798/08

Den 9. juni 2008 blev i sag nr. 72.701:

xxxxx xxxxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over den af selskabets udbetalte erstatning i forbindelse med en anerkendt skade vedrørende manglende isolering i etageadskillelsen i den forsikrede ejendom.

Advokaten gør principalt gældende, at sagen skal afvises fra Ankenævnet for Forsikring, subsidiært at selskabet dækker udbedringen af skaderne i henhold til regning fra den udførende entreprenør med udgangspunkt i overslaget på 111.782 kr.

Selskabet har anerkendt, at den manglende isolering i etageadskillelsen udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringen, og vurderet udbedringsomkostninger til 13.200 kr. ekskl. moms til ilægning af isolering og omlægning af dampspærre. Selskabet har afvist at dække udskiftning af lofterne, da det er selskabets opfattelse, at klagerne allerede havde planlagt udskiftning af disse.

Klagerne anmeldte den 15/2 2007 telefonisk, at der manglede isolering i etageadskillelsen. Ved skrivelse af 19/2 2007 bekræftede klagerne skriftligt anmeldelsen og fremsendte diverse bilag. I skrivelsen har klagerne bl.a. anført:

"Skaden består af manglende isolering i etageadskillelsen mellem stueplan og 1. sal. Der er i øvrigt heller ikke etableret dampspærre.

Af de udleverede tegninger, fremgår det at der er 100 mm isolering i etageadskillelsen.

Efter påbegyndt renovering, er det konstateret, at dette ikke er tilfældet.

De steder, hvor der er isoleret, er der kun ca. 50 mm. Andre steder er der slet ingen isolering."

En taksator fra selskabet besigtigede den 23/3 2007 ejendommen og har i rapport af samme dato bl.a. anført:

"**16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne ex. moms**
Ilægning af isolering i forbindelse med planlagt udskiftning af lofter
120 m² isolering af 110 kr. 13.200 kr.

17. Estimér reservens størrelse
Kr.: 13.200

18. Kommentarer/bemærkninger i øvrigt
FT er ved at udskifte lofter, så det kan være udgifter til isolering der skal dækkes."

Selskabet meddelte ved skrivelse af 11/4 2007 klagerne, at skaden var omfattet af forsikringen og opgjorde reparationsudgiften til 13.200 kr. i overensstemmelse med taksatorens beregning.

Klagerne er utilfredse med erstatningens størrelse og har ved deres advokat i skrivelse af 7/8 2007 gjort indsigelse mod selskabets afgørelse og anført:

"De har i Deres skrivelse af 11. april 2007 anført, at reparationen kan udføres for kr. 13.200,00 incl. moms.
Dette er helt ude af proportioner med de udgifter, der er nødvendige for at foretage det omhandlede arbejde.
Jeg henviser til overslag af 22. maj 2007 fra tømrermester B.S., hvoraf det fremgår, at overslagsprisen incl. moms andrager kr. 111.782,00, altså næsten kr. 100.000,00 mere end Deres konsulent har anslået.
Mine klienter står uforstående over for Deres skrivelse af 14. juli 2007.
Mine klienter har udskiftet loftet i køkkenet og i forbindelse hermed blev der konstateret den omhandlede skade.
Derimod er der ikke bestilt eller påtænkt udført arbejder vedrørende udskiftning af lofter i den øvrige del af ejendommen.
Nykredit Forsikring A/S må derfor foretage en udbedring i overensstemmelse med den anmeldte skade."

Endvidere har klagerne fremsendt faktura på 5.100 kr. for 19x125 mm ludfarvet rustik fra R. Trælasthandel dateret den 15/3 2007. Som leveringsdato er angivet den 9/3 2007. Klagerne har tillige fremsendt kredit-nota for leverancen dateret den 4/4 2007.

Over for nævnet har klagernes advokat i bilag til klageskrivelsen af 16/10 2007 anført:

> "Som advokat for M.K. og M.B.J. gør jeg gældende, at Nykredit Forsikring A/S under ejerskifteforsikringen skal betale for etablering af den manglende isolering i etageadskillelsen.
>
> Der er indhentet overslag fra tømrermester B.S.M. ApS.
>
> Uagtet beløbets størrelse vil man alene dække et beløb på kr. 13.200,00 incl. moms, hvilket er helt urealistisk.
>
> Det er nødvendigt, at der indhentes et syn og skøn for fastlæggelse af udbedringsomkostningerne og efter min opfattelse kan sagen slet ikke behandles ved Ankenævnet, men det er et krav fra retshjælpsforsikringen, at kravet foreligges for Ankenævnet.
>
> Det er endvidere min opfattelse, at det standpunkt der forfægtes af Nykredit Forsikring A/S, alene kan afgøres ved en domstol, hvor der er mulighed for vidneafhøringer, hvilket der ikke er ved Ankenævnet.
> …
> Den principale påstand er derfor, at sagen afvises fra Ankenævnet, subsidiært at min klient får fuld dækning for udbedring af skader i henhold til regning fra den udførende entreprenør, med udgangspunkt i overslaget på kr. 111.782,00."

Selskabet har i svarskrivelse af 1/11 2007 anført:

> "Indledningsvis skal vi gøre gældende, at sagen kan behandles af Ankenævnet for Forsikring, idet Ankenævnet på det foreliggende grundlag har mulighed for at vurdere, hvorvidt forsikringstagerne på forhånd havde planlagt en renovering af stueetagens lofter, hvormed udgifter til nedbrydning og opsætning af lofterne er ejerskifteforsikringen uvedkommende.
>
> En egentlig tvist vedrørende skadeopgørelsen er ikke genstand for nærværende klagesag, hvorfor det ikke er nødvendigt at indhente et syn og skøn for fastlæggelse af udbedringsomkostningerne.
>
> Vi skal venligst bemærke, at forsikringstagernes advokat 27. september 2007 over forsikringstagernes husforsikring - der tillige er tegnet i Nykredit Forsikring A/S - har anmodet om retshjælpsdækning til nærværende sag. Vores retshjælpsafdeling har i brev af 18. oktober 2007 til advokaten afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at sagen kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring, jf. pkt. 7 i forsikringsbetingelser for retshjælpsforsikring.
>
> I den forbindelse skal vi oplyse, at vi har tilladt os at indhente relevante bilag fra retshjælpsafdelingen vedrørende nærværende sag.
>
> Af advokatens brev af 27. september 2007 til retshjælpsafdelingen fremgår bl.a.:

'Nykredit Forsikring A/S's taksator har fået den opfattelse, at indkøbt materiale skulle anvendes til udskiftning af lofter i etageadskillelsen. Dette er imidlertid ukorrekt
Det er korrekt, at der på ejendommen henlå ca. 170 m² ludfarvet rustik. Disse rustik lå i stuen og lå der alene af den grund, at de skulle returneres til R. Trælasthandel. I denne henseende vedlægger jeg til orientering kopi af faktura nr. 57435 fra R. Trælasthandel til min klient samt kopi af kreditnota nr. 57435 fra samme til samme. Jeg vedlægger endvidere kopi af min klients rekvisition til XL Byg G. Tømmerhandel af 25. marts 2007. Det fremgår klart, hvad det er for rum, der skal opsættes trælofter i. Dette har intet med skaden at gøre, idet denne er konstateret mellem stueetagen og første salen, medens udskiftning af lofter finder sted på første salen og i kælderrummene. Ved et syn og skøn kan det godtgøres, at der er sket udskiftning på disse steder, ligesom det fremgår af medfølgende billedmateriale, hvor udskiftning har fundet sted.'

Vi bemærker, at faktura nr. 57435 vedrørende 170 kvm. ludfarvet rustik er dateret 15. marts 2007 og at det fremgår, at levering er foretaget 9. marts 2007. Vi bemærker endvidere, at kreditnota nr. 57435 er dateret 4. april 2007 efter vores bygningskonsulent har foretaget besigtigelse den 23. marts 2007.

På baggrund af sagernes samlede oplysninger skal vi meddele, at vi fastholder vores afgørelse, idet vi lægger til grund, at det var som et led i renovering af stueetagens lofter, at det blev konstateret, at isoleringen var mangelfuld/utilstrækkelig i forhold til tegningerne.

Vi skal venligst henvise til forsikringstagernes brev af 19. februar 2007, hvoraf det bl.a. fremgår, at forholdet omkring isoleringen blev konstateret efter påbegyndt renovering. Det fremgår ikke, at renoveringen var begrænset til alene at omfatte køkkenet.

At forsikringstagerne - efter at vores bygningskonsulent har foretaget besigtigelse den 23. marts 2007 - har valgt at returnere det leverede loft og har modtaget kreditnota herfor findes ikke at kunne ændre ved det faktum, at forsikringstagerne har haft planlagt en renovering af stueetagens lofter og at forholdet omkring isoleringen blev konstateret i denne forbindelse.

Vi finder endvidere, at antallet af kvm. taler for, at det nu returnerede loft har været beregnet for opsætning i stueetagen.

Den fremlagte dokumentation vedrørende husets øvrige lofter på 1. salen og i kælderrummene finder vi ikke kan føre til en ændring af vores afgørelse.

Endelig skal vi afvise, at vores sagsbehandling har nødvendiggjort advokatbistand, hvorfor vi skal afvise at dække forsikringstagernes udgifter hertil.

På baggrund af ovennævnte mener vi, at forsikringstagerne ikke har krav på yderligere erstatning.

Vi skal venligst henvise til tidligere ankenævnskendelser AK51.366, AK53.051, AK61.404 og AK61.956, der understøtter selskabets afgørelse.

Der er ingen oplysninger i købsaftale, tilstandsrapport, kvalitetsmærke eller energimærke, som har relevans for nærværende sag, hvorfor kopi heraf ikke er vedlagt.

Endelig skal vi oplyse, at vi fortsat afventer modtagelsen af afregning for den færdiggjorte reparation og at selvrisikobeløbet vil blive fratrukket ved sagens afslutning."

Klagernes advokat er til selskabets svarskrivelse i skrivelse af 19/11 2007 fremkommet med følgende bemærkninger:

"Årsagen til at jeg har påstået sagen afvist er, at den kræver en bevisførelse, der ikke kan finde sted ved ankenævnet, idet det er nødvendigt, at der sker afgivelse af forklaring under strafansvar, idet mine klienter ikke er enig i de oplysninger bygningskonsulenten har afgivet til Nykredit Forsikring A/S.

Det er derfor nødvendigt, at der afgives forklaring her om under strafansvar … og jeg skal derfor anmode om, at der allerede på nuværende tidspunkt sker afvisning af sagen, som uegnet til ankenævnsbehandling. Der er ingen grund til at forlænge sagsbehandlingstiden.

Herudover gør der sig det forhold gældende, at der heller ikke er enighed omkring udbedringsomkostningerne. Der kan end ikke foretages den udskiftning, som forsikringsselskabet tilbyder for det angivne beløb på kr. 13.200,00 excl. moms. Jeg skal i denne henseende bemærke, at mine klienter har anmodet tømrermester B.S. om at foretage en vurdering og han finder det helt urealistisk at kunne udbedre skaden for det tilbudte beløb.

Det er korrekt, at mine klienter har udskiftet loftet i køkkenet, som er beliggende i stueplan. Ved denne udskiftning kunne mine klienter ved selvsyn blandt andet over skillevægge konstatere, at isoleringen ikke var som anført på bygningstegningerne, og dermed fik de mistanke til den resterende del af stueplan. Ved nænsomt at løsne enkelte loftslister, kunne det konstateres, at mistanken var begrundet.

Der gøres opmærksom på, at de, på besigtigelsestidspunktet manglende loftslister udelukkende skyldtes, at min klient var trådt igennem i forbindelse med renoveringen af badeværelset ovenpå stuen.

Bygningskonsulenten har haft den fejlagtige opfattelse, at der skulle ske udskiftning af samtlige lofter i kælder, stueetage og 1. sal. Som det fremgår af bilagene, er der ikke tilstrækkelig mængde til at udskifte 124 m² i stueetagen med den mængde på 170 m², der er indkøbt.

Jeg skal tillade mig at henvise til, at der er oplagt trælofter på såvel 1. sal som i kælderen.

Mængden heraf er dokumenteret ved angivelse af målene i de enkelte rum. Det drejer sig om ca. 133 m².

Det er således ukorrekt, når bygningskonsulenten anfører, at der skulle være tale om indkøb af trælofter til stueetagen.

Det er ukorrekt, at forsikringstagerne havde planlagt at foretage en udskiftning af lofterne.

Det er ukorrekt, når man anfører, at Ankenævnet på det foreliggende grundlag kan tage stilling til den bygningssagkyndiges opfattelse af det forhold, han besigtigede.

Det fremgår klart, at den mængde træ, der lå der, ikke skulle anvendes i stueetagen. Det træ, der lå der skulle netop returneres på grund af mangler. Der er udstedt kreditnota.

I øvrigt er der tvist om skadeopgørelsen.

Returnering har intet med bygningskonsulentens besøg at gøre. Der er intet, der bestyrker dette postulat. Min klient ville naturligvis ikke i skrivelse af 25. marts 2007 rekvirere træ til lofter hos XL Byg G. Tømmerhandel A/S og samtidig foretage en returnering af 170 m² ludfarvet rustik til R. Trælasthandel.

Jeg skal henvise til, at det anføres på fakturaen, at der er sket levering den 9. marts 2007 og at der på kreditnotaen er konstateret, at varen er leveret tilbage til den 3. april 2007. Årsagen til tilbagelevering var, at der var tale om beskadigede lofter, som var fyldt med slidmærker/blanke plamager. Som følge af utilfredshed med leverancen, blev der bestilt nye lofter andetsteds. Disse blev leveret i mere passende længder i intervaller af 20 cm. Derfor forskellen mellem 133 og 170 m². Dette kan naturligvis bekræftes hos R. Trælasthandel. Under en retssag vil vedkommende blive indkaldt som vidne, hvilket også er baggrunden for, at sagen ikke egner sig til Ankenævnsbehandling.

Det er ukorrekt, hvad der er anført i afsnit 4. Der var udskiftet lofter i køkkenet. Det er derfor tendentiøst, at Nykredit Forsikring beskriver det som om, man var ved at udskifte lofter i hele ejendomme.

… skal min klient naturligvis ikke i en skrivelse af 19. februar 2007 til forsikringsselskabet redegøre for, hvilket omfang en påtænkt renovering skal have. Det faktisk konstaterbare er, at der kun i stueetagen er udskiftet lofter i køkkenet.
Jeg kan oplyse, at stueplan udgør 124 m² med fradrag af ca. 15 m² til køkken. Det samlede indkøb på 170 m² er anvendt på 1. sal og i køkken, som tidligere beskrevet.
Der er således ikke indkøbt nogen form for loftsbrædder til dækning af de øvrige rum i stueetagen.
Det samlede indkøb er 170 m². Hvorledes vil man fra Nykredit Forsikring A/S godtgøre, at dette svarer til et indkøb, der også omfattet loftet i stueetagen.
Spørgsmålet omkring returneringen har jeg redegjort for ovenfor.
Det fremgår af energimærkningen, at der er 100 mm isolering. Dette er ud fra de tegninger, der er udvist. Der er naturligvis tale om en mangel, hvilket også er erkendt af Nykredit Forsikring A/S.
Det er endvidere erkendt, at der skal ske dækning, men man vil ikke betale for dækningen af skaden, hvilket netop er problemstillingen i nærværende sag.
Jeg må fastholde, at sagen er uegnet til ankenævnsbehandling, idet det vil være nødvendigt at få forklaringer afgivet under strafansvar blandt andet af bygningskonsulenten fra Nykredit Forsikring A/S.
…
Der blev på intet tidspunkt under besigtigelsen talt om de lofter, som lå i stuen. Min klient oplyste, at de havde drøftet, hvorvidt lofterne skulle bibeholdes, som de var eller om de skulle males."

Advokatens bemærkninger i ovennævnte skrivelse har ikke giver selskabet anledning til en ændret afgørelse. Det hedder i selskabets skrivelse af 7/12 2007 til nævnet bl.a.:

"Vi skal pointere, at vores erstatningstilbud alene omfatter isoleringen, hvilket beløb umiddelbart stemmer overens med prisfastsættelsen vedrørende isoleringen i det overslag, som tømreren har udarbejdet.

Af byggetegningen for stueplanet fremgår det, at der er monteret tværgående bjælker, herunder også en ved skillevæggen mellem køkken og stue. Vi mener således, at det ikke er muligt at se fra køkken til stue over skillevæggen, idet udsynet er blokeret af den tværgående bjælke.

Vi skal venligst bemærke, at forsikringstagerens advokat i brev af 7. august 2007 bl.a. har anført:
'Mine klienter har udskiftet loftet i køkkenet og i forbindelse hermed blev der konstateret den omhandlede skade. Derimod er der ikke bestilt eller påtænkt udført arbejder vedrørende udskiftning af lofter i den øvrige del af ejendommen.'

I brev til nævnet har advokat bl.a. anført:
'Jeg skal tillade mig at henvise til, at der er oplagt trælofter på såvel 1. sal og i kælderen.'

Vi tvivler på, at udskiftning af lofter på 1. sal og i kælderen først er planlagt efter advokatens brev af 7. august 2007, idet vi skal bemærke, at advokaten i brev til nævnet bl.a. har anført:
'Jeg skal oplyse, at stueplan udgør 124 m² med fradag af ca. 15 m² til køkken. Det samlede indkøb på 170 m² er anvendt på 1. sal og i køkken. Det samlede indkøb på 170 m² er anvendt på 1. sal og i køkken.'

Vi skal hertil bemærke, at de 170 m² loftsbrædder allerede var indkøbt - som dog ifølge advokaten var behæftet med mangler - på tidspunktet for vores konsulents besigtigelse den 23. marts 2007.
…
Vi har noteret, at det ingen steder fremgår af sagens oplysninger, hvilke loftsbrædder der er opsat i kælderen og hvorledes forsikringstager har forholdt sig vedrørende den reparation af loftet i stueplanet, som har været nødvendigt efter at han 2 steder trådte igennem i forbindelse med renovering af badeværelse på 1. sal.

På baggrund af ovennævnte finder vi det sandsynligt, at forsikringstager har haft planlagt udskiftning af loftet i stueplan, hvormed udgiften hertil er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Vi skal således fastholde vores afgørelse …"

Som svar herpå har klagerne i skrivelse af 7/12 2008 til deres advokat anført bl.a.:

"Det er korrekt, at man ikke kan kigge over skillevæggen mellem køkken og stue, hvilket heller ikke på noget tidspunkt er påstået. Fra køkkenet kan man kigge ud i hallen, og fra badeværelset på 1. sal, kunne vi efter at have brækket gulvet op, se den resterende del af hallen og en lille del af stuen. Vi løsnede derefter nænsomt et par loftsbrædder i stuen, og kunne konstatere at skaden gjaldt hele stuen.

I Deres brev af den 7. august 2007, menes naturligvis den øvrige del af ejendommen, som er omfattet af skaden, dvs. stueplan.

Trælofterne, ca. 133 kvm, er bestilt den 25. marts 2007. De 170 kvm blev leveret den 9. marts 2007 og afhentet den 3. april 2007.

Det er således korrekt, at der den 23. marts 2007 ved konsulentens besigtigelse lå 170 kvm lofter i stuen. Det skal samtidig understreges, at der under konsulentens besigtigelse, på intet tidspunkt blev talt om disse trælofter. Hvad konsulenten mener han er blevet oplyst om, eller kan konkludere vedr. disse trælofter, er mig uvedkommende. Der har på intet tidspunkt været planer om montering af disse trælofter i stueplan.

Der er nævnt at, '170 m² er anvendt på 1. sal og i køkken'. Dette er en skrivefejl, og er naturligvis 1. sal og i kælder.
…
Nykredit Forsikring skriver, 'at det ingen steder fremgår af sagens oplysninger, hvilke loftsbrædder der er opsat i kælderen'. Det er naturligvis de loftsbrædder, der er bestilt til kælderen. Der henvises til bestilling af den 25. marts 2007, hvoraf det fremgår hvilke rum i kælderen, der er tale om.

Det skal samtidig oplyses, at det pga. af nærværende sags varighed, har været fysisk umuligt, at færdiggøre monteringen i kælderen. Denne er fortsat kun delvis monteret.

Vedr. reparation det ene sted, hvor jeg er trådt igennem loftet, var i forbindelse med konsulentens besigtigelse ikke repareret. Grunden dertil var udelukkende for at synliggøre skaden. Loftet er repareret nu."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at der til afgørelse af, om klagerne havde planlagt en renovering af samtlige lofter i stueetagen kræves en bevisførelse, der ikke kan ske for nævnet, men som må foregå ved domstolene. Nævnet må derfor afstå fra at viderebehandle sagen, jf. § 4 i nævnets vedtægter.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann