851/10

Den 20. september 2010 blev i sag nr. 77.216:

xxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms lofts-elvarmeanlæg.

Selskabet har afskrevet anlægget med 50 % under henvisning til anlæggets alder og stand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973, og at klageren overtog ejendommen den 1/4 2006 på baggrund af bl.a. en tilstandsrapport dateret den 27/10 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**10. VVS-installationer**

El-varme	A	Lofts-elvarme - delvis"

Det er oplyst og ubestridt, at elvarmen i loftet er udført i 1973, da huset blev bygget.

I købsaftalen er aftalt mellem parterne:

"Da ejendommen er omfattet af energimærkningsloven, påhviler det sælger til køber at fremlægge energimærke og energiplan for ejendommen. Da disse dokumenter på købsaftalens tidspunkt endnu ikke foreligger, fremskaffer sælger snarest mulig herefter disse for udlevering til køber. Køber kan ikke i anledning af dokumenternes indhold fremsætte krav overfor sælger af nogen art*, udover selve fremlæggelsen af de to dokumenter, der udarbejdes for sælgers regning.
* Dog er der aftalt mellem køber/sælger at, hvis der konkluderes fejl/mangler el. nedsat levetid på varmeanlægget jf. energimærket udbedres dette for sælgers regning."

Klageren anmeldte den 1/11 2007 telefonisk, at han i forbindelse med, at han ville bygge til, havde nedtaget trælofter i værelser og havde opdaget, at dampspærren var smeltet.

En taksator fra selskabet besigtigede forholdet, og ved skrivelse af 31/1 2008 anerkendte selskabet at dække skaden og opgjorde i skrivelse af 14/3 2008 erstatningen således:

"Overslag dat. 18.02.2008 fra O. & S.

De- og genmontering af lofter	120.000,00
Lev. og montering af nye Eswa loftvarmeelementer	85.000,00
Afskrivning 50 % pga. slid og ælde jf. forsikringsbetingelserne	-42.500,00
Ændring af lysinstallation i lofter og lampeudtag	30.000,00
I alt	192.500,00
Moms	48.125,00
Selvrisiko	10.000,00
Total	**230.625,00**"

Klageren ønskede at ændre opvarmningsformen til gulvvarme med fjernvarme, og parterne aftalte derfor, at den opgjorte erstatning i stedet kunne anvendes til dækning af dette arbejde.

Klageren anlagde herefter sag mod sælgeren af ejendommen for betaling af restbeløbet for ny e-varmefolie 42.500 kr. + moms = 53.125 kr. Ved dom af 15/5 2009 blev sælger frifundet med følgende begrundelse:

"Selv om det måtte antages, at der måtte være mangler ved varmeanlægget, kan det efter formuleringen af købsaftalens pkt. 14 og baggrunden for dette vilkår ikke antages, at [sælger] har påtaget sig en almindelig garantiforpligtelse vedrørende varmeanlæggets funktion og holdbarhed. [Sælger] frifindes derfor for det fremsatte krav."

Klageren rettede herpå kravet til indklagede selskab med henvisning til, at der i energimærkerapporten ikke fremgår, at der er nedsat levetid på elvarmeanlægget.

Selskabet har afvist at dække beløbet, hvorefter klageren ved skrivelse modtaget den 9/11 2009 har indbragt sagen for nævnet og her overfor anført:

> "Forsikringen vil ikke dække/udbetale det beløb, jeg mener vi har til gode for nedsat levetid. Der henledes til pkt. 14 i skødet og købsaftalen at 'dog er der aftalt mellem køber/sælger at, hvis der konkluderes fejl/mangler eller nedsat levetid på varmeanlægget jf. energimærket udbedes dette for sælgers regning'
>
> Det fremgår ikke af energimærkningen at der er nedsat levetid på varmeanlægget og derfor har vi handlet i god tro på at der ikke var nedsat levetid på varmeanlægget.
> Vi mener derfor ikke at forsikringen kan fraskrive sig retten til at nedskrive levetiden i forbindelse med udbedringen."

Selskabet har i svarskrivelse af 10/12 2009 til nævnet anført:

> "Ejerskifteforsikring dækker i tilknytning til tilstandsrapporten. Vi er ikke bekendt med indholdet af energimærkerapporten, men det har heller ingen betydning, fordi energimærket er ikke en del af tilstandsrapporten. Oplysningerne/manglende oplysninger i energimærket har ingen betydning for dækning over ejerskifteforsikringen. Vi henviser til ankenævnskendelse 69.552.
> …
> Det var ikke rentabelt at genbruge de eksisterende el-varmemåtter, og erstatning for udbedring er baseret på opsætning af nye el-varmemåtter. Hermed ville vores forsikringstager opnå en forøget levetid og værdiforøgelse for el-varmeanlægget, idet det oprindelige el-varmeanlæg stammede fra husets opførelse i 1973 og var i 2008 35 år gammelt.
>
> Dette er baggrunden for, at der efter betingelsernes pkt. 18.3 kan ske afskrivning i nye bygningsdele, når værdiforringelsen pga. slid og ælde overstiger 30 %.
>
> Et elvarmeanlæg holder ikke evigt. Elvarme skal afgive meget stor varme med mange watt, og det betyder at eltrådene og den folie, som de er fastsat på, ad åre bliver nedbrudt og krakelerer pga. den store varme, som de skal afgive. Det giver sig udslag i, at eltråde misfarves og brunes pga. den kraftige varmeafgivelse, og på et tidspunkt ophører varmefunktionen. Vi henviser til, at el-varmefolien var brun-farvet, jf. vores bygningskonsulents foto på side 2.
>
> Desuden befandt el-varmen sig i loftskonstruktionen og dermed i et udsat miljø for periodisk fugtighed, hvilket har betydning for levetiden.
>
> Vores bygningskonsulent har på baggrund af det eksisterende elvarmeanlægs alder og stand ved besigtigelsen vurderet værdiforringelsen til 50 %.
>
> Vi henviser til, at i Skafors vejledende levetidstabeller er levetiden for diverse elinstallationer generelt sat til 40 år og for elradiatorer endda til 20 år. Ved 35 år opstiller tabellerne vejledende, at der kan ske afskrivning med 70 %.

Vi mener, at vores afskrivning for værdiforringelse pga. slid og ælde for dette loft - elvarme-anlæg på 35 år er korrekt, og at vores forsikringstager ikke har krav på yderligere erstatning over ejerskifteforsikringen."

Nævnet er blevet forelagt den i sagen vedlagte billedrapport.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**18. Hvorledes beregnes erstatningen**

18.1
Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).
…
18.4
Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse. Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadeopgørelsen."

Nævnet udtaler:

Det er i tilstandsrapporten oplyst, at ejendommen er delvist opvarmet ved loft-elvarme. At der i Energimærke ikke fremgår oplysninger om nedsat levetid på loft-elvarmeanlægget, er for afgørelse af nærværende sag uden betydning, idet Energimærke ikke er en del af tilstandsrapporten.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at der - i overensstemmelse med sædvanlig forsikringspraksis - kan foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % i forhold til nyværdien.

Efter det oplyste finder nævnet det tilstrækkelig godtgjort, at loft-elvarmeanlægget er nedslidt i en sådan grad, at selskabet er berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse på 50 % som sket. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen