618/01

Den 17. april 2001 blev i sag nr. 54.106:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

I advokatens klageskrivelse af 22/9 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Baggrunden for tvisten er, at min klient den 4. februar 1998 tegnede ejerskifteforsikring hos Alm. Brand vedrørende ejendommen ... I forbindelse med en ombygning i foråret 2000 konstaterer min klient, at der ikke er isolering i ejendommens gulv, hvilket er i strid med bygningsreglementets regler. Jeg anmeldte ved skrivelse af 26. maj 2000 skaden overfor Alm. Brand, ... der ved skrivelse af 9. juni 2000, ... afviste at yde dækning, idet Alm. Brand gør gældende, at den manglende isolering ikke er en skade. For Forsikringsankenævnet nedlægges påstand om, at den manglende isolering er en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen, og til støtte herfor gøres det gældende, at der ikke er isolering i store dele af ejendommens gulv, at den manglende isolering er i strid med bygningsreglementet på det tidspunkt, gulvet er etableret, at den manglende isolering nedsæt-

ter bygningens værdi, idet prisen i forbindelse med min klients køb af ejendommen er fastsat under forudsætning af, at ejendommen opfylder bygningsreglementets krav, og den manglende isolering medfører derudover varmeudgifter, der overstiger hvad min klient kunne forvente, at ejendommens brugbarhed er nedsat, idet den manglende isolering uanset ekstra opvarmning giver gener i form af træk og lignende, at det fremgår af betænkning 1994 1276, at manglende bygningsdele kan være en 'skade'."

Selskabet har i skrivelse af 10/10 2000 til nævnet bl.a. anført: "Advokat E.H. klager på vegne af forsikringstageren over vores afvisning af et anmeldt forhold ved ejendommens gulvkonstruktion. Det er E.H.'s anbringende, at gulvkonstruktionens opbygning er i strid med bygningsreglementets regler på tidspunktet for gulvets tilblivelse. Der henvises ikke til noget specifikt bygningsreglement. Huset er oprindeligt opført i 1902, men renoveret i 1975. Om gulvene også er renoveret, foreligger der ikke dokumentation for. Skulle dette være tilfældet, er vi ikke enig i, at bygningsreglementet, som var gældende på renoveringstidspunktet, uden videre skal opfyldes. Uanset dette skal vi fastholde, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen. Den omstændighed, at der mangler isolering under store dele af gulvene er ikke en skade eller et andet fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Forholdet er heller ikke udtryk for tegn på en mulig skade, eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. E.H. begrunder bl.a. den nedsatte værdi og brugbarhed med den omstændighed, at forsikringstageren ved købet har forudsat, at ejendommen opfylder bygningsreglementets krav. Hvis der er særlige forudsætninger til en bygning, og det ikke positivt fremgår af købsaftale og/eller endeligt skøde samt tilstandsrapport, at disse er opfyldt, da foreligger der ingen garanti herfor, og den interesserede køber må i så fald selv sikre sig, at forudsætningerne er opfyldt. Der er tale om bristede forventninger, og sådanne er ikke ensbetydende med at skadedefinitionen er opfyldt. En større varmeudgift samt gener fra træk og lignende er også argumenter, som E.H. bringer frem. En skønnet varmeudgift på baggrund af sælgers forbrug er sædvanligvis angivet i salgsmaterialet. At købers varmeudgift afviger fra den skønnede varmeudgift, er ikke et forhold, der opfylder skadedefinitionen. Den delvis manglende isolering i gulvkonstruktionen er efter vores opfattelse heller ikke konstateret som følge af afvigelser i varmeudgift eller gener som følge af træk, men kun fordi gulvene er brudt op med hen-

blik på omlægning af vand- og varmerør. Endelig gør E.H. gældende, at ejerskifteforsikringen dækker manglende bygningsdele. Dette er korrekt, men manglende isolering er i sig selv ikke en manglende bygningsdel. Hele gulvkonstruktionen som en enhed er et eks. på en bygningsdel, og gulvkonstruktionen eksisterer og fungerer, som en sådan nu engang skal. I øvrigt er forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold, eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed undtaget, medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå. *Forsikringsbetingelserne, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 11. Undtagelser fra dækningen, 2. pind.* Sammenfattende skal vi konkludere, at vi fastholder vores afvisning af det anmeldte forhold ved gulvkonstruktionen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring ... 10. Hvilke forhold er dækket** 10.1. Forsikringen dækker udbedring af skade på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at den mangelfulde isolering har nedsat bygningens værdi eller dens brugbarhed i nævneværdigt omfang. Allerede som følge heraf foreligger der således ikke en skade i forsikringsbeting-

elsernes 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