688/03

Den 30. december 2003 blev i sag nr. 59.721:

xxxxxxxxx xxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Klageren har anmeldt, at den til bolig indrettede 1. sal ikke kan opvarmes, og at det trækker voldsomt ind på grund af mangelfuld isolering.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagerens advokat gør gældende, at virkningsløs isolering overalt under ejendommens tag har en radikal betydning for ejendommens brugsværdi som bolig.

Af selskabets skrivelse af 27/8 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Ved besigtigelsen blev det bekræftet, at der er udlagt almindelig isoleringstykkelse på hanebånd samt, at der er lagt 50 mm. isolering mod lægter på skråloft/vægge. Man har formentlig fra en tidligere ejers side ønsket at bevare de indvendige synlige

spær ved ombygningen af 1. salen fra pulterrum til beboelse, hvilket har nedsat muligheden for at få en større isoleringstykkelse.

Det har ikke været muligt at fremskaffe oplysninger om, i hvilket år ejendommens 1. sal blev ændret fra at være pulterrum til at udgøre en del af beboelsen. Vores taksator O.H. har kontaktet Teknisk Forvaltning for at få oplyst årstallet for ændringen af 1. salen, men der foreligger desværre ingen byggetilladelse eller andre oplysninger om tidspunktet for inddragelsen af 1. salen til beboelse hos kommunen. Vi har fra sælger fået oplyst, at ændringen af 1. salen ikke er sket i deres ejertid. Vi kan samtidig hermed oplyse, at sælger har ejet ejendommen fra 1980-2001 (1/11 2001), samt at ejendommen er bygget i 1956.

Hvis vores kunde kan fremskaffe dokumentation for, hvornår 1. salen er blevet ændret, hører vi gerne nærmere.

Ifølge bygningsreglementet af 1961 skulle isoleringen være 6 cm, og ifl. bygningsreglementet af 1966 skulle isoleringen have en tykkelse på 8 cm. Det er først ved bygningsreglementet af 1977, at der stilles større krav om isolering, dog uden en specifik angivelse af tykkelsen på isoleringen.

Ved at sammenholde den anvendte isolering i tagkonstruktionen på ca. 5 cm, med kravene fra de tidligere gældende bygningsreglementer, er der en forskel på 1-3 cm. i kravene til isoleringstykkelsen, afhængig af, hvornår 1. salen blev indrettet til beboelse.

Vi har i øvrigt modtaget svar på de stillede spørgsmål til sælger af ejendommen, jf. vores brev af 11. juli 2003, som vedlægges. Vi vedlægger samtidig sælgers brev af 8. august 2003. Sælger oplyser i dette, at de har anvendt 1. salen til soveværelse. Herudover fremgår det, at de ikke har konstateret trækgener i deres ejertid (21 år), men at de ved megen blæst har oplevet mindre træk fra vinduer og langs overgangen mellem skråloft og lodret væg ved skunk. Endeligt fremgår, at sælger har haft opvarmet 1. salen om vinteren.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at forskellen på den anvendte isolering på 1-3 cm., set i forhold til isoleringskravene i de nævnte bygningsreglementer, ikke medfører, at bygningens værdi og brugbarhed er nedsat væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 3.

Vi må således fastholde, at vi ikke ud fra de foreliggende oplysninger kan tilbyde dækning til sagen."

Klagerens advokat har gjort gældende, at isoleringen er placeret forkert, således at udeluften kan passere bag om isoleringen.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke at kunne afgøre, om isoleringen er virkningsløs som anført af klageren. Til afklaring heraf kræves efter nævnets opfattelse en nærmere bevisførelse. som ikke kan ske ved nævnet, men som i givet fald bør foregå ved domstolene. Nævnet kan herefter, jf. § 4 i nævnets vedtægter, ikke viderebehandle sagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen