692/04

Den 1. marts 2004 blev i sag nr. 60.781:

xxxxxxxxxxx xxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 med ulovlighedsdækning i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende lofter i den forsikrede ejendom.

Den omhandlede ejendom er opført i 1966 og overtaget af klageren i 2002.

Efter indbringelse af sagen har klageren desuden bedt nævnet tage stilling til selskabets afslag på erstatning for fugtskjolder under et tæppe i soveværelset og en opfugtet sokkel i køkkenet. Selskabet har ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist forholdene under henvisning til, at gulvet med fugtskjolderne betragtes som et undergulv og stadig kan anvendes som et sådan, og at opfugtningen af soklen i køkkenet var af så begrænset omfang, at det hører under bagatelgrænsen.

Klageren har i skrivelse af 5/3 2003 redegjort for de manglende lofter således:

> "Efter overtagelsen har jeg fundet ud af, at mit hus, der ifølge tegningerne skulle have et gipsonitloft, i virkeligheden ikke har noget loft.
>
> …

Jeg har konstateret skaden ved et destruktivt indgreb i et tapet produkt, profilerede polystyrolplader, der tilsyneladende var anvendt som loftsudsmykning i huset og hvor hvert rum har sit eget mønster. Problemet er, at dette tapet ikke sidder fast på det i papirerne beskrevne gipsonitloft, men derimod er det klisteret fast direkte på loftsisoleringen.

…

I stedet for gipsonitloftet og en 50mm Rockwool isolering er der opsat 50mm tykke flamingoplader, hvilket gør påføring af tapetet mulig. Samtidig udgør de 50mm tykke flamingopladerne som følge heraf nu en del af isoleringen, der ifølge tegningerne skulle have været 50mm tykke Rockwool bats.

Tapetet fremgår ikke af husets tegninger og har derfor ikke været en del af den oprindelige konstruktion, men et normalt tapet produkt. Ifølge mine oplysninger fra tekniskforvaltning, H. Kommune, er huset blevet synet af kommunen ved færdigmeldingen af byggeriet, og her er de faktiske forhold konstateret i overensstemmelse med det, der er søgt byggetilladelse til. Altså, har der været et gipsonitloft i huset - som hushandlens papirer beskriver. Alt andet vil i øvrigt være ulovligt, da det ikke er søgt om byggetilladelse til dette.

Tapetet må derfor have været opsat på et senere tidspunkt end byggeafslutningstidspunktet. Efter mine oplysninger, fra en lokal malermester, var tapetet antageligvis lovligt som loftsudsmykning på opsætningstidspunktet. Idet det har været lovligt at opsætte denne type tapet på gipsonitlofter (antageligt i 1970'eme, hvor det ifølge malerens oplysninger var meget populært at tildække gipsonitlofter med disse plader i lokalområdet). Hvornår gipsonit loftet er forsvundet er derfor uvist.

Polystyrol tapetet er naturligvis nævnt i tilstandsrapporten, idet det i dag ikke er lovligt, at opsætte dette tapet eller at tildække det (hvis det er sat op på et tidspunkt, hvor det var lovligt) med e.g. et listeloft pga. brandfaren. Tapetet skal som følge heraf nedtages ved opsætning af e.g. et liste loft. Hvilket også er beskrevet i tilstandsrapporten. Det var også det, der var årsagen til mit destruktive indgreb i tapetet.

Imidlertid finder jeg det vigtigt i denne sag, at der ikke står noget i tilstandsrapporten om, at gipsonitloftet decideret mangler, eller at konstruktionen ikke er i overensstemmelse med tegningerne, der indgår i handlen. Dette kan i sagens natur heller ikke være tilfældet, idet tilstandsrapporter kun medtager synlige forhold og dermed ikke forhold der kræver destruktive indgreb i bygningen. **Denne skade kunne kun konstateres ved et destruktivt indgreb**, idet tapetet skjulte loftet over alt i huset. Det har derfor ikke været muligt, at konstatere denne skade/mangel, da tilstandsrapporten blev udarbejdet eller ved køb af huset."

I skrivelse af 28/4 2003 fra kommunens bygningsingeniør hedder det:

"Byggeattesten er udstedt den 29. oktober 1964 på baggrund af et udført tilsyn. Tilsynet har ikke givet anledning til bemærkninger eller ændringer af tidligere approberede tegninger i sagen (tegninger approberet den 22. september 1964). Teknisk Forvaltning må derfor gå ud fra, at tegninger og virkelighed har været i overensstemmelse på tilsynstidspunktet.

Som byggeattesten dokumenterer, betyder det, at byggeloven og de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser og de i tilladelsen knyttede vilkår, er overholdt. Altså kan det fastslås at huset på opførelsestidspunktet, implicit har overholdt gældende brandkravsbestemmelser."

Forud for indbringelse af sagen for nævnet har selskabet afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten og således undtaget fra forsikringsdækning. Således anfører Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S i skrivelse af 9/4 2003 til nævnet bl.a.:

"Nærværende konstruktion er fra 1966. Der stilles i sagsbehandlingen ikke spørgsmål til lovligheden af denne konstruktion.

Der henvises udelukkende til den bygningssagkyndiges bemærkninger i tilstandsrapporten hvor det er beskrevet at *'samtlige lofter er beklædt med polystyrolplader. Pladerne opfylder ikke nuværende krav til beklædninger af klasse 2. "K1.*

Der er ligeledes henvist til note nr. 6 hvor følgende bl.a. er beskrevet *'pladerne var sikkert lovlige på opsætningstidspunktet'*. Med det menes, at det af den bygningssagkyndige ikke er undersøgt om konstruktionen var lovlig i 1966, men at den under alle omstændigheder ikke er det i dag.

Karakteren K1 er givet da den bygningssagkyndige har kunnet konstatere at der var et forhold som var ulovligt, men da der ikke kunne konstateres en fysisk skade vurderes det at K1 er tilstrækkeligt."

Efter indbringelse af sagen har selskabet ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsmæssig forstand. Således hedder det i skrivelse af 24/10 2003 til nævnet bl.a.:

"Den bygningssagkyndige har ikke kunnet konstatere hvad der var udført bagved polysterolpladerne, derfor er dette ikke nævnt i tilstandsrapporten. Vi mener ikke der her kan tales om en skade eller en fejl i forsikringsmæssig forstand. Forholdet er enten ikke udført som der er projekteret eller er på et tidspunkt blevet ændret. Dette er der principielt ikke noget galt i.

…

Konstruktionen er ulovlig at udføre i dag, men var ikke ulovlig i 1966, da der på dette tidspunkt (Bygningsreglementet for Købstæderne og Landet af 1961) ikke fandtes et brandkrav til lofter mod uudnyttet tagrum."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

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 bygningernes 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

Udvidelser til forsikringen

…

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at de manglende gipsonitplader i loftbeklædningen har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Da der således ikke ses at foreligge en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for de manglende loftplader i henhold til de almindelige betingelser for ejerskifteforsikring. Da nævnet - trods udtalelse fra kommunens bygningsingeniør - ikke finder det godtgjort, at loftet var ulovligt på opførelses- eller ændringstidspunktet, finder nævnet heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække forholdet i henhold til reglerne i tillægsforsikringen.

Herefter, og idet nævnet efter de foreliggende oplysninger ikke finder grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for fugtskjolder på undergulv og opfugtning af sokkel i køkkenet som sket,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann