

At vores forsikringstager ikke får den nytteværdi af loftsrummet, som han havde påregnet, udgør ikke et økonomisk tab,

Vores forsikringstagers økonomiske tab udgør alene den fordyrelse, som den utilstrækkelige isolering medførte, idet denne udgift ikke var planlagt i vores forsikringstagers tagbyggeri. Merudgiften ved tagprojektet er af forsikringstagers tømrer oplyst til 11.000 kr. excl. moms.

Vi henviser til vedlagte ankenævnskendelser 34.853, 51.366 og 53.051, som støtter, at udgifter til planlagte ombygnings- eller renoveringsarbejder ikke dækkes af forsikringen.

Vi må derfor fastholde, at Ejerskifteforsikringen alene dækker merudgifter på 13.750 kr. og med fradrag af forsikringens selvrisiko pr. skade på 10.000 kr., jf. betingelsernes pkt. 7.

Da vi ikke mener, at udgifter svarende til oplægning af nyt fladt tag med tilstrækkelig isolering er dækket, skal vi for god ordens skyld gøre opmærksom på, at vi ikke er indgået i en nærmere erstatningsopgørelse herfor eller vurderet tilbuddet af 25. november 2002.

I den forbindelse henviser vi til, at der af tilstandsrapportens side 6 fremgår følgende om tilbygningens tagkonstruktion:

8.1 Tagbelægning/rygning K3 Der ses enkelte lunker på tagpaptag.

…

Vores forsikringstager er gennem tilstandsrapporten tydeligt blevet gjort opmærksom på, at der er kritiske skader ved tagpappet, og den del af tilbuddet, der relaterer sig til pålægning af nyt tagpap kan under ingen omstændigheder dækkes."

Hertil har klageren ved skrivelse af 28/10 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Ideen med at opføre en rejsning direkte oven på det eksisterende tag var, at få et anvendeligt loftsrum. Beslutningen var baseret på sælgers/ejendomsmæglers oplysninger om isoleringsmængden. Da det imidlertid var påkrævet at lægge ekstra isolering blev der ikke plads til et loftsrum, og rejsningen har alene fået kosmetisk betydning.

Var de faktiske forhold kendte, ville der ikke have været noget tagprojekt. At det overhovedet blev til noget var ene og alene, fordi jeg stod i en presset situation med håndværkere, der var klar til at gå i gang.

Selskabets bemærkninger om 'enkelte lunker på tagpaptaget' og manglende skadesdækning er i denne sammenhæng urelevante af flere grunde:

1. Udgangspunktet for opførelsen af rejsningen var sælgers oplysninger om isoleringsmængden (han havde efterisoleret). Når rejsning er etableret oven på tagpaptaget, er lunker uden betydning.

2. Havde jeg ikke opført rejsningen kunne isoleringsmængden kun reetableres ved at fjerne det eksisterende tagpaptag, lægge den rette mængde isolering og dernæst et nyt tag.

3. Den manglende isolering fremgik ikke af tilstandsrapporten. Der stod blot at den opgivne mængde på 180 mm ikke kunne verificeres.

Selskabet anfører, at det ikke udgør et økonomisk tab, ved det at jeg ikke får udnyttelse af loftsrummet. Dette må jeg tilbagevise, idet et hus med et loftsrum er mere værd i brugsværdi og dermed i økonomisk salgsværdi.
Dvs. den investering jeg har foretaget ved at opføre rejsningen ikke vil kunne tjene sig ind ved et evt. salg."

Selskabet fastholder, at klagerens aktuelle økonomiske tab alene udgør merudgiften ved den planlagte og igangsatte ombygning, idet isoleringen i det flade tag ikke havde den tykkelse, som måtte forventes efter bygningsreglementet. Betragtninger om mulig indflydelse på en fremtidig salgspris udgør ifølge selskabet et så fjerntliggende og usikkert tab, at de er uden betydning for erstatningsfastsættelsen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**15 Når der foreligger KvalitetsMærke**

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke eller tilsvarende supplerende tillæg til tilstandsrapporten, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlig bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

17 Hvorledes beregnes erstatningen

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

Erstatningen svarer til det beløb, der umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder at måtte lægge til grund, at det var som led i udførelsen af nyt tag med rejsning, at det blev konstateret, at der manglede isolering. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet alene har accepteret at erstatte merudgifter til isolering ved tagprojektet, idet bemærkes, at omkostninger til renovering/modernisering ikke kan kræves afholdt over forsikringen.

Herefter, og idet nævnet heller ikke i øvrigt finder at kunne kritisere selskabets erstatningsopgørelse,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand