752/06

Den 28. juni 2006 blev i sag nr. 67.948:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med Kvalitetsmærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommen olietank.

Selskabet har tilbudt at dække 50 % af udgifterne til montering af ny olietank med henvisning til, at olietanken er værdiforringet på grund af slid og ælde med 50 % i forhold til nyværdien.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1959, men at olietanken er af nyere dato. Efter klagerens overtagelse den 15/7 2005 anmeldte han flere forhold. Selskabets konsulent besigtigede ejendommen og anførte i intern rapport vedrørende olietanken:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**

...

K. Udendørs olietank er tæret

Udendørs er placeret en olietank. Denne olietank er opstillet direkte på terræn og terræn er gennem tiden hævet en smule, således at den står ca. 10-15 cm nede under terræn. Som følge heraf, er der begyndende tæring af sider og sikkert også af bund. Om den er utæt vides ikke.

2. 67.948

...

12. Er skaden/skaderne udtryk for almindelig slid og ælde og/eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, tag da stilling til om aldersnedslidningen/den mangelfulde vedligeholdelse har medført følgeskader på andre bygningsdele, eller om der er nærliggende risiko herfor

...

K. Udendørs olietank er tæret, en olietank der er opstillet udendørs har ikke en levetid på mere end 30 år. Hvor gammel denne tank egentlig er, vides ikke.

...

15. Tag stilling til en eventuel værdiforringelse - er den større end 30 %? Hvis ja, opgør da værdiforringelsen og begrund svaret.

Afskrivningsværdierne er efter en konkret vurdering på stedet.

...

K. Udendørs olietank er tæret 60 %

16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne ex. moms.

...

Udendørs olietank er tæret. Anslået værdi for en ny tilsvarende er kr. 8.000,-"

Ved skrivelse af 5/8 2004 meddelte selskabet, at skaden i form af tæring af olietanken ikke var dækket af forsikringen, idet der ikke forelå et myndighedspåbud vedrørende tanken.

Den 30/11 2004 meddelte klagerens kommune, at ejendommens olietank ikke var lovlig og påbød klageren at lovliggøre tanken enten ved at hæve tanken over jordniveau og få tanken kontrolleret af tankproducenten for udstedelse af ny tankattest eller ved at udskifte tanken.

Selskabet anerkendte den 31/1 2005 skaden som dækningsberettigende og tilbød klageren at dække udgiften til udskiftning af tanken dog med en afkortning af erstatningen på 80 % som følge af værdiforringelse. Den samlede udgift til udskiftning af tanken ud-

gjorde 12.271,25, hvorfor selskabet tilbød klageren erstatning på 2.454.25 kr., hvilket var under hans selvrisiko på 10.000 kr. Som begrundelse anførte selskabet:

"Ad. 10 - Tæring af olietank

Myndighedspåbud kan efterkommes ved frigravning, som tidligere anført. Vi har dog taget kontakt til E. Smede- og Beholderfabrik A/S for at få uddybet situationen.
Der er reelt tale om en tank som er 23 år og hvor slid og ælde har medført en stand der betyder at, der praktisk talt ikke vil være nogen der ønsker at tryk-prøve tanken med henblik på en efterfølgende ibrugtagningsattest.

Ejerskifteforsikringen har valgt at dække en udskiftning af tanken. Som det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 18.4, kan der gøres værdiforringelse gældende såfremt den pågældende bygningsdel er forringet med mere end 30 % på grund af slid og ælde. I dette tilfælde vurderer vi at tanken er værdiforringet med 80 %, som vil blive fratrukket i erstatningsopgørelsen for dette forhold.

Vi vil gerne stille en eventuel erstatningsudbetaling, for dette forhold, til rådighed for etablering af gasfyr."

Klageren har ved klageskrivelse dateret den 11/10 2005 indbragt afgørelsen med påstand om dækning af det fulde beløb til lovliggørelse af olietanken. Til støtte herfor har klageren i skrivelse af 13/11 2005 anført:

"Som jeg skrev i min tidligere klage: 'I mange af de breve, har jeg modtaget fra Nykredit/J.P.P., (herunder J.P.P.) skrives der således: '*vi mener eller vi vurderer*'. Langt de fleste tilfælde har de hverken set stedet eller har haft folk ude for at se på problematikken. De kommer heller ikke med nogen argumentationer, der er holdbare eller overbevisende, da de hele tiden er under udvikling og ændrer sig hele tiden.

Jeg spørger igen. Hvordan kan de vurdere at tanken er slidt 80 %? Indtil for et par mdr. siden mente J.P.P. at tanken kan bare hives ude af jorden, så er den lovlig. Og nu vil de afskrive 50 % osv.

Umiddelbart har Nykredit mange meninger og vurderinger før man overhovedet har set noget til tingene. Eller de har vidt forskellige vurderingsholdninger, der ikke stemmer overens indbyrdes. Dette er tegn på at de ikke har styr på tingene, og der er slet ikke deres ekspertise. Når de kommer med så mange forskellige vurderinger. J.H. anfører fejlagtigt det ene, J.P.P. undervurderer det andet og J.S. tilbyder noget helt tredje.
For øvrigt kan jeg ikke rigtig finde ud af, om denne her sag hører under 15b eller 15e kan de? En olietank der helt eller delvis er nedgravet anser jeg ens, og de burde ikke fortolkes forskellige, da de i begge tilfælde kan have den samme konsekvens i den sidste ende.
Dette er smart, at forsikringer formulerer sig anderledes for at blive fri for efterkommende udgifter.
Lad os til gengæld kigge på, hvad de professionelle inden for faget har understreget.

Alle de involverede personer har fastholdt i deres vurdering, at tanken er farlig og burde skiftes omgående vvs-manden, K.R. fra G. Kommune, og sidst men ikke mindst E. Smede- og Beholderfabrikken, der i sit brev fra d. 06/01-05 konstaterer, at vi ikke kan godkende beholderen pga. både alderen samt forkert installation.

Disse burde være mere end rigelig, når specialister i den grad vurderer, forudser og advarer dette katastrofale miljøskadende end en assurandør fra et forsikringsselskab, der tænker kun på firmaets økonomiske interesser frem for de miljøskadelige konsekvenser. Konsekvenser der skulle være på andres bekostning.

Desuden allerede d. 01/05-04 bliver der indført en ny ordning for huseftersyn, dvs. den tilstandsrapport vi har med at gøre er ikke endegyldigt. Så i virkeligheden er det sælgeren der skal hæfte for disse ubehagelige økonomiske overraskelser! eller HVAD?
Da vi først køber huset og flytter ind d. 15/07-04."

5. 67.948

Selskabet har efter sagens indbringelse til nævnet ved skrivelse af 31/10 2005 ændret vurderingen af værdiforringelsen og fastsat denne til 50 %. Selskabet har herom anført til nævnet:

"Indledningsvis skal bemærkes, at vi har valgt at behandle forsikringstagers olietank som en nedgravet olietank, og dækket denne under pkt. 15.e, da der er udstedt et påbud om lovliggørelse. Olietanken er imidlertid en overjordisk tank, hvis bund blot er sunket ca. 15 cm ned i jorden, og derfor er der ikke dækning efter pkt. 15.e.

Der er heller ikke dækning efter pkt. 15 b, da tanken ikke er placeret inden i en forsikret bygning, men uden for.

Endvidere er der ikke dækning under det normale skadebegreb, da der ikke er en skade på tanken i form af utæthed, revner m.m. Helt kan vi ikke vide om der er nærliggende risiko for skade på den 23 år gamle olietank, men der er ikke oplysninger herom der peger i denne retning, hverken fra T. VVS eller fra vores bygningskonsulent J.H.

Vi har imidlertid valgt at betragte olietanken som en nedgravet olietank, og dækket i henhold til tilbudet i bilag 10, men med 80 % afskrivning.

Undertegnede har drøftet afskrivning med konsulent J.H., der har udarbejdet rapporten i bilag ... Han fastholder efter nærmere overvejelse ikke, at udendørs overjordiske olietanke har en levetid på 30 år som anført i hans rapport. Han mener snarere, at olietanke af denne type i alt fald ikke bliver mere end 50 år gamle under optimale forhold. Her hvor olietanken ikke er specielt beskyttet, og er sunket ned i jorden, er der øget risiko for tæring, og så er levetiden omkring de 40 år maksimalt. J.H. har set varmtvandsbeholderen og på trods af, at han i rapporten fejlagtigt har anført, at den maksimale levetid er 30 år, fastholder han en værdiforringelse på 60 % ud fra en skønsmæssig betragtning.

På grund af usikkerhed m.h.t. den reelle levetid for en olietank af denne type, er vi indstillet på at opgøre forsikringstagers erstatning ud fra en afskrivning på 50 %.

6. 67.948

Vi vil derfor efter en revurdering sætte værdiforringelsen til 50 % og forsikringstager har derfor krav på erstatning svarende til 50 % af totalerstatning 12.271,25 kr., jf. bilag ..., i alt kr. 6.136 kr. Da erstatningen er under forsikringstagers selvrisiko på 10.000 kr. fratrækkes 6.136 kr. i den maksimale selvrisiko på 25.000 kr."

Nævnet har fået fotos forelagt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**12 Hvad er omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den byggesagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

...

14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

...

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

...

b. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført.

...

e. myndighedspåbud meddelt forsikringstager som ejer vedrørende

1. nedgravede olietanke."

7. 67.948

Nævnet udtaler

Idet nævnet bemærker, at selskabet har ændret værdiforringelsesprocenten fra 80 til 50 %, finder nævnet efter sin gennemgang af sagen ikke anledning til at kritisere størrelsen af den af selskabet opgjorte erstatning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson