630/01

Den 22. oktober 2001 blev i sag nr. 55.136:

xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet
Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader.

Selskabet har i skrivelse af 13/2 2001 redegjort for sagen således: "Klageren er utilfreds med, at vi har afvist at dække 3 forhold vedrørende isolering og lofter i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring. Klageren anmeldte telefonisk medio februar 2000, at han på skråvæggene på et nymalet område havde konstateret en del kuldebroer. Ved en af klageren foranlediget undersøgelse og vor taksators undersøgelser blev følgende 3 forhold konstateret:

1 . I husets øverste tagrum (over hanebåndet) er isoleringsmåtternes alu-bagside vendt ud mod tagfladen, hvorfor dampspærren er på den forkerte side. Dette giver fare for ophobning af kondenserende vanddamp

2. I samme rum er der uheldigt anbragt nogle plastfolier over isoleringen, hvilket medfører samme risiko som under 1, dvs. fugtophobning.

3. Ved at skære nogle brædder væk i husets svalegang, blev en besigtigelse i skunk og skråvæg gjort mulig. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at dampspærren efter alt at dømme lå korrekt, men at en del isoleringsmåtter lå skævt, ligesom det antoges, at isolering helt manglede i nogle fag i skråvæggen. Som følge af disse forhold, er de anmeldte kuldebroer opstået. Kuldebroer opstår ved, at et område er koldere end det omkringliggende. Ved en kuldebro misfarves det koldere område, fordi luftstrømmen forbi en kuldebro er lavere. Den lavere luftstrømning bevirker, at støv fra luften sætter sig på væggen/kuldebroen, og området derved bliver mørkt.

Det skal præciseres, at forholdene anført under 1 og 2 ikke har noget at gøre med de under pkt. 3 anførte kuldebroer. Som begrundelse for at afvise de anmeldte skader gør vi gældende: Ad 1 og 2: Forholdene er omtalt i tilstandsrapporten s. 5, bygningsdel 8.16, hvor det hedder: "Ventilation i tagrum er minimal. Der er isoleret til kippen. Holdes under observation". Forholdene har fået karakteren K1. Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 2. afsnit dækker forsikringen ikke: 'Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.' Tillige finder vi, at forholdene ikke kan betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi gør i denne forbindelse gældende, at den forkerte oplægning af isoleringen og anbringelsen af plastfolierne har ikke medført fugtskader eller andre skader på husets bygningsdele. Da der ikke i husets 35 årige levetid er opstået skader, finder vi ikke, at det er godtgjort, at forholdene giver nærliggende risiko for skade. Ved skade forstås i henhold til pkt. 3 i ejerskifteforsikringen: '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. Ad. 3. Manglerne ved isoleringen i skråvæggene finder vi ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er ikke sandsynliggjort, at manglerne medfører merudgifter til varme. Der er derfor ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang, jf herved betingelsernes pkt. 3.1. Endvidere gør vi gældende, at manglerne ved isoleringen er omfattet af betingelsernes pkt. 4, 3. afsnit, hvor forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold undtages fra dækningen. Hvad angår kuldebroerne, der er en følge af isoleringsmanglerne i skråvæggene, finder vi, at disse er af bagatelagtig karakter. Det er derfor vort standpunkt, at der ikke er tale om et forhold, der

nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang, jf herved betingelsernes pkt. 3.1. Vi henviser til nævnets kendelse nr. 45.975, hvor isoleringsmangler også medførte problemer med kuldebroer. Nævnet fandt det ikke sandsynliggjort, at den manglende isolering med de deraf følgende kuldebroer nedsatte bygningens værdi eller dens brugbarhed af nævneværdigt omfang, og fandt på denne baggrund, at der ikke forelå en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere henviser vi til nævnets kendelse nr. 53.031, hvor nævnet fandt, at mørkfarvning af et stort antal skruehuller i husets vægbeklædning ikke var en skade i ejerskifteforsikringens forstand. På dette grundlag fastholder vi, at klageren ikke er berettiget til forsikringsdækning."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**Karakter: K1: Mindre alvorlige skader** Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. ... **Registrering af skader eller tegn på skader** ...

8.16 Ventilation	K1	Ventilation i tagrum er minimal. Der er isoleret til kippen. Holdes under observation.

"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**3. Hvilke forhold er dækket** 3.1 Forsikringen dækker: udbedring af skader 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. ... **4. Undtagelser fra dækningen:** Forsikringen dækker ikke: forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse, forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold,"

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagens akter og finder det ikke sandsynliggjort, at de anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang eller giver nærliggende risiko for skader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand