740/06

Den 30. januar 2006 blev i sag nr. 66.444:

xxxxxxxx xx xxxxx xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxx xxxxxxxxx xxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Bolig Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at udbetale erstatning for mangelfuld lydisolering i etageadskillelsen.

Selskabet har ved sin advokat afvist, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 5/2 2004, at ejendommen er opført i 1747. Den er efterfølgende renoveret i 2003-04. Klagerne har erhvervet stuetagen. Ejendommens 1. sal udgør en selvstændig lejlighed.

Ejerskifteforsikringen, der er tegnet med ikrafttrædelse den 12/3 2004, er tegnet uden ulovlighedsdækning.

Den 11/10 2004 anmeldte klagerne, at de efter indflytningen den 15/4 2004 havde bemærket lydgener fra den overliggende bolig. Sammen med skadeanmeldelsen havde klagerne fremsendt et notat af 6/10 2004 fra Tegnestuen F. Heraf fremgår bl.a.:

> "Ejendommen er en etageejendom med 2 helårsboliger, derfor underlagt reglerne i BR-95.

2. 66.444

Krav til pågældende etageadskillelse er i.h.t. BR-95:

...

Lyd: Luftlydisolation Rw: min. 53 dB. - Trinlydniveau Lnw.: max. 58 dB.

Ved at åbne etageadskillelsen i loftet fra stuen, ses det at den består af træbjælker (sandsynligvis type 'Kerto'), forskalningsbrædder og 1 lag 13 mm alm. gips som loft.

Lydmåling er ikke foretaget, men oplevelsen af rystelse, trinlyd og tale fra 1. sals boligen, tyder på en for ringe lydisolation.

Ud fra disse betragtninger mener jeg ikke at konstruktionen lever op til gældende bygningskrav."

Firmaet A. foretog efterfølgende bygningsakustiske målinger mellem lejligheden på 1. sal og lejligheden i stueetagen. Af rapporten dateret den 1/12 2004 fremgår bl.a.:

"Der er foretaget en luftlydisolationsmåling med resultater angivet som R'_w på 47 dB.

Ubestemtheden på resultaterne er 2 dB.

Kravet i Bygningsreglement 1995, BR er mindst 53 dB.

Der er foretaget en trinlydniveaumåling med resultater angivet som $L'_{n,w}$ på 74 dB.

Ubestemtheden på resultatet er 2 dB.

Kravet i Bygningsreglement 1995, BR er maksimalt 58 dB.

Ingen af målingerne overholder kravene i BR-95."

Ved skrivelse af 22/2 2005 afviste selskabet forholdet som en dækningsberettigende skade.

Klagerne har over for nævnet fastholdt, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Til støtte herfor anfører klagerne bl.a.:

"Et sådant forhold som nærværende, hvor der er tale om en mangelfuld isolering, som både er i strid med BR-95, men som utvivlsomt samtidig er en skade i forhold til anvendelsen af ejerlejligheden som bolig, vil ... være omfattet af forsikringen.

...

Det gøres endvidere gældende, at selvom der delvist er tale om et lovlighedsproblem, er der tale om en så væsentlig mangel, at den formelle bedømmelse af legitimitetsspørgsmålet, ikke kan eliminere det faktum, at der ligeledes er tale om en kvalitativt konstaterbar skade. Der må således være en grænse, hvor legitimitetsspørgsmålet må træde tilbage for den konkrete skade, i forbindelse med bedømmelsen af, om der skal være dækning eller ej."

Selskabet har ved sin advokat fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 25/4 2005 bl.a., at mangelfuld lydisolering ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1.

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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at den mangelfulde lydisolering med de deraf følgende støjgener har nedsat bygningens værdi eller dens brugbarhed i nævneværdigt omfang. Da der således ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann