

Den 20. august 2012 blev i sag nr. 81.598:

XXXXX XXXXXX XX  
XXXXXXXXX XXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX XX  
XXXX XXXXXXXXXXX X

mod

Codan Forsikring A/S  
Gl. Kongevej 60  
1790 København V

afsagt

## k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Codan Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom, idet ydermuren har vist sig i det væsentligste at være opført af et andet materiale (letbeton) end anført i tilstandsrapporten, salgsopstillingen og energimærkningen (mursten med hulmur).

Klagerne gør gældende, at de havde en forventning om, at der kunne hulmursisoleres, og da dette ikke er muligt grundet ydermurens konstruktion, påstår de selskabet forpligtet til at dække udgiften på 375.000 kr. til en udvendig isolering af ejendommen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1949. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/12 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18/3 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

**"Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

2.

81.598

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

## Bygn.: Uddybende oplysninger:

...

### 3. Yder- og indervægge

|                                |    |           |
|--------------------------------|----|-----------|
| Hulmur                         | A  |           |
| Træ                            | A  |           |
| Formur - Murværk med puds      | A  |           |
| Bagmur - Letbeton              | A  |           |
| Bagmur - Let pladekonstruktion | A  |           |
| Bagmur - Andet; Type:          | A  | Cellotex. |
| Inder-/skillevægge - Letbeton  | A  |           |
| Formur - Træ                   | B" |           |

I ejendommens energimærkning af 16/3 2010 hedder det bl.a.:

### "Kan det blive bedre?"

Bygningen kan forbedres, så der bruges mindre energi. Det vil gøre det billigere at bo i huset og kan gøre det mere attraktivt ved salg.

Energikonsulenten foreslår forbedringerne nedenfor. Der kan være flere forslag på side 2. Se mere om forslagene i afsnittet 'Energikonsulentens bygningsgennemgang'.

| Forslag til forbedring                                    | Årlig besparelse i energienheder | Årlig Besparelse i kr. Inkl.moms | Skønnet Investering Inkl. moms | Tilbagebetalingstid |
|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| 1 Isolering af hule ydervægge ved indblæsning af granulat | 5,88 MWh Fjernvarme              | 3.700 kr.                        | 24.500 kr.                     | 6,7 år              |

...

### Energikonsulentens bygningsgennemgang

#### Bygningsdele

...

#### • Ydervægge

Status: Den originale ydervægge er udført som 30 cm hulmur af tegl med pladebeklædning uden isolering jfr. ejer.  
Ydervægge i tilbygningen skønnes udført som hulmur med en bagmur af letbeton og ydermur af tegl og med 175 mm isolering i hulrum jfr. ejer.

Forslag 1: Isolering af uisolerede hulmure ved indblæsning af mineraluldsgrenulat.  
Inden isoleringsarbejdet påbegyndes bør godkendt isolatør vurdere, om ydervægge er velegnet til isolering."

I salgsoptillingen er ejendommen beskrevet som en "[g]od gedigen murstensvilla".

3.

81.598

Klagernes advokat har i klageskemaet redegjort for sagen således:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Den 1. december 2010 erhverver klager ejendommen beliggende ... Ejendommen er i salgsmaterialet beskrevet som en 'god gedigen murstensvilla', og en isolering af huset kan gøres for ca. 24.500 kr. Klager kontakter i juni et isoleringsfirma med henblik på at isolere huset. Her bliver ejerne oplyst om, at prisen for isolering af huset vil beløbe sig til 375.000 kr., og at det i øvrigt alene er tilbygningen til huset, som er opført i mursten, mens 'hovedhuset' er opført i gasbeton. Dette er klager ikke blevet oplyst om og intetsteds i salgsmaterialet fremgår, at det kun er dele af ejendommen, som er opført af mursten. Efter henvendelse til ..., som har udarbejdet energimærkning OG tilstandsrapporten, er det blevet oplyst, at ejeren over for dem har tilkendegivet, at det kun er dele af ejendommen, som er opført i mursten. Klager føler, at de ikke er blevet oplyst om ejendommens faktuelle forhold, og dermed reelt set har købt 'katten i sækken'. Klager retter derfor henvendelse til forsikringselskabet med henblik på erstatning med henblik på at få ejendommen isoleret idet der er koldt i den del af huset, som er opført i gasbeton, hvilket ikke er hensigtsmæssigt med børn i husstande. Forsikringselskabet afviser at betale erstatning, hvorfor sagen nu indbringes for Ankenævnet for Forsikring, idet klager finder, at den manglende beskrivelse i salgsmaterialet er omfattet af den tilkøbte udvidede ejerskifteforsikring.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Forsikringselskabet skal tilpligtes at betale erstatning på kr. 375.000 til isolering af ejendommen ... alternativt et mindre beløb fastsat af Ankenævnet."

Hertil har selskabet i brev af 20/12 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstagerne anmeldte d. 31.03.2011, at det ikke er muligt at hulmursisolere ejendommen, da den er opført med gasbetonvægge. De oplyser, at det fremgår af energimærket, at der er hulmur.

Vi meddelte, at oplysningerne i energimærket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, og at kravet derfor må rettes mod den konsulent, der har udarbejdet energimærket.

Forsikringstagerne vendte tilbage d. 07.04. med oplysning om, at muren er lavet forkert, og at det er derfor, der ikke kan hulmursisoleres. Vi aftaler herefter tid for besigtigelse.

Vores bygningskonsulent kunne ved besigtigelsen konstatere, at ca. ¾ af facaderne er opført i letbeton. Ifølge tilstandsrapporten er bagmuren opført i letbeton, og formuren i mursten. Forsikringstagerne oplyste, at de på baggrund af salgssopstillingen havde en forventning om, at ejendommens vægge var opført i mursten. De ønskede dækning af udgifter til udvendig isolering.

Vi har i brev af 16.6. meddelt, at vi ikke finder, at forholdet udgør en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 5, ligesom der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Forsikringstagernes advokat gør i brev af 31.08. indsigelse mod afgørelsen.

Vi har i brev af 16.09. pointeret, at indholdet af salgssopstilling og energirapport ikke er en del af grundlaget for en ejerskifteforsikring, og derfor er forsikringen uvedkommende.

4.

81.598

Herudover har vi fastholdt, at der ikke foreligger en skade eller et ulovligt forhold, hvorfor der ikke er dækning hverken i henhold til standarddækningen eller i henhold til udvidet dækning på ejerskifteforsikringen.

I relation til klagen har vi følgende bemærkninger:

I klageskemaet anføres, at ejendommen i salgsmaterialet er beskrevet som en 'god gedigen murstensvilla', og at en isolering kan udføres for ca. 24.500 kr. I den forbindelse skal vi pointere, at det - som anført i vores brev af 16.09. - er uden betydning for ejerskifteforsikringen, hvad der står i salgsmaterialet. Vi skal i den forbindelse henvise til AK 58.459, AK 68.708, AK 69.552 og AK 76.824.

Idet der ikke er godtgjort et ulovligt forhold, er afgørende for dækning alene, om der er tale om en skade som beskrevet i punkt 5 i standarddækningen.

Den omstændighed, at tilstandsrapporten indeholder oplysning om, at formuren består af 'murværk med puds', og ikke som det rent faktisk er tilfældet af letbeton, ses ikke at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Til støtte for vores afgørelse skal vi henvise til AK 69.552, AK 69.680, AK 71.425, AK 71.554, AK 72.600, AK 73.188 samt AK 76.824."

Heroverfor har klagernes advokat i brev af 10/1 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er en formur af mursten (tilstandsrapportens p 15). Det er forkert. Der er ingen formur af mursten i  $\frac{3}{4}$  af huset, som er opført af gasbeton.

Tilstandsrapporten beskriver en formur og en bagmur og skaber derved en forventning om, at et hulrum mellem de to vægge, som ville kunne isoleres. Det er der ikke i  $\frac{3}{4}$  af huset. Og det er netop problemet, da en isolering af huset derved ikke kan ske ved en hulmursisolering, men skal ske som facade isolering, hvilket er meget dyrere. Hvis tilstandsrapporten havde været retvisende havde klager ikke købt huset, da udgifterne til isolering havde været for høje.

Klager skal bemærke i forhold til indklagedes kommentar vedr. energimærkningen, at tilstandsrapporten og energimærkningen er udført af samme selskab, jf. tilstandsrapportens p. 10 jf. energimærkningen p. 10.1."

Herefter har selskabet i brev af 25/1 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Vi anerkender modtagelsen af jeres brev af 12. januar bilagt advokat ...'s brev af 10. januar.

I kommentar hertil skal vi blot bemærke, at det i tilstandsrapporten på side 15 udtrykkeligt anføres, at 'Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning'."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"5 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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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.

## 6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

### Udvidet dækning

For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

#### 1 Dækningen omfatter

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af tilstandsrapportens oplysninger til ejerskifteforsikringen om bygningskonstruktionerne, at beboelsesbygningen er opført med hulmur og med en formur bestående af mursten med puds. Efter nævnets opfattelse kan denne oplysning ikke betragtes som en tilsikring, som klagerne kan støtte ret på over for det indklagede selskab. At det af energimærket er anført, at der er hulmur, er for afgørelsen af nærværende sag uden betydning, idet denne oplysning ikke er en del af tilstandsrapporten og heller ikke på anden måde indgår som en del af selskabets grundlag for tegning af ejerskifteforsik-

6.

81.598

ringen. Endvidere er omtalen i ejendomsmæglerens salgsmateriale om ejendommen som en "murstensvilla" uden betydning for selskabets dækningsforpligtelse.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller medfører nærliggende risiko herfor. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning. På denne baggrund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen  
formand