710/04

Den 8. november 2004 blev i sag nr. 63.217:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 med udvidet dækning i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Klageren, der er civilingeniør, har anmeldt, at stuegulvet er sparsomt isoleret. Dette konstaterede han i forbindelse med opsætning af skillerum i stuen. Han har oplyst, at der i husets tegninger er anført, at der skal være 10 cm isolering, men han har alene fundet 2,5 cm træbeton.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der mangler isolering under gulvet. Endvidere henviser selskabet til, at manglende isolering ikke udgør en skade, således som en sådan er defineret i forsikringsbetingelserne. Endelig har selskabet afvist forholdet som værende dækket af den udvidede dækning for ulovlige forhold, dels fordi klageren ikke har sandsynliggjort en ulovlighed, dels fordi det er en betingelse, at klageren anmoder kommunen om dispensation, hvilket ikke er sket.

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1959.

Selskabets bygningskonsulent har foretaget besigtigelse af forholdet den 24/7 2003, men kunne ikke konstatere den manglende isolering, idet der ikke var adgang til under gulve. I forbindelse med besigtigelsen oplyste klageren, at han ved dørhul kunne mærke mineraluld, og at der mellem yderste gulvligger og ydervæg ved stue ikke var isolering overhovedet.

Selskabets bygningskonsulent har i rapport af 24/7 2003 bl.a. anført, at han ikke kunne konstatere manglende isolering under gulvet i stuen, og at man ikke ud fra det oplyste kunne konkludere, at der mangler isolering under alle gulve. Endvidere oplyste han, at der var stoppet isolering eller fuget under fodpaneler mod gulv. Ifølge konsulenten kan udbedring alene ske ved, at parketgulve i alle rum med bræddegulve eller vinyl optages for ilægning af isolering, og at køkkeninventar demonteres og genmonteres. Samlet har han anslået arbejdet til at koste ca. 75.000 kr.

I skrivelse af 5/9 2003 til klageren, hvor selskabet bl.a. har meddelt, at bygningskonsulenten ikke har kunnet konstatere, at der er manglende isolering, da der ikke var adgang til besigtigelse under gulvene, bad selskabet klageren om at fremsende dokumentation til brug ved vurderingen af, om der skulle foreligge et ulovligt forhold. Endelig meddelte selskabet ham, at evt. manglende isolering ikke udgør en skade, og at selskabet ikke har kunnet konstatere evt. skade på bygningen eller nærliggende risiko herfor.

Klageren har efterfølgende i skrivelse af 16/11 2003 til selskabet fremsendt forskellige byggetekniske tegninger og reglementer. På baggrund af dette gør han bl.a. gældende, at der foreligger en ulovlighed.

I skrivelse af 9/12 2003 til klageren meddelte selskabet, at der ved besigtigelsen den 24/7 2003 ikke kunne konstateres manglende isolering, og at klageren derfor blev opfordret til at oplyse, om der i mellemtiden var fremkommet nye oplysninger, som kunne bekræfte hans antagelse om manglende isolering under ejendommens gulve. Endvidere meddelte selskabet, at man ville vende tilbage, når sagen var drøftet med selskabets chefkonsulent.

I fortsættelse af skrivelsen af 9/12 2003 har selskabet i skrivelse af 5/1 2004 til klageren meddelt, at evt. dækning over forsikringen ville forudsætte, dels at gulvkonstruktionen blev klarlagt, dels at gulvkonstruktionen var ulovlig på udførelsestidspunktet i 1959, og dels at der ikke kunne opnås dispensation fra myndighederne. På denne baggrund opfordrede selskabet klageren til at rette henvendelse til K. Kommune og indgive en egentlig ansøgning om dispensation til kommunen fra de regler, klageren anså for overtrådt.

Klageren har imidlertid ikke fulgt op på selskabets opfordringer.

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

> "Jeg hævder den manglende isolering er en manglende bygningsdel, der klart forringer husets værdi.
>
> …
>
> Jeg hævder desuden, at den manglende isolering gør at gulvkonstruktionen var ulovlig på opførelsestidspunktet (1959)."

I selskabets skrivelse af 9/2 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Det er en egentlig betingelse for dækning, at der ansøges om dispensation, og at en sådan ikke kan opnås.
>
> Allerede fordi der ikke ansøges om dispensation, kan vi ikke anerkende, at der er dækning for evt. ulovlige bygningsindretninger.
>
> Forsikringstager skal sandsynliggøre hans krav, hvilket indbefatter, at gulvene skal blotlægges så vi kan se under disse og konstatere, hvor lidt eller meget isolering der er under gulvene, og hvilken betydning dette måtte have.
>
> Forsikringstager gør herunder gældende, at der foreligger en 'manglende bygningsdel', hvilket efter betingelserne pkt. 14 kan udgøre en skade. Manglende isolering anses ikke for en manglende bygningsdel, men skal vurderes ud fra om mængden eller karakteren af den manglende isolering nedsætter værdien eller brugbarheden af

ejendommen væsentligt sammenlignet med andre tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstandard.

Henset til manglende oplysninger om hvor meget isolering der ligger under gulvene, er det ikke sandsynliggjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

På denne baggrund fastholder vi vores afgørelse."

Klageren bemærker i skrivelse af 21/2 2004 til nævnet, at selskabet aldrig har bedt om at komme til at se gulvkonstruktionen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Så længe Nykredit afviser at dække skaden lige meget hvor meget isolering der mangler, virker det ikke formålstjenligt at brække gulvbrædder op. Fra medierne kan vi se, at sager som disse varer årevis, så at gøre huset ubeboeligt ville være dumt. Det er klart, at gulvet skal synes, før der kan udbetales en erstatning, men dette punkt er vi langt fra nu.

At jeg skal søge om dispensation, for det forhold jeg ønsker at få bragt i orden, virker meget besynderligt på mig. Jeg har dog på foranledning af seneste brev bevæget mig op til kommunen for at forhøre mig om sagen. Jeg fik følgende svar:

1. De bruger ikke tid på at se på byggesager, der er 45 år gamle. De var ligeglad med hvor meget isolering der var i gulvet. Jeg kunne være helt rolig, sagen ville ikke blive taget op af dem.
2. Nej, jeg kunne selvfølgelig ikke få dispensation. Hvis der kom en ny byggesag på huset, ville jeg få en ny varmetabsramme, og her kunne jeg ikke lade som om, der var isoleret i gulvet. Ville jeg beholde mit gulv uisoleret skulle der kompenseres med ekstraisolering andre steder.
3. Hvis jeg ville have noget skriftligt, kunne jeg stille et skriftlige spørgsmål, og de ville komme med et skriftligt svar.

Huset er kun 114 m² og har kun et toilet, hvorfor en ombygning i løbet af de næste 5 år er meget sandsynlig.

Nykredit hævder, at isolering ikke er en bygningsdel, men forsikringspolicen definerer ikke, hvad der skal betragtes som en bygningsdel. En bygningsdel er 'en del af en bygning' og denne kan være så lille, som man ønsker. Var det en bil, vi talte om, ville man vel ikke hævde, at karburatoren ikke var en bildel, og at kun hele motoren kunne betragtes som en bildel. Ydermere giver Nykredits definition af en bygningsdel ikke mening, hvis man benytter den i hele forsikringspolicen, og den stemmer ikke overens med den anerkendte klassificering, der benyttes i byggeriet.

jeg forstår på 3. sidste afsnit i Nykredits svarbrev, at Nykredit ikke mere blankt afviser, at der kan være tale om en skade, som de har gjort i tidligere breve. Om det er en taktisk åbning, eller om der ligger noget reelt bagved, kan jeg ikke vurdere.

Jeg fastholder derfor min klage og fastholder, at der er 2 uafhængige paragraffer i Nykredits police, der berettiger til, at Nykredit dækker mine udgifter til efterisolering af gulvet."

Hertil har selskabet i skrivelse af 7/4 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har tidligere afvist, at der er tale om skade eller nærliggende risiko for skade, idet der ikke er en skade på gulvet, og der heller ikke er risiko herfor.

En evt. mangelfuld isolering nedsætter heller ikke bygningens værdi eller brugbarhed. I den forbindelse kan det konstateres, at forsikringstager via energimærkerapporten er advaret om, at huset har et varmeforbrug svarende til karakteren B5, der tenderer et højt varmeforbrug.

Ankenævnet har tidligere haft en tilsvarende sag forelagt med samme problemstilling vedrørende manglende isolering under et gulv - AK 54.106 - og hvor bygningens værdi og brugbarhed ikke fandtes nedsat, og derfor var der ikke tale om en skade.

…

Forudsætningen om, at gulvkonstruktionen skal være klarlagt er ikke opfyldt, idet det ikke vides hvad der er isoleret med i forsikringstagers gulv. Vores bygningskonsulent H.C.B. kan konstatere, at der i alt fald er en træbetonplade på 2,5 cm, men dennes udbredelse, brug af anden form for isolering m.m. er ukendt.

Vi skal derfor opfordre forsikringstager til at tage kontakt til vores bygningskonsulent J.R. om vejledning i hvor og hvordan gulvet kan klarlægges. Han kan kontaktes på tlf.nr. … .Herefter skal J.R. besigtige isoleringen og beskrive hvad det er lavet af m.m. På det foreliggende grundlag mangler den faktuelle oplysning om isoleringens udbredelse, art og tykkelse til at vi kan begynde en vurdering af om der foreligger en ulovlighed.

Forudsætningen om, at der foreligger en ulovlighed har forsikringstager forsøgt at opfylde ved at fremsende tegninger og udskrift fra bl.a. 'Bygningsvedtægt fra K. Købstad'. De vedlagte kopier fremstår ikke i en sammenhæng og med en angivelse af, at de faktisk er fra denne bygningsvedtægt. Vi vil derfor fysisk henvende os på K. Rådhus for at få udleveret komplet bygningsvedtægt. De tegninger forsikringstager har fremsendt angiver en byggesag med løbenr. … og tegningen af huset herpå er formentlig en tilbygning som ikke er blevet til noget, men der er ikke tale om en tegning fra ejendommens opførelse i 1959. I følge tilstandsrapporten er bygningerne A, B og C alle fra 1959, og der er intet oplyst om en tilbygning fra 1981 eller senere. I denne tegning er anført, at der skal være isolering i gulvet med 10 cm, men dette kan ikke umiddelbart have sammenhæng med ejendommen som den så ud i 1959 og som den efter det oplyste ser ud nu. Derfor vil vi indhente byggesagen(erne) fra K. Kommune.

Forudsætningen om, at der skal indgives ansøgning om dispensation er ikke opfyldt af forsikringstager. Vi foreslår, at når de ovenstående 2 forudsætninger er opfyldt, at vi så indgiver dispensationsansøgning på forsikringstagers vegne. Vi skal derfor anmode forsikringstager om at meddele os fuldmagt hertil."

Klageren fastholder, at han er berettiget til forsikringsdækning og gør bl.a. gældende, at den manglende isolering nedsætter bygningens værdi og giver fodkulde. Endvidere har han anført, at han ikke finder det formålstjenligt at brække gulvet op. Endelig henviser han til, at der ikke kan søges om dispensation for manglende isolering.

I skrivelse af 10/5 2004 til nævnet har selskabet bl.a. meddelt, at selskabets bygningskonsulent gerne vil være behjælpelig med rådgivning omkring klarlægning af gulvet. Selskabet bemærker, at dette kan foretages skånsomt og med et minimum af gene for klageren.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

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

…

15. Når der foreligger KvalitetsMærke

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke eller tilsvarende supplerende tillæg til tilstandsrapporten, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af forsikringen. Manglende eller utilstrækkelig isolering kan efter omstændighederne udgøre en skade, men ikke nødvendigvis. En vurdering heraf vil kræve, at klageren godtgør, hvordan isoleringen rent faktisk er. Så længe dette ikke er godtgjort, finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet bemærker i øvrigt, at dækning i henhold til kvalitetsmærkerapporten vedrørende ulovlige bygningsindretninger kræver en formel ansøgning til kommunen vedrørende dispensation.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann