703/04

Den 16. august 2004 blev i sag nr. 62.157:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 køberforsikring med kvalitetsmærke i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Klageren ønsker at få dækket en difference på 32.592,50 kr. af en samlet faktura på 153.290 kr. Beløbet er fremkommet således:

"Faktura fra Tømrerfirmaet E.R. A/S på i alt kr. 153.290,00 incl. moms

Betalt af os (beløb incl. moms):

Tagkonstruktion	kr.	114.180,00
- selvrisiko	kr.	10.000,00
Ventiler i baderum	kr.	6.517,50
- selvrisiko	kr.	6.517,50
Udbetalt i alt	kr.	104.180,00
Resterende selvrisiko	kr.	8.482,50

Afvist beløb (beløb incl. moms):

Sålbænk/isolering bagved	kr.	30.153,75
Ventiler i ydermur (løse)	kr.	2.438,75
Afvist i alt	kr.	32.592,50 "

Klagerens advokat gør gældende, at selskabet skal dække restbeløbet, idet selskabet ved passivitet i skadebehandlingen har afgivet stiltiende dækningstilsagn.

Klagerens advokat har endvidere ønsket at inddrage sælgerens sælgerforsikring i klagesagen, hvilket selskabet imidlertid har afvist, idet sælgeren ikke er repræsenteret af klagerens advokat og derfor er at betragte som 3. mand i forhold til køberforsikringen. Selskabet har således alene taget stilling til sagen i forhold til klagerens køberforsikring.

Klageren erhvervede i april 1999 ved underskrift af købsaftale ejendommen, der på det tidspunkt var under opførsel, af sælger med overtagelse den 1/7 1999.

Der er udarbejdet tilstandsrapport og kvalitetsmærkerapport vedrørende ejendommen, begge dateret den 20/4 1999, hvilket ifølge tilstandsrapportens side 3 skulle være 3 uger før, byggeriet var planlagt færdiggjort. På tidspunktet for rapportens udarbejdelse manglede færdiggørelse af el og vvs, fugearbejde ved vinduer og døre samt fuger i badeværelse. Endvidere manglede inventar. Det fremgår af rapporten, at ejendommen fremstod i meget fin stand, og at der ikke er bemærkning vedrørende bygningsdele og inventar.

Det fremgår af sagens akter, at arkitekt N.E. har udarbejdet en skønserklæring af 15/6 2000 på klagerens ejendom.

Selskabets bygningskonsulent foretog besigtigelse af klagerens ejendom den 31/10 2000, og på den baggrund udarbejdede han en konsulentrapport af 22/11 2000. Han har bl.a. anført, at de konstaterede forhold er en sag mellem køber og sælger, da der var tale om et nyopført hus.

Selskabet har i skrivelse af 28/11 2000 til klagerens advokat beskrevet de forhold, bygningskonsulenten konstaterede ved besigtigelsen. Selskabet har anerkendt at ville dække følgende forhold:

"**C.** Isolering er ikke afsluttet rigtigt mod udhæng. (det blæser ind under isolering.)

Vores bemærkning:

Forholdet er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, og er derfor omfattet af forsikringen.

D. Der er flere samlinger f.eks. af vinduer mod rem der ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt.
Vores bemærkning:
Samme som pkt. C.
…
H. Ventilation af badeværelser er ikke tilstrækkelig.
Vores bemærkning:
Se pkt. C.

J. Kloak systemet er ikke tilstrækkeligt udluftet, det bevirker at vand i vandlåsen i det sidste badeværelse på ledningen suges ud, og kloakluften får frit adgang til rummet.
Vores bemærkning:
Forholdet er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, og er derfor omfattet af forsikringen."

Samtidig anmodede selskabet klagerens advokat om at indhente og fremsende tilbud på udbedring af de anerkendte forhold og meddelte, at arbejdet kunne sættes i gang efter selskabets godkendelse af tilbudet.

I skrivelse af 7/3 2001 fremsendte klagerens advokat et overslag af 23/2 2001 fra Tømrerfirmaet E.R. A/S på samtlige af de konstaterede forhold på ejendommen. Under punktet "ydervægge" fremgår det bl.a., at sålbænke/isolering ville koste 24.123 kr. ekskl. moms at udbedre, og at "ventiler i ydermur" ville koste 1.951 kr. ekskl. moms., at udbedre.

Selskabet anmodede efterfølgende klagerens advokat om en større specifikationsgrad af overslaget. I advokatens skrivelse af 20/3 2001 til Tømrerfirmaet E.R. A/S oplyste han, at selskabet havde anerkendt en delvis forsikringsdækning vedrørende udbedringsudgifter og anmodede samtidig om en nærmere specifikation af overslaget.

Selskabet modtog herefter en specifikation den 19/4 2001 fra klagerens advokat.

I skrivelse af 24/1 2002 til selskabet har klagerens advokat bl.a. oplyst, at han kunne konstatere, at der – efter kuldsejling af forhandlinger med sælgers advokat – var givet tilsagn om dækning af visse af manglerne. Advokaten henviste i den forbindelse til selskabets skrivelse af 28/11 2000. Endvidere anførte han, at udbedringspriserne for hvert af forholdene alene fremgår af overslaget fra Tømrerfirmaet E.R. A/S.

Selskabet besluttede herefter at lade bygningskonsulenten besigtige ejendommen igen, idet der var forløbet en længere periode siden sidste besigtigelse, og at skaderne kunne have udviklet sig.

Efter besigtigelse den 7/3 2002 meddelte bygningskonsulenten, at han efter møde med klageren og hans advokat havde aftalt, at klageren lod lokale håndværkere besigtige de anerkendte forhold og derefter skulle fremsende overslag gennem ham.

I skrivelse af 13/3 2002 fra klagerens advokat til selskabets bygningskonsulent er klagerens redegørelse af mødet den 7/3 2002 fremsendt. Af redegørelsen fremgår bl.a., at bygningskonsulenten skulle have anerkendt, at selskabet ville dække sålbænke/isolering bagved samt de løse udluftningsventiler. Advokaten har ikke i sin skrivelse omtalt, at klagerens redegørelse indeholder hendes opfattelse af, hvad der blev anerkendt af bygningskonsulenten.

Selskabets bygningskonsulent har ikke reageret på klagerens redegørelse.

Efterfølgende modtog bygningskonsulenten samme overslag som tidligere fra Tømrerfirmaet E.R. A/S, nu med overskriften "tilbud". I "tilbudet" er der tale om overslagspriser, som ikke er ændret i forhold til det tidligere fremsendt overslag fra tømrerfirmaet.

Endvidere blev der indhentet overslag fra kloakfirmaet J.S. Overslaget omfattede langt flere arbejder end blot udluftning af kloaksystemet, som var det forhold, selskabet havde anerkendt. Efterfølgende fremsendte klagerens advokat faktura nr. 10866 til selskabet med anmodning om at betale denne.

Da selskabet ikke havde modtaget andre tilbud end overslaget fra Tømrerfirmaet E.R. A/S, fremsendte selskabet på baggrund heraf i skrivelse af 12/8 2002 en opgørelse af, hvilke udbedringsomkostninger dækningstilsagnet omfattede.

I skrivelse af 9/9 2002 til selskabet har klagerens advokat oplyst, at opgørelsen efter udført arbejde fra Tømrerfirmaet E.R. A/S tillige omfattede isolering af sålbænke. Advokaten nævnte ikke, at bygningskonsulenten på mødet den 7/3 2002 skulle have anerkendt dette forhold.

Selskabet har i skrivelse af 26/9 2002 til klagerens advokat anerkendt, at selskabet betaler faktura nr. 10866 fra kloakmesteren i overensstemmelse med tidligere afgivet dækningstilsagn. Selskabet har således kulancemæssigt dækket udgifterne for udskiftning af hoved- og stikledning. Der er ved en fejl fra selskabets side ikke fratrukket selvrisiko.

Selskabet har i skrivelse af 14/10 2002 til klagerens advokat bl.a. anført, at den manglende hulmursisolering bag sålbænken ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, da der ikke er tale om en skade i forsikringens forstand.

Den 5/12 2002 modtog selskabet en skrivelse fra advokat J.B., der oplyste, at Tømrerfirmaet E.R. A/S via ham havde taget en fordring til inkasso over for klageren.

Dette medførte, at selskabet udbetalte erstatning direkte til Tømrerfirmaet E.R. A/S for de udgifter, selskabet havde anerkendt.

Herefter har klagerens advokat i skrivelse af 7/4 2003 til selskabet gjort gældende, at selskabet er bundet ved passivitet til at dække den fulde udbedringsudgift i henhold til overslag fra Tømrerfirmaet E.R. A/S.

Endeligt har selskabet i skrivelse af 30/5 2003 til klagerens advokat nærmere redegjort for, hvad der er betalt erstatning for, og hvor meget selskabet har fratrukket i selvrisiko.

Endvidere har selskabet redegjort for, hvorfor det ikke anser sig forpligtet til at dække fakturaen fra Tømrerfirmaet E.R. A/S fuldt ud.

Klagerens advokat gør over for nævnet gældende, at selskabet direkte eller indirekte har meddelt tilsagn om dækning af den faktura, som er udstedt fra Tømrerfirmaet E.R. A/S.

Selskabet fastholder sin afgørelse og har i skrivelse af 22/10 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Set i forhold til ejerskifteforsikringens dækningsområde, har vi afvist sålbænke/isolering bagved under henvisning til, at manglende hulmursisolering ikke udgør en skade, jf. vores brev af 14. oktober 2002.

Efter forsikringsbetingelserne dækkes udbedring af skader, og ved skade forstås forskellige former for ødelæggelse af bygningen, når denne medfører, at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat i nævneværdigt omfang. Den manglende hulmursisolering kan resultere i en kuldebro, hvilket ikke er en skade, idet bygningens værdi eller brugbarhed ikke nedsættes herved.

Herudover har vi afvist, at de løse ventiler i ydermuren er en skade, jf. vores brev af 30. maj 2003, og da det koster kr. 2.438,75 inkl. moms at udbedre forholdet, er dette tillige af bagatelagtig karakter, hvilket ikke dækkes, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4 f).

Vi skal endvidere gøre gældende, at forholdet vedrørende sålbænke/isolering bagved er omtalt i en erklæring fra arkitekt N.E. modtaget her i selskabet den 3. oktober 2001. Af denne erklæring fremgår, at murermester J.H. vil udbedre sine fejl ved sålbænkene m.m. uden beregning. Denne erklæring vedlægges som bilag 10.

Advokat anfører i sin klage til Nævnet, at vi har fradraget kr. 20.000 i selvrisiko, hvilket ikke er tilfældet, jf. afsnittet vedrørende opgørelse af erstatningskravet. Vi har alene fradraget kr. 16.517,50 i selvrisiko, og da der gælder en maksimal selvrisiko på kr. 25.000,00 i forsikringsperioden, er den resterende selvrisiko på kr. 8.482,50.

Endelig skal vi nævne, at vi har anerkendt forholdet vedrørende kloaksystemet uden at være forpligtet hertil og uden at fradrage selvrisiko, hvorfor forsikringstager således har modtaget erstatning for forhold ud over forsikringsbetingelsernes dækningsområde."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvilke forhold er dækket?**

Udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af:

a) årsagen til skaden er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen og
b) at skaden er konstateret og anmeldt senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

4. Hvilke forhold dækkes ikke?

…

f) bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber, eller forhold der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at tvisten vedrørende sælgerforsikringen ikke kan inddrages i nærværende klagesag.

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at selskabet eller dennes bygningskonsulent har givet et for selskabet bindende dækningstilsagn udover, hvad selskabet allerede har dækket. Nævnet kan således ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Herefter, og idet forholdene vedrørende sålbænk/isolering og løse ventiler i øvrigt ikke kan anses for at være skader i forsikringsbetingelsernes forstand,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen