770/07

Den 23. april 2007 blev i sag nr. 69.538:

xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxx xxxxxxxx
xxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager dels over manglende tilbagebetaling af selvrisiko over bygningsforsikringen på 1.500 kr., dels over manglende isolering af bryggers, skillevæg mellem baggang og garage samt køkkengulv.

Selskabet har afvist at tilbagebetale 1.500 kr. med henvisning til, at der ikke er opkrævet selvrisiko. Med hensyn til den manglende isolering af bryggers, skillevæg mellem baggang og garage har selskabet afvist at dække disse forhold med henvisning til, at der i henhold til bygningsreglementerne ikke kræves varmeisolering af bygningsdele omkring rum, der ikke opvarmes. Herudover har selskabet anført, at manglende isolering ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Med hensyn til manglende isolering under køkkengulv har selskabet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om noget ulovligt forhold, idet konstruktionen stammer fra husets opførelsestidspunkt i 1931, hvor der ikke var krav om isolering af gulv.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1931 og garagen i 1960, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/2 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 27/10 2003.

På baggrund af anmeldelse fra klagerne af henholdsvis 2/12 og 11/12 2005 besigtigede selskabets konsulent ejendommen den 14/2 2006. I den efterfølgende skrivelse til klagerne af 25/4 2006 er anført et forhold om råd i altan, som ikke er omfattet af nærværende klage, idet forholdet er blevet dækket af selskabet. Med hensyn til isolering af bryggers og køkkengulv er anført:

> "I henhold til byggetilladelse er bygningen opført som udhus i 1983, og der foreligger ikke senere ansøgninger om ændring af bygningens funktion.
>
> Ud fra de foreliggende oplysninger er der ikke opvarmning i bryggerset, og i henhold til de på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglementer er isoleringskrav betinget af, at der er tale om opholdsrum, samt at disse er opvarmet.
>
> Et bryggers bliver ikke betragtet som et opholdsrum, og der er således ingen krav til opvarmning.
>
> Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.
>
> Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettiget skade.
>
> Endvidere er det vores opfattelse, at der ikke er tale om et forhold, der var ulovligt på tidspunktet for opførelsen/udførelsen af bryggerset, hvorfor forholdet ligeledes ikke er omfattet af udvidelsen af forsikringen.
>
> Vi må derfor meddele, at vi ikke på det foreliggende kan tilbyde dækning for isolering af bryggerset/grovkøkkenet.
>
> **Vedrørende forhold 16 (Jeres forhold 18).**
> Ved besigtigelsen kunne vi ved at løfte vinylen konstatere, at gulvet består af brædder, formentligt de oprindelige fra 1931, samt at der under disse er ca. 50 cm ned til den underliggende konstruktion. Hulrummet er ventileret.
>
> Der er således efter vores opfattelse tale om den oprindelige konstruktion, og den afviger ikke nævneværdigt fra, hvorledes man opbyggede gulve i 1931.
>
> Forholdet afviger således ikke nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres i tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Da forholdet således ikke opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade, kan vi ikke tilbyde dækning for isolering af gulvet."

I klage til nævnet af 1/6 2006 har klagerne nedlagt følgende påstande:

> "Vedrørende punkt I: De 1.500 kr. ønskes udbetalt.

Vedrørende punkt II: Vi ønsker, at Nykredit anerkender, at bryggers jf. tilstandsrapporten er en del af beboelse og udbetaler erstatning, som skal dække omkostningerne til nedtagning af skabe, borde, el, vaskemaskiner, el-arbejde, opførelse af isolering og gipsvægge på indersiden af ydervæggene, vægge males og skabe, vask, vaskmaskine, tørretumbler oa. installeres igen.

Vedrørende punkt III: Vi ønsker, at Nykredit udbetaler erstatning svarende til udbedring af væggen mellem baggang og garage. I opgørelsen af erstatningen bør indgå, at væggen skal fremstå som en lovlig ydervæg. (For god ordens skyld skal bemærkes, at vi påtænker at omforandre garagen til beboelse).

Vedrørende punkt IV: Vi ønsker, at Nykredit udbetaler erstatning til udbedring af køkkengulvet således at det bliver isoleret."

Til støtte for påstandene har klagerne anført:

"I/ Vi mangler udbetaling af 1.500 kr., som Nykredit oprindeligt har tilbageholdt (selvrisiko på husforsikringen). Nykredit har senere vurderet, at erstatningen vedrører ejerskifteforsikringen, hvor der er en selvrisiko på, 25.000 kr. Dvs. Nykredit har tilbageholdt selvrisiko både vedrørende husforsikring og ejerskifteforsikring, i alt 26.500 kr. Se vores brev af 05.10.05. Nykredit har ikke meddelt os, hvordan de forholder sig til vores brev.

II/ Den 02.12.05 anmeldte vi, at bryggerset ikke er isoleret. Væggene er af gasbeton 150 mm (ydervægge) og gipsvægge (ud til garage), hvilket ikke er tilstrækkelig. Ifølge tilstandsrapporten side 4 fremgår det, at bryggers er omfattet af forsikringen af bygning litra A dvs. beboelsesejendommen. Nykredit mener, at bryggers er en del af udhuset jf. BBR, og vi derfor ikke er berettiget til erstatning for udbedring af skaden. Fakta er imidlertid, at der er uoverensstemmelse mellem BBR og tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten fik vi udleveret i forbindelse med vores gennemgang af huset. BBR-meddelelsen fik vi udleveret efter underskrivelsen af købsaftalen. Bryggers fremstår endvidere som beboelse se evt. siden med billeder fra bryggers (vi har ikke ændret på bryggerset siden overtagelsen).

III/ Den 11.12.05 anmeldte vi, at skillevæg mellem baggang og garage ikke var isoleret. Skillevæggen består også her af 150 mm gasbeton. Nykredit har ikke tilkendegivet, hvordan de forholder sig til denne anmeldelse.

IV/ Vi anmeldte også den 11.12.05, at køkkengulvet var koldt pga. manglende isolering. Der intet nævnt herom i tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 27.10.03. Man kunne forvente, at byggesagkyndige også på dette tidspunkt kunne konstatere, at gulvet og rummet i det hele taget er koldt. Endvidere har Nykredit tidligere anerkendt udbedring af isolering i gulvet i den tilstødende spisestue."

Over for nævnet har selskabet ved skrivelse af 11/7 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

4. 69.538

"*1. Selvrisiko 1.500 kr.*
Det drejer sig om et anmeldt forhold om fjedrende gulvplader i spisestue og råd i bjælkeender pga. fugtig krybekælder.

I forbindelse med ankenævnssag 65.357 var forsikringstagers krav for udbedring af dette forhold 21.165 kr. inkl. moms.

Vi havde anerkendt at dække udbedring af rådangreb og åbning af ventilation, hvilket beløb sig til 6.250 kr. inkl. moms. Da beløbet var under Ejerskifteforsikringens selvrisiko på 10.000 kr., overførte vi forholdet til Husforsikringen, som også dækker råd og med en væsentlig mindre selvrisiko på 1.500 kr. Det udbetalte beløb udgjorde 4.750 kr.

Ankenævnet fandt ved kendelse 65.357, at Ejerskifteforsikringen skulle dække udgifterne til nyt pladegulv i spisestue samt udskiftning af isolering.

Vi anerkendte forsikringstagers krav på 21.165 kr., som også ville indebære udskiftning af rådangrebne bjælker og åbning for ventilationen. Da den maksimale selvrisiko på ejerskifteforsikringen var opbrugt på dette tidspunkt, udbetalte vi 21.165 kr. med fradrag af 4.750 kr., som allerede var udbetalt over Husforsikringen, jf. vores brev af 16. august 2005.

Erstatning for dette forhold er dermed blevet dækket fuldt ud uden fradrag af selvrisiko på nogen af forsikringerne.

2. og 3. Bryggers og væg mellem baggang og garage ikke isoleret
Vores bygningskonsulent besigtigede den 14. februar 2006 og konstaterede, at der ikke var opvarmning i bryggers og baggang.

Rum befinder sig i en tilbygning, som er opført i 1983 oprindeligt bestående af udhus med vaskerum og carport, jf. vedlagte byggetilladelse. Der er givet byggetilladelse til udhus opbygget af 15 cm Siporexblokke.

På et tidspunkt indtil forsikringstagers overtagelse af ejendommen i 2004 er rummene ændret til bryggers, garage og værkstedsrum.

Uanset om bryggers og baggang er medregnet til bygning A i tilstandsrapporten, stiller bygningsreglementerne ikke krav om varmeisolering af bygningsdele omkring rum, der ikke opvarmes.
...
Manglende isolering udgør ikke et ulovligt forhold, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15 nr. 1.

Manglende isolering udgør heller ikke en skade efter forsikringsbetingelsernes pkt. 14. Der er ingen skade eller nærliggende risiko for skade, og den manglende isolering udgør ikke i sig selv et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbar-

hed nævneværdigt. Baggang og bryggers/vaskerum er ikke beboelsesrum, men sekundære rum og ikke egentlige opholdsrum.

4. Ikke isoleret under køkkengulv.
...
Huset er opført længe før de første landsdækkende bygningsreglementer. Køkkenelementerne er ikke fra husets opførelse, men den senere udskiftning af køkkenelementer er ikke en ombygning af eller forandring i bebyggelse, som medfører, at kravene i bygningsreglementet på udskiftningstidspunktet skal overholdes. Som vores bygningskonsulents besigtigelse viser, er den oprindelige gulvkonstruktion ikke blevet rørt.

Der er ikke tale om et ulovligt forhold, jf. betingelsernes pkt. 15., nr. 1.

Der er ikke skade eller nærliggende risiko for skade på køkkengulvet, og den manglende isolering udgør ikke i sig selv et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 14. Den ventilerede gulvkonstruktion uden isolering er ikke usædvanligt for byggeri fra 1930'erne."

Ved skrivelse af 30/8 2006 har selskabet anerkendt, at bryggers og baggang hører til beboelsen og følgelig skal have isolerede ydervægge. Da klagerne imidlertid er i gang med en ombygning, der gør, at væggen mod den nuværende garage bliver til en indvendig skillevæg, som ikke kræver isolering, vil selskabet alene dække etablering af 2 isolerede ydervægge i bryggers.

Klagerne har i skrivelse af 12/9 2006 accepteret selskabets forslag om etablering af 2 isolerede ydervægge og har fremsendt tilbud fra murer S.S. Tilbuddet eksklusiv moms udgør 19.800 kr. Klagerne fastholder i øvrigt deres krav.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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 vedligeholdelsestand.

...

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Ad 1 - Selvrisiko 1.500

Efter sin gennemgang af sagen og AK 65.357 finder nævnet at kunne lægge til grund, at selskabet ikke har opkrævet selvrisiko, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afvisning af dette krav.

Ad 2 - Manglende isolering i bryggers

Da der er indgået aftale om etablering af 2 isolerede vægge, udgår dette punkt.

Ad 3 - Skillevæg mellem baggang og garage

Da væggen efter ombygningen bliver en indvendig skillevæg, som ikke kan kræves isoleret ifølge bygningsreglementet, finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning.

Ad 4 - Manglende isolering af køkkengulv

Ifølge det oplyste er gulvkonstruktionen fra husets opførelse i 1931, hvor der ikke krævedes isolering heraf. Der er derfor ikke tale om et ulovligt forhold. Den manglende isolering udgør ej heller en skade i sig selv og nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, hvorfor nævnet heller ikke kan kritisere selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning vedrørende dette punkt.

7. 69.538

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann