631/01

Den 5. november 2001 blev i sag nr. 55.219:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Nørre Farimagsgade 64
Postboks 2240
1019 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Klageren har anmeldt, at isoleringen på loftet er fejlagtigt oplagt. Selskabet finder ikke, at skadesdefinitionen i forsikringsbetingelserne er opfyldt og har dermed afvist at yde forsikringsdækning.

I selskabets skrivelse af 9/3 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "**Sagens faktum.** Klageren har tegnet køberforsikring med kvalitetsmærke i vort selskab med ikrafttræden den 1. november 2000. ... (fællesbetingelser P211801). Den 17. november 2000 meddelte klagerens arkitekt, at loftsisoleringen på den forsikrede ejendom ikke var udført byggeteknisk korrekt. Isoleringen var således flere steder fastklemt mellem spær, og andre steder var der hulrum i isoleringen. Endvidere var isoleringen 100 mm og ikke 200 mm som angivet i energimærkerapporten. Af arkitektens henvendelse fremgik yderligere, at han havde undersøgt ejendommens tagkonstruktion og ikke fundet væsentlige skader. Selskabets taksator besigtigede ejendommen og udarbejdede rapport af 19. december samme år. Af rapporten fremgår, at den mangelfulde isolering skyldes en håndværks-

mæssig fejl. Ejendommen er opført i 1968, og på det tidspunkt var de offentlige krav til isoleringen 100 mm. Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 1 for køberdækningen (D21 4501 - side 6) dækker forsikringen skader på det forsikrede, og skader defineres som: Brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre skade. Ved skade forstås endvidere - ifølge betingelserne - at der er tegn på mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende omstændigheder. Under henvisning til forsikringsbetingelserne afviste selskabet ved breve af 22. december 2000 og 11. januar 2001, at det anmeldte forhold var omfattet af forsikringsdækningen, idet 100 mm isolering var sædvanlig og lovlig på ejendommens opførselstidspunkt, samt at den mangelfulde isolering ikke nedsætter ejendommens værdi i nævneværdigt omfang. Klagerens arkitekt har oplyst, at det er hensigten at gennemføre en opretning af isoleringsforholdene ved at lægge ny 2000 mm isolering samt montere dampspærre på de nye lofter. **Vore bemærkninger.** Af det anførte fremgår, at den mangelfulde isolering ikke har forårsaget skader af betydende omfang - selv efter en periode på 32 år. Købsprisen for ejendommen må formodes at være fastsat blandt andet under henvisning til husets alder, og en køber må forvente, at isoleringsforholdene er i overensstemmelse med reglerne på opførelsestidspunktet. Den mangelfulde isolering har således efter vor opfattelse ikke reduceret ejendommens værdi i nævneværdigt omfang, og klageren har ikke påvist en konkret skade, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 1. afsnit. At der ikke har været nærliggende risiko for skade som nævnt i betingelsernes pkt. 1, 2. afsnit følger af, at den mangelfulde isolering ikke har forårsaget skader i en årelang periode. Med samme begrundelse omfattes forholdet ikke af reglerne i FAL om foranstaltninger til afværgelse af skade. Afslutningsvis skal vi anføre, at oplysninger i en energimærkerapport, som måtte være fejlagtige, ikke berettiger klageren til at rejse erstatningskrav over for den tegnede køberforsikring."

Klageren er utilfreds med selskabets afvisning og fastholder, at den eksisterende isolering ikke er udført byggeteknisk korrekt. Klageren finder endvidere, at den omstændighed, at isoleringen er fejlagtigt oplagt meget vel kunne medføre svampeangreb m.v.

I skrivelse af 25/2 2001 til nævnet har klageren anført: "Set fra vores synspunkt, er sagens kerne, at isoleringen ikke er oplagt byggeteknisk korrekt, hvilket har forårsaget den fundne skade. Denne skade har på nuværende tidspunkt ikke udviklet sig til en væsentlig skade men dette er en potentiel mulighed såfremt forholdene ikke blev udbedret. Vi har, sammen med arkitekt H.N. fundet, at det eneste ansvarsfulde at gøre i denne situation, har været at udbedre forholdene således, at der i dag er korrekt ventilering af tagkonstruktionen. Ligeledes har vi besluttet at nedsænke loftet og efterisolere til 200mm."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**1 Hvad dækker forsikringen** Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder det ikke sandsynliggjort af klageren, at den måde, hvorpå isoleringen var oplagt, nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed, hvilket er en forudsætning i medfør af forsikringsbetingelserne for at opnå forsikringsdækning. Da der således ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen