774/07

Den 11. juni 2007 blev i sag nr. 69.929:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx 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 og KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde erstatning for giftige slagger i etageadskillelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 7/3 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1927. Ifølge klageren er ejendommen opført omkring 1950. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/4 2005, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 30/1 2006.

Det fremgår af sagen, at klageren - i forbindelse med renovering af ejendommen - havde konstateret slagger i etageadskillelsen.

Efter anmodning fra selskabet fremsendte klageren den 5/2 2006 en beskrivelse af skaden samt et overslag på udbedringsomkostningerne. Af beskrivelsen fremgik det, at der var slagger i etageadskillelsen i hele stuehuset, og at de skulle fjernes, da de var sund-

hedsskadelige ved indånding. Prisen for udbedring i form af nedbrydning af overlofter, mellemloft og lofter i stue, køkken, gang samt skunk og skråvægge og efterfølgende opbygning af samme var anslået til 170.930 kr. ekskl. moms.

Den 24/2 2006 blev forholdet besigtiget af selskabets bygningskonsulent. Af konsulentens skrivelse af 1/3 2006 fremgår bl.a.:

> "Ved besigtigelsen blev det konstateret, at der er indlagt løst slaggemateriale som isolering i etageadskillelsen, og over værelserne i tagetagen, sammen med isoleringsmåtter af ukendt type.
>
> Huset er opført 1927 hvor der ikke fandtes isoleringsmaterialer som vi kender det i dag. …
>
> Der fandtes på opførelsestidspunktet ikke nogen krav til isolering.
> …
> Der er ikke sket nogen skade som følge af isoleringen med slagger. Materialet støver og er vanskeligt at håndtere i forbindelse med renovering af husets installationer, men det er ikke en skade i sig selv."

Klageren kontaktede derefter selskabet, som anbefalede ham at få lavet en undersøgelse af slaggerne. Den 1/5 2006 modtog selskabet kopi af den miljøundersøgelse, som klageren havde fået udarbejdet, og som ifølge klageren viste, at "slaggerne er sundhedsskadelig og endog kræftfremkaldende. Slaggerne indeholder det kræftfremkaldende stop Naphtalen."

Af analyserapporten udarbejdet af H. Miljølaboratorium den 25/4 2006 fremgår bl.a.:

> "
> …
> Kulbrinter, enkeltstoffer
> Naphthalen 1,50 Detektionsgrænse 0,01 mg/kg
> Benz(a)pyren <0,01 0,01 mg/kg
> Dibenz(a,h)anthracen <0,01 0,01 mg/k
> Sum PAH'er #
> …
> **Betegnelser:**
> Tegnet #, anvendt ved resultatfelter for kulbrintesum, symboliserer, at alle komponenter der indgår i den pågældende sum, har en konc. mindre end den enkelte komponents detektionsgrænse."

Af udskrift fra leksikon fra www.biosite.dk fremgår bl.a.:

"**Naftalin**
Andet navn: Naphthalen.
Naftalin er en polycyclisk aromatisk kulbrinteforbindelse der bl.a. forekommer i stenkulstjære. Har været anvendt som mølmiddel i form af mølkugler. Har også fundet anvendelse som afskrækkelsesmiddel mod hund og katte. Sundhedsskadeligt dvs. muligt carcinogent."

Ved skrivelse af 24/5 2006 fastholdt selskabet afslaget på forsikringsdækning.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende de sundhedsskadelige slagger som en dækningsberettigende skade.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 5/9 2006 bl.a.:

"Vi er ikke bekendt med, at der er en sundhedsfare ved at anvende slagger som isolering, og den rapport der er vedlagt fra Biosite sandsynliggør efter vores opfattelse ikke en sundhedsfare. Der oplyses alene om en mulig fare for kræft, men nogen konkret undersøgelse af ejendommen, personer, støvforekomst m.m. indeholder rapporten ikke. Vi anser ikke forholdet for en skade, da værdien og brugbarheden af ejendommen ikke påviseligt er nævneværdig nedsat, eftersom forsikringstager ikke har sandsynliggjort sundhedsfare ved at bo i dette hus. Slaggematerialet vil være placeret i etageadskillelsen og på et ubeboet loft, og den mængde forsikringstager vil komme i kontakt med er ikke nærmere oplyst, men antagelig minimal. Endvidere er der ikke oplysninger om i hvilke mængder og form slagger evt. skulle være giftigt i rapporten fra Biosite. Det er endvidere muligt, at slagger ikke er giftigt, hvis den naftalin, der er i slaggematerialet ikke rystes frit af dette, således som det er gjort i undersøgelsen hos Biosite. Der er ikke oplysninger herom i rapporten. …

Herudover skal vi gøre gældende, at forsikringstager er kommet i kontakt med støv fra slaggematerialet i forbindelse med renovering af hans ejendom, og at det under alle omstændigheder er muligt at hindre/mindske støvforekomster i denne forbindelse, f.eks. ved afskærmning med plastik m.m.

Vi anser heller ikke slaggematerialet for at udgøre en nærliggende risiko for skade. …
Forsikringstager har mulighed for at få forholdet yderligere undersøgt evt. ved Teknologisk Institut, men udgiften hertil er i første omgang forsikringstagers, da der erfaringsmæssigt ikke vil være dækning for forholdet. Viser en undersøgelse, at der er en væsentlig øget risiko forbundet med at bebo huset, er vi indstillet på at revurdere vores afslag samt at dække udgifter til en undersøgelse med fradrag af selvrisiko på 10.000 kr.

Der er endvidere ikke en ulovlig bygningsindretning, hvor det efter betingelserne pkt. 15a, er et krav, at der foreligger en ulovlighed på opførelsestidspunktet. Denne be-

tingelse er ikke opfyldt, da der ikke var regler på området i 1927. Endvidere er der ikke søgt om dispensation hos forsikringstagers bopælskommune, hvilket er en egentlig betingelse for dækning over ulovlighedsdækningen i forsikringsbetingelserne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
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. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsiringen er udvidet til at dække følgende
a. 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:

Indledningsvis bemærkes, at nævnet har noteret sig, at selskabet har givet tilsagn om at ville revurdere sit afslag, hvis en undersøgelse viser, at der er en væsentlig øget risiko forbundet med at bebo huset.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at slaggerne i etageadskillelsen udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet finder heller

ikke godtgjort, at anvendelsen af slagger er omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning.

Da nævnet således ikke finder grundlag for at pålægge selskabet at betale for foranstaltninger til bortskafning af slaggerne,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen