701/04

Den 21. juni 2004 blev i sag nr. 61.595:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over størrelsen af den af selskabets repræsentant udbetalte erstatning i forbindelse med en anmeldt skade.

Klagerne har ved skadeanmeldelse af 18/1 2003 anmeldt, at tagkonstruktionen fejlagtigt kun var isoleret med 150 mm. mineraluld, hvor der burde have været isoleret med 250 mm. Af den medsendte udtalelse fra tømrermester J.E. fremgår det, at det vil koste 214.416,25 kr. at foretage efterisolering op til 250 mm.

Selskabets repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S henvendte sig herefter til teknisk afdeling i S. Kommune for at få oplyst de lovmæssige krav vedrørende tagetagerne.

Af skrivelse af 30/1 2003 fra teknisk afdeling i S. Kommune til selskabets repræsentant fremgår det, at der fra kommunens side, i tilfælde af at der søges dispensation fra kravet om isolering, vil blive stillet krav om varmetabsberegning. I skrivelsen oplyses videre, at der er den mulighed, at såfremt det samlede varmetab fra hele huset ikke er høje-

re, end hvis alle U-værdierne overholder kravene i kap. 5.2, kan der ses bort fra kravet om en U-værdi på højest 0,2 i den pågældende tagkonstruktion.

Af skaderapporten fremgår følgende:

"**Vurdering:**

Hvis isoleringen ikke er i overensstemmelse med de krav der var på tagetagens opførelsestidspunkt er udgiften til afhjælpning af forholdet dækket over ejerskifteforsikringen forudsat, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Ovennævnte i henhold til vilkår for ejerskifteforsikring pkt. 16 A.

For at få afklaret sagen har jeg indhentet vedlagte udtalelse fra Teknisk afdeling i S. og jeg har efterfølgende bedt ingeniør K.M. om at behandle dispensationssagen som angivet i vedlagt brev.

Der er et krav i sagen vedrørende efterisolering på kr. 214.416,25.
Erstatning: Dækket

ERSTATNINGSUDBETALING:

Det påhviler ejer selv at rekvirere de nødvendige håndværkere til udbedring i ht. ovenstående. Overslag/tilbud fra disse sendes til Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S for accept inden arbejdet ordres.

For de skader, hvor der er givet tilsagn om forsikringsdækning i ht. ovenstående, kan erstatning udbetales når dokumentation for de udførte arbejder er tilsendt Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S. I den udbetalte erstatning reduceres der dog for aktuel selvrisiko pr. skade. (Policens generelle selvrisiko er til orientering kr. 5.000 pr. skade og i alt 25.000)."

Selskabets repræsentant anmodede herefter ingeniør K.M. om at behandle sagen. Han har ved skrivelse af 14/2 2003 til selskabets repræsentant meddelt, at ejendommens varmeforbrug efter ombygning i 1994 ikke overholdt varmetabsrammen, men at de ombygninger, klagerne havde gennemført efter overtagelsen af ejendommen - ny indven-

dig beklædning af vægge i køkken, nyt højisoleret gulv i køkken samt isolering af vægge og loft i værksted - bevirkede, at varmetabsrammen i henhold til BR-S85 var overholdt i 2003.

Klagernes advokat har ved skrivelse af 5/3 2003 til selskabets repræsentant anført, at der på baggrund af skrivelsen af 14/2 2003 fra ingeniør K.M. ville være mulighed for dispensation for kravet om ekstraisolering. Advokaten anførte videre, at han gik ud fra, at de afholdte udgifter i den anledning var dækket af forsikringen. Endvidere oplystes det, at en del af arbejdet blev udført af klagerne selv. Skrivelsen var vedlagt fakturaer for direkte afholdte udgifter til murer, tømrer/snedker, vvs/el og maler.

Ved skrivelse af 11/3 2003 til selskabets repræsentant meddelte S. Kommune, at husets isolering var lovlig, idet varmetabsrammen var overholdt, hvorfor det ikke var nødvendigt at udstede en dispensation fra krav om isolering af loft.

Selskabets repræsentant tilbød ved skrivelse af 18/3 2003 til klagernes advokat at erstatte de ydelser, der havde været nødvendige for at "udføre indvendig efterisolering af udvendige køkkenvægge og efterisolering af køkkengulv dog fratrukket et skønnet beløb for de forbedringer, der er tilført det 130 år gamle køkken."

Ved skrivelse af 31/3 2003 til selskabets repræsentant fastholdt klagernes advokat, at der var tale om en skade, som var omfattet af forsikringen, at der hverken på overtagelsestidspunktet eller tidspunktet for skadens konstatering ville kunne opnås dispensation fra krav om isolering, og at der ved selskabets repræsentants rapport af 12/2 2003 var givet et bindende tilsagn om udbetaling af erstatning på 214.416,25 kr. Advokaten anførte videre, at det var klart, at ombygninger/udbedringer havde medført, at det ikke længere var nødvendigt at søge dispensation fra kravet om isolering, idet varmetabskravet nu var opfyldt. Endeligt redegjorde advokaten nærmere for klagernes udgifter til isoleringsarbejdet inkl. eget arbejde.

Selskabets repræsentant oplyste ved skrivelse af 4/4 2003 til klagernes advokat, at det ikke kunne anerkendes, at der var afgivet tilsagn om at betale 214.416,25 kr., men at selskabets repræsentant alene havde accepteret at dække skaden.

I skrivelse af 30/4 2003 til klagernes advokat meddelte selskabets repræsentant, at der alene kunne udbetales erstatning for selve det isoleringsarbejde, der var udført i køkkenets gulv og ydervæg, og at nyt køkken og gulvvarme var sagen uvedkommende. For de timer, der var udført eget arbejde, kunne der betales 80 kr. pr. time. Selskabets repræsentant var indstillet på at afslutte sagen med en kontanterstatning på 50.000 kr., efter at selvrisikoen på 5.000 kr. var fratrukket.

Klagernes advokat afviste selskabets repræsentants forligstilbud ved skrivelse af 9/5 2003. Endvidere kunne han oplyse, at klagerne havde undersøgt mulighederne for en billigere løsning på isoleringsarbejdet, og i henhold til vedlagte beregninger og prisoverslag kunne arbejdet udføres for ca. 103.000 kr., hvilket ville være klagernes mindstekrav til en forligsmæssig løsning.

På baggrund af en udtalelse indhentet fra ingeniør K.M., som havde udført varmeberegninger på sagen, kunne selskabets repræsentant ved skrivelse af 21/5 2003 til klagerens advokat oplyse, at sagen drejede sig om:

- Et vinkelkøkken på 33 m², hvor der er etableret 200 mm isolering i 33 m² ydervægge og 160 mm isolering i 33 m² gulv.

Ud fra det tilbudte beløb var der ca. 23.000 kr. til vægisolering inkl. træskelet, membran og gipsplader og 10.000 kr. til gulvisolering. Hertil kom moms på ca. 8.000 kr. og diverse på 15.000 kr. I nævnte beløb var der ikke taget hensyn til evt. eget arbejde, og selskabets repræsentant mente, at tilbudet ville være fuldt ud dækkende.

På baggrund af klagernes advokats anmodning fremsendte selskabets repræsentant ved skrivelse af 4/6 2003 de beregninger, som ingeniør K.M. havde foretaget. Selskabets repræsentant fandt dog, at den beregnede pris på 63.133,50 kr. var for høj, men måtte fastholde, at denne pris var maksimumbeløbet for erstatningen. Endvidere bad selskabets repræsentant om at få oplyst de faktiske priser på arbejderne, og i hvilket omfang klagerne selv havde udført nogle af de nævnte arbejder.

Klagernes advokat gør gældende over for nævnet, at klagerne som udgangspunkt er berettiget til en erstatning på 214.416,25 kr. Det lavest acceptable erstatningskrav vil være 102.898,75 kr. i henhold til det af klagerne indhentede billigere tilbud.

Selskabets repræsentant fastholder over for nævnet, at der kun skal udbetales erstatning for efterisolering af gulv og vægge i køkken. I gulvet vil selskabets repræsentant kun erstatte udgiften til etablering af isoleringsmaterialet og ikke følgeudgifter herudover. I væggen erstattes udgiften til isolering, træskelet, membran og gipsplader. Endvidere mener selskabets repræsentant, at klagerne skal dokumentere ovennævnte udgifter inkl. eget arbejde.

Ved skrivelse af 15/8 2003 til nævnet oplyste klagernes advokat, at isoleringsarbejderne var opgjort, og at det eneste arbejde, klagerne havde udført, var nedbrydningen.

Selskabets repræsentant afviste klagernes opgørelse, idet denne omfattede arbejder, der ikke vedrørte selve isoleringsarbejdet, samt at den omfattede klagernes eget arbejde til en alt for høj timeløn. Selskabets repræsentant fastholdt, at der som forudsætning for en erstatningsudbetaling skal foreligge et realistisk regnskab for selve isoleringsarbejdet i køkkenet renset for andre ydelser, der alene vedrører ønsket om at forbedre det over 100 år gamle hus.

Endeligt henviser klagernes advokat til, at de udgifter, der har været nødvendige for at gennemføre isoleringen af køkken/alrum, ifølge klagerne - på baggrund af beregningerne fra ingeniør K.M. - udgør mellem 150.000 kr. og 170.000 kr.

Selskabet fastholder at kunne tilbyde en forligsmæssig erstatning på 50.000 kr., efter at selvrisikoen er fratrukket til fuld og endelig afslutning af sagen.

Nævnet er forelagt de i sagen omhandlede beregninger og opgørelser.

Nævnet udtaler:
Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af et fremsat erstatningskrav.

Nævnet bemærker, at klagerne ikke har fået lavet udbedring af isolering i overensstemmelse med tilbuddet på 214.416,25 kr., hvorfor nævnet finder, at klagernes principale påstand ikke kan tages til følge.

Nævnet har gennemgået sagen og finder i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at det ikke kan pålægges selskabet at udbetale yderligere erstatning end den af selskabet tilbudte forligsmæssige erstatning på 50.000 kr.

Herefter, og idet nævnet i øvrigt finder at kunne lægge til grund, at der ved rapporten af 12/2 2003 ikke var givet et bindende tilsagn fra selskabet om udbetaling af erstatning på 214.416,25 kr.,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand