802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 73.071:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx xxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 udvidet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende isolering i ejendommens gulve.

Selskabet har afvist at yde dækning for dette forhold med henvisning til, at der ikke er påvist skade eller nærliggende risiko for skade som følge af den manglende isolering.

Ejendommen, der er opført i 1917 og efter sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten gennemrenoveret i 2005/2006, blev overtaget af klageren den 1/2 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/6 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "**Tilstandsrapporten omfatter ikke…**
> …
> bygningernes lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen."

Det fremgår af sagen, at klageren blandt 31 forhold over for selskabet den 2/4 2007 anmeldte, at der manglede isolering i ejendommens gulve.

Ved skrivelse af 4/4 2007 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for den manglende isolering i gulvene med henvisning til, at bygningens funktionsforhold og forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, medmindre forholdet har medført en aktuel skade på bygningen eller udgør en nærliggende risiko for, at en sådan vil opstå.

Klageren var ikke tilfreds med selskabets afvisning af forholdet, idet det var hans opfattelse, at forholdet nedsatte bygningens værdi. Endvidere har klageren henvist til, at den manglende isolering ifølge Erhvervs- og Byggestyrelsen er ulovlig, idet isolering i henhold til bygningsreglementet for 2005 skal have en tykkelse på 200 mm.

Selskabet fastholdt sin afvisning af forholdet, som meddelt ved skrivelse af 26/11 2007, hvorefter klageren indbragte sagen for nævnet ved klage af 11/12 2007.

Over for nævnet har han krævet omkostninger dækket til ilægning af korrekt isoleringstykkelse og har til støtte herfor anført:

> "Vores hus har i år 2005/06 gennemgået en totalrenovering, hvilket også indebærer ny gulvisolering, varmeslanger og betongulv. Men sælger har kun lagt 100 mm isolering i gulvene, hvilket vi og vores advokat mener nedsætter bygningens værdi nævneværdigt."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 17/1 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Det fremgår af oplysningerne i sagen, at der er isoleret med 100 mm isolering i stedet for 200 mm. Vi har i første omgang afvist dette forhold uden besigtigelse, fordi der ikke fremgik oplysninger af anmeldelsen, der tydede på, at der skulle være tale om skade eller nærliggende risiko for skade som følge af den manglende isolering.
>
> Vores taksator har efter sin besigtigelse ikke fundet anledning til at kritisere skadeafdelingens afgørelse, fordi der ikke kunne ses tegn på skader eller nærliggende risiko for skade som følge af den manglende isolering.
>
> Vores kunde argumenterer for, at der er tale om en manglende og dermed ulovlig bygningsindretning. Det er korrekt, at der står i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, at manglende bygningsdele kan være en skade. Dette kræver dog, at betingelsen om, at der kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade er opfyldt. Ved taksators besigtigelse var der ingen tegn på skader. På baggrund af dette er det vores vurdering, at der heller ikke på sigt vil ske skader.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, påhviler vores kunde i medfør af forsikringsaftalelovens § 22. Vi har ikke på nuværende tidspunkt modtaget oplysninger, der sandsynliggør, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Vi er naturligvis villige til at se på sagen igen, hvis vores kunde sender dokumentation der viser, at den manglende isolering har medført eller vil give nærliggende risiko for skade.

Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at den tegnede Ekstrasikring ikke omfatter dækning for ulovlige bygningsindretninger. Ekstrasikringen omfatter alene de ulovligheder som direkte er nævnt i udvidelsen, hvilket vil sige el og vvs-installationer.

Ulovlige bygningsindretninger skal således vurderes i medfør af bestemmelsen i forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker bygningens overensstemmelse med gældende lovgivning, medmindre der er sket skade eller kan konstateres nærliggende risiko for skade i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Vi har ikke på nuværende tidspunkt modtaget dokumentation, der viser at der skulle være sket skader som følge af den manglende isolering.

Fordi skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke er opfyldt, så må vi også med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2. afvise dækning for det anmeldte forhold. Vi skal for god ordens skyld bemærke, at såfremt vores kunde sender dokumentation, der viser, at der er tale om et forhold i strid med bygningslovgivningen, samt at dette opfylder skadedefinitionen, er vi naturligvis villige til at se på sagen igen.

Vi henviser til kendelserne 54.106 og 63.217, som støtte for vores argumentation."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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.
…
4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at tilstandsrapportens gyldighedsperiode var udløbet ved klagerens overtagelse af ejendommen og forsikringens ikrafttræden den 1/2 2007.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at den mangelfulde isolering i gulvene har nedsat bygningens værdi eller dens brugbarhed i nævneværdigt omfang. Allerede som følge heraf foreligger der ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand