775/07

Den 25. juni 2007 blev i sag nr. 70.274:

xxxx xxxxx xx xxxxx xxxx
xxxx xxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 Nykredit Forsikring A/S, og som tillige har tegnet husforsikring i samme selskab, klager ved deres advokat over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms loft.

Selskabet har over husforsikringen dækket udskiftning af partielt nedbrudt træ. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen med henvisning til, at der ikke i forsikringsbetingelsernes forstand er tale om en aktuel skade eller et fysisk forhold ved bygningen, som giver nærliggende risiko for skade.

Selskabet har i skrivelse af 12/10 2006 til nævnet redegjort for sagens faktiske omstændigheder således:

> "Med overtagelsesdag den 1. september 2003 købte vores forsikringstager ejendommen ... Ejendommen er opført i 1929 og havde nedhængte rustik (træ) lofter i stue.
>
> Umiddelbart efter overtagelsen ønskede vores forsikringstager at genetablere husets oprindelige pudsede lofter. Under nedtagning af det nedhængte loft opdagede man svamp, og Nykredit blev kontaktet.

> Vores bygningskonsulent besigtigede den 3. september 2003 og konstaterede partielt nedbrudt træ på nedklodsninger for bæring af nedhængt loft i den ene stue. Vores bygningskonsulent har forklaret, at hans formulering i skaderapport om svampeskaden: 'Der blev ifm. andre arbejder registreret problemer med fastholdelse af nedhængt loft og i det ene felt blev årsagen henført til ovennævnte ....' ikke kan tages som udtryk for, at der var andre problemer med fastholdelse. Hans formulering dækker over, at problemet blev konstateret at være nedbrydning i det ene felt, og han kan huske, at han fortalte forsikringstagers tømrer, at tømreren skulle vende tilbage, hvis man under de fortsatte arbejder konstaterede andre nedbrydninger i træværk/etageadskillelse. Dette skete ikke.
>
> Vores bygningskonsulent konstaterede også ved sin besigtigelse, at det pudsede loft, som var skjult af det nedhængte loft, havde nedfald af puds på ca. 2 m², og at de resterende 16 m² hang delvis løst. Det fremgår af vores konsulents rapport herom, at forholdet sandsynligvis må henføres til en gammel rørskade, idet der var et forholdsvis nyt afløbsrør i loftet fra badeværelse på 1. sal, og fugtskjold og det løse puds var centreret i umiddelbar nærhed af røret.
>
> Netop pga. afløbsrøret, som sad synligt i det oprindelige pudsede loft (se vores bygningskonsulents foto), kunne vores forsikringstager ikke gennemføre sin plan om at retablere de oprindelige pudsede lofter og valgte fortsat at have det nedhængte loft, men ændret til gipspladeloft.
>
> Vi har over Husforsikringen dækket udbedring af de nedbrudte bæringer, men har afvist at dække yderligere. Der har været en fyldig korrespondance herom over Ejerskifteforsikringen."

I forbindelse med den mellem parterne stedfundne korrespondance har klagerne fremlagt erklæring fra den håndværker - V.C. ApS - der har forestået reparationen af loftet. Af denne erklæring fremgår:

> "På given foranledning skal jeg herved oplyse, at undertegnede som autoriseret håndværker for T.L. og T.L. har udført diverse reparations- og istandsættelsesarbejder på ejendommen ...
>
> Kundens ønske var at nedtage underloftet, således at huset ville fremstå med de oprindelige pudsede lofter.
>
> Ved nedtagning af det eksisterende loft kunne det konstateres, at overloftet som følge af vandskade fra badeværelset på 1. sal i svær stand var skadet og derfor ikke kunne anvendes hverken som over- eller underloft i den foreliggende stand.
>
> En del af mit arbejde har bestået i opsætning af nyt nedsænket gipsloft. Anslået ville reparation af overloftet udgøre kr. 28.000 inkl. malerarbejde.

> Etablering af ny gipsloft blev udført for kr. 16.400 ekskl. malerarbejde, der består i spartling, opsætning af filt og 3 gange maling. Anslået udgift til malerarbejde er kr. 8.000. Alle priser er excl. moms."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende "erstatningspligt i forhold til de foreliggende oplysninger omkring udbedringsomkostninger afgivet af V.C. ApS på kr. 28.000,00 excl. moms, subsidiært kr. 24.400,00 excl. moms". Til støtte herfor har advokaten bl.a. anført, at det er klagernes opfattelse, at loftet var skadet i et sådant omfang, at der var nærliggende risiko for skade. En reparation af loftet var derfor uomgængelig.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i sit indlæg til nævnet bl.a. anført:

> " Vores forsikringstager har købt et hus med nedhængt rustikloft i stuen, og Ejerskifteforsikringens dækning skal bedømmes ud fra dette forhold, idet en købers efterfølgende ændringer af en ejendom i forhold til det købte, er Ejerskifteforsikringen uvedkommende.
>
> Den eneste skade på det nedhængte loft var, at to bæringer var nedbrudte, og denne skade er dækket.
>
> Den eneste 'skade' på overloft var nedfalden og løs puds, men det er ikke pudsen, som er vedhæftning for det nedhængte loft. Bæringerne til det nedhængte loft er sømmet/skruet op i forskallingsbrædder og etageadskillelse, og der var ikke nedbrydninger eller problemer med dette område. Overloftets tilstand har ikke haft betydning for den konstruktive holdbarhed af det nedhængte loft. Forsikringstager har også kunnet bibeholde et nedhængte loft. Nedfalden puds har ikke en vægt til at kunne skade det nedhængte loft, og det mindre pæne overloft er skjult af det nedhængte loft.
>
> Forsikringstager har haft en planlagt udgift til ændring af loft i stuen - først som et ønske om husets oprindelige pudsede lofter og senere pga. rørføringen fra badeværelset på 1. sal ændret til at udskifte det eksisterende nedhængte træloft med et nedhængt gipspladeloft. Eneste merudgift i disse planlagte udgifter har været, at to bæringer i det nedhængte loft måtte udskiftes på grund af svamp. Vi har dækket dette forhold på Husforsikringen og ikke på Ejerskifteforsikringen pga. Husforsikringens lavere selvrisiko.
>
> Når det drejer sig om planlagte udgifter, er forsikringstagers tab kun merudgiften, og forsikringen skal kun dække merudgiften, jf. f.eks. ankenævnskendelse 34.853.
>
> For god ordens skyld har vi følgende bemærkninger til de rejste krav:

Udgiften på 28.000 kr. excl. moms kan under ingen omstændigheder godkendes, idet beløbet vedrører, hvad det ville have kostet at nypudse og male overloftet, og denne udgift er ikke afholdt.

Udgiften på 24.400 kr. excl. moms til montage af ny gipspladeloft incl. malerbehandling kan som udokumenteret ikke godkendes, idet vores bygningskonsulent har beregnet udgiften til 13.500 kr. inkl. moms jf. skaderapport til Ejerskifteforsikringen. Desuden mener vi, at forsikringen i givet fald kun skal dække, hvad det ville have kostet at opsætte et træloft som led i reparation af svampeskaden, jf. forsikringsbetingelserne på Husforsikringen om reparation af det beskadigede med samme byggemåde og ikke dyrere byggematerialer."

Nævnet har fået forelagt sagens akter, herunder bl.a. den af selskabets bygningskonsulent udfærdigede interne rapport af 10/9 2003, samt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne for husforsikringen fremgår bl.a.:

"**57. Hvordan erstattes skaderne**
…
Skaden opgøres på grundlag af det beløb, som efter priserne på skadestidspunktet vil medgå til genoprettelse af det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted.

Ved prisansættelsen kan ikke benyttes priser for dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggematerialer eller byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
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, revnedannelse, 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.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
18. Hvorledes beregnes erstatningen

…
Erstatningen svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopgøre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet."

Nævnet udtaler:

Med henvisning til den af selskabet anførte begrundelse, som nævnet er enig i, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand