771/07

Den 7. maj 2007 blev i sag nr. 69.842:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over størrelsen af den erstatning, selskabet har udbetalt i anledning af en anmeldt skade.

Selskabet har tilbudt udbetaling af 10.827,42 kr. for merforbrug af varme (olie og brænde i ca. 4 måneder). Med hensyn til udgifterne til ny isolering har selskabet afvist dette forhold med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten. Med hensyn til de ulovlige el-installationer har selskabet anerkendt at dække omkostningerne hertil med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. og sælgers udbetaling af 5.000 kr. for ulovlige el-installationer.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1870, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/8 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 11/4 2005.

I skadeanmeldelse af 1/10 2005 anmeldte klagerne, at der var ulovlige el-installationer på ejendommens loft og køkken. Autoriseret el-installatør J.H.P. har foretaget el-eftersyn og har anslået udbedringsomkostninger til 24.375 kr. inkl. moms. Overslaget var vedlagt skadeanmeldelsen.

Med hensyn til isolering er i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Karakterskala**

| | |
|---|---|
| Ingen bemærkninger | IB |
| … | |
| Kosmetiske skader | K0 |
| … | |
| Mindre alvorlige skader | K1 |
| … | |
| Alvorlige skader | K2 |
| … | |

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn: | Bygningsdel: | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| | **8 Tagkonstruktion** | | |
| … | | | |
| | 8.12 Isolering | K1 | Isolering på loft er ujævnt udlagt og har varierende kvalitet og isoleringsevne. |

Ved skrivelse af 19/10 2005 har selskabet anerkendt modtagelsen af anmeldelsen og har med hensyn til det videre forløb særligt pointeret betingelsernes pkt. 6.1, hvorefter der ikke må ske fjernelse af beskadigede genstande, før selskabet har givet skriftligt samtykke hertil.

Sælgerens advokat har i skrivelse til klagernes advokat tilbudt at betale 5.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af de ulovlige spotinstallationer.

Ved skrivelse af 2/12 2005 har selskabet anmodet klagerne om indhentelse af bindende tilbud fra C.H. I skrivelsen har selskabet endvidere opfordret klagerne til at acceptere sælgers tilbud om betaling af 5.000 kr. til udbedring af spotinstallationerne. Ved skrivelse af 12/12 2005 har selskabet godkendt det fremsendte udbedringstilbud fra installatøren.

Klagerne har ved telefonisk henvendelse ønsket dækning for merforbrug af varme, idet de har været nødsaget til at fjerne al isolering. Selskabet har i skrivelse af 15/12 2005 anerkendt at ville dække et sådant merforbrug.

Der har herefter været flere drøftelser herom, og selskabet har ad flere omgange hævet erstatningsbeløbet til 10.827,42 kr., hvilket klagerne finder er for lidt.
Fakturaen af 30/1 2006 for udbedring af de ulovlige installationer på 40.078,60 kr. har selskabet anerkendt ved skrivelse af 13/3 2006 og har fremsendt check på 30.078,60

3. 69.842

kr., idet der er foretaget fradrag på 10.000 kr. for henholdsvis selvrisiko og sælgerens erstatning.

Klagerne er utilfredse med, at selskabet har fratrukket erstatningen fra sælger på spot-installationerne.

Efterfølgende har klagerne ved skrivelse af 4/5 2006 anmodet om dækning af udgifter til afmontering og genoplægning af isolering samt materialer til 14.999 kr.

Over for nævnet har klagerne i klage af 14/7 2006 nedlagt påstand om betaling af 31.342,38 kr., der udgør udgifter til varmetab, isolering og uberettiget modregning på 5.000 kr. Til støtte for påstanden har klagerne bl.a. anført:

> "I september påbegyndes en renovering af overetagen, der er planlagt til at omfatte nyt tag, gennemgang og efterisolering af varmerør, og i den forbindelse omlægning af dele af den bestående isolering m.v.
>
> Arbejdsgangen er, at taget nedtages og isoleringen aftages og deponeres på ejendommen. Isoleringen skal umiddelbart derefter genetableres inden taget pålægges, da der er nemmere adgang til etageadskillelsen så længe taget ikke er pålagt.
>
> Isoleringen deponeres på fast underlag, overdækket med presenninger, hvilket vurderes forsvarligt på grund af den korte tid, deponeringen forventes at vare.
>
> I forbindelse med aftagning af isoleringen konstateres, at elinstallationen er ulovligt udført, jfr. kopi af vedlagte skadesanmeldelse af 1. oktober 2005. I forsikringsselskabets modtagelsesbekræftelse oplyser man, at de fleste sager afsluttes inden for 4 uger, men at komplicerede sager kan tage op til 3 måneder.
>
> Elinstallationen ligger over etageadskillelsen, men under isoleringen og dækker hele etageadskillelsen ud til spots, lampesteder, stikkontakter, m.v..
>
> Samtidig med indsendelse af skadesanmeldelse rettes henvendelse til sælger af ejendommen, som tilbyder at betale kr. 5.000,00 til endelig afgørelse af kravet.
>
> Ved henvendelse til forsikringsselskabet bekræfter dette, at beløbet kan anvendes til dækning af vores selvrisiko, hvorfor tilbuddet accepteres. Forsikringsselskabet trækker senere dette tilsagn tilbage, men for sent til at kravet mod sælger kan ændres. Vi er dermed afskåret fra at forfølge sagen over for sælger.
> …
> Med udgangen af februar 2006 afslutter den af forsikringsselskabet anbefalede elmontør sit arbejde.

På dette tidspunkt må vi konstatere, at isoleringsmaterialet, som blev nedtaget i september 2005 og opbevaredes under midlertidige forhold ikke har kunnet klare vinteren, og derfor ikke er anvendeligt til genbrug.

Det er vores opfattelse, at forsikringsselskabet ved sin meget lange sagsbehandlingstid har været årsag til, at isoleringsmaterialet ikke har kunnet genbruges, og at nyindkøb af isoleringsmateriale dermed er en følgevirkning af den skade, der har været på ejendommens elinstallation.

Det er samtidig vores opfattelse, at sælgers indbetaling på kr. 5.000,00 skal dække selvrisikoen, jfr. mundtlig aftale med forsikringsselskabets sagsbehandler."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 3/8 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**… Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse at klager har indbragt sagen for Nævnet, idet der fortsat er uenighed om følgende:

1) Klager fastholder at mer-varmeforbrug beløber sig til kr. 11.343,38. Dansk Boligforsikring A/S har beregnet mer-varmeforbruget til kr. 10.827,42 og har tilbudt klager dette beløb kontant til fuld og endelig afgørelse af mer-varmeforbruget.

2) Klager fastholder, at al isolering på hele loftetagen er afmonteret og bortkørt, som en direkte følge af udbedring af el-installationerne samt sagsbehandlingstiden.

3) Klager fastholder, at et fra sælger modtaget beløb på kr. 5.000,00 skal dække selvrisikoen i forbindelse med den endelige erstatningsberegning og ikke trækkes fra i erstatningsberegningen

Jeg vil nedenfor gennemgå Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af hvert punkt for sig.
Ad 1)
Dansk Boligforsikring A/S anerkender, at det ikke er muligt at foretage en præcis beregning af det faktiske mer-varmeforbrug på nuværende tidspunkt, hvor klager ikke kan fremvise tidligere års varmeforbrug eller anden dokumentation på, at der reelt har været et mer-varmeforbrug i forbindelse med udbedring af el-installationerne i loftetagen.

Selskabet har derfor fundet det nødvendigt at foretage beregningen af mer-varmeforbruget ud fra dels faktiske oplysninger og dels ud fra teoretiske beregningsmetoder. Alternativt ville der gå flere år, før at klager ville kunne dokumentere et mere specifikt mervarmeforbrug.

Der er i beregningen blandt andet lagt vægt på, at sælger har oplyst et årsforbrug i varme på kr. 12.000,00 samt at der er brændeovn i køkken/alrum.

Dansk Boligforsikring A/S finder det fortsat rimeligt, at klager får dækket mervarmeforbrug med kr. 10.827,42 (olie og brænde i ca. 4 mdr.), som beregnet i selskabets korrespondance til klager. Dette henset til, at det fortsat er uvist hvor meget det har betydet for varmeforbruget, at isoleringen på loftetagen blev fjernet samt at det ikke er godtgjort, at isoleringen udelukkende blev fjernet som en følge af de ulovlige elinstallationer.

Ad 2)
…
Det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at forholdet er dækket under ejerskifteforsikringen. Da klager har fjernet isoleringen før besigtigelsen har det ikke været muligt for os at vurdere om isoleringen kunne genoplægges eller helt udskiftes.

Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 10: ...

*Der må ikke foretages udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring AIS har meddelt samtykke.*

Dansk Boligforsikring A/S har ikke meddelt samtykke til fjernelse af isolering.
…
Klager er blevet advaret om, at isoleringen på loftetagen var af varierende kvalitet og isoleringsevne.

Da isoleringen var fjernet fra loftetagen allerede før Dansk Boligforsikring A/S besigtigelse af ejendommen, har selskabet ikke haft lejlighed til at vurdere det faktiske omfang af ovenstående anmærkning i tilstandsrapporten. Selskabet kan derfor alene lægge vægt på, den bygningssagkyndiges bemærkning.

Det er selskabets vurdering, at ovenstående bemærkning i tilstandsrapporten indikerer, at isoleringen på den uudnyttede loftetage med fordel kan udskiftes til bedre kvalitet og/eller lægges på en mere hensigtsmæssig måde. Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at dette var klagers hensigt i forbindelse med fjernelse af den gamle isolering. Selskabet henviste derfor til Ankenævnets kendelse 61.404 hvori Ankenævnet bemærker, at omkostninger til renovering/modernisering ikke kan kræves afholdt over forsikringen.

Det er fortsat Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at ny isolering på loftetagen ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, som en følge af udbedring af el-installationerne.

Ad 3)
Klager har forligsmæssigt modtaget kr. 5.000,00 af sælger, som følge af de ulovlige elinstallationer på den uudnyttede loftetage.

Dette beløb har Dansk Boligforsikring A/S derfor trukket fra den samlede erstatningsudbetaling.

Dansk Boligforsikring A/S har herefter trukket kr. 5.000,00, hvilket beløb klager har i selvrisiko pr. skade. Den samlede selvrisiko på kr. 25.000,00 er herefter nedskrevet med kr. 5.000,00 til kr. 20.000,00.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder måden hvorpå erstatningsberegningen er sket og kan ikke tiltræde at der telefonisk er aftale andet. Dette henset til, at erstatningsberegningen er sket på vanlig procedure, som i andre tilfælde hvor sælger bidrager med et beløb."

Efter sagens indbringelse for nævnet har klagerne ved skrivelse af 22/8 2006 bl.a. anført:

"Vi kan oplyse, at vi i det store og hele er enig i selskabets fremstilling af sagsforløbet f.s.a. dækning af varmetabet, blot at selskabet sammenblander to opgørelsesmetoder på varmetabet, for at spare et mindre beløb.
…
Vi har som det fremgår foreslået en forligsmæssig afgørelse på kr. 20.000,00 i erkendelse af, at der kan være en vis forbedring i at oplægge ny isolering. Det fastholdes imidlertid, at isoleringen ikke skulle have været udskiftet, såfremt den ikke på grund af tiden, der gik med udbedring af skaden og sagsbehandlingstiden måtte henlægges så længe, at den blev ubrugelig."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.
…
**6. Følgeudgifter**
6.1
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelig og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder omkostninger til fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan genanvendes.

Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede genstande må dog ikke finde sted, før Dansk Boligforsikring A/S har givet samtykke hertil.
…
**15. Udvidet dækning**
15.1

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i denne ejerperiode, hvil dispensation skal kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Merforbrug af varme

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets erstatningsopgørelse, som den er opgjort ved selskabets skrivelse af 2/5 2006, og hvorefter selskabet har tilbudt klagerne 10.827,42 kr.

Isolering

Det påhviler forsikringstager at godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Allerede fordi klagerne havde fjernet isoleringen inden besigtigelsen, finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse desangående.

Modregning i erstatning for reparation af ulovlige el-installationer

Nævnet finder på baggrund af det oplyste i sagen, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der er indgået aftale om, at de 5.000 kr., som sælgeren har betalt i erstatning, skal dække selvrisikoen. Allerede af denne grund har selskabet været berettiget til at fratrække beløbet i erstatningsopgørelsen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand