636/01

Den 28. december 2001 blev i sag nr. 55.838:

xxxxx xx xxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxxx
xxxx xxxxx

mod

Trenwick
v/F.A. Meyendorff A/S
Strandvejen 201
2900 Hellerup

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

Forsikringstagerne der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Trenwick v/F.A. Meyendorff A/S, tidligere Fionia Assurance A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har besluttet af afgive følgende udtalelse i medfør af § 2, stk. 1, 2. punktum, i nævnets vedtægter.

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

I advokatens klageskrift til nævnet hedder det bl.a.: "**Påstand** Fionia Assurance skal betale forsikringstagerne D. og J.B hvad det måtte koste, at udføre en udvendig isolering af ejendommen, med fradrag for de omkostninger en granulatisolering ville have andraget. **Sagsfremstilling** D. og J.B. overtog den 1. marts 2001 ejendommen H...vej 16, ... og tegnede i den forbindelse en ejerskifteforsikring. Det fremgår af ejendommens tilstandsrapport (bilag 4), s. 15, at bygning A's yder- og indervægge består af hulmure. Tilsvarende er der i energimærkningen (bilag 5) anført, at ydermur består af 30 cm uiso-

leret hulmur, og at ydervæg mod uopvarmet rum består af 29 cm: Tegl/hulrum/tegl. I forbindelse med isætning af nye vinduer i ejendommens stueetage kunne det imidlertid konstateres, at ejendommens ydervægge, i modsætning til det i tilstandsrapporten anførte, ikke består af hulmure, Det er herefter i sagens natur ikke muligt, at udføre en granulatisolering af ejendommens hulmure. Det fremgår af energimærkningen (bilag 5), at omkostningerne til indblæsning af granulat i hulrum ville have andraget 9.667 kr., og at granulatisoleringen ville have medført en årlig besparelse på 3.130 kr. Når endvidere henses til, at granulatisoleringen har en anslået levetid på 40 år, ville mine klienter kunne have opnået en samlet besparelse på 125.200 kr. **Begrundelse** Forsikringsselskabets afvisningen af at dække den omhandlede skade er dels begrundet med, at konstateringen af, at ejendommen ikke er opført med hulmure ikke i tilstrækkelig grad opfylder forsikringsbetingelsernes pkt. 2, dels at huset er brugbart som det er nu og principielt lige meget værd, samt at der heller ikke er nogen nærliggende risiko for skade pga. den manglende hulmur. Det bestrides, at forsikringsbetingelsernes pkt. 2 ikke dækker konstateringen af de manglende hulmure. I henhold til ejerskifteforsikringens betingelser pkt. 2, 2. punktum, forstås ved skade; brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed eller dens formål nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. I forbindelse med købet blev ejendommens værdi bl.a. påvirket af tilstandsrapportens oplysning vedrørende hulmure, idet mine klienter med rette forventede, at kunne opnå en ikke ubetydelig formindskelse af varmeforbruget ved indblæsning af granulat i hulmuren. Alternativt til en granulatisolering er det alene muligt, at foretage en indvendig isolering eller en udvendig isolering. Disse isoleringsmetoder er imidlertid mere omkostningsfulde end granulatindblæsning, og medfører herudover, for så vidt angår den indvendige isolering, en reducering af beboelsesarealet og dermed ejendommens handelsværdi. Konstatering af, at ejendommen er opført uden hulmur har medført, at den forudsatte reducering af varmeforbruget alene kan opnås ved den mere omkostningskrævende indvendige eller udvendige isolering. Bygningens værdi er følgelig væsentlig nedsat, ikke blot for mine klienter, men også for en køber ved et muligt videresalg, Det omhandlede forhold må derfor anses for omfattet af forsikringsbetingelsernes skadesdefinition, jf. formuleringen; '[ved skade forstås] fysiske forhold i bygningen, når disse forhold nedsætter bygningens værdi', For-

holdet må desuden ligeledes anses for omfattet af formuleringen; 'manglende bygningsdele kan også udgøre en skade'. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der er tale om en skjult fejl, og at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabet fastholder, at der ikke er forsikringsdækning for en "manglende" bygningsdel.

I selskabets skrivelse af 16/3 2001 til advokaten hedder det bl.a.: "Forholdets karakter har været prøvet i tidligere sager. Vi forstår godt jeres frustration over den manglende hulmur. Men det opfylder ikke betingelsernes pkt. 2 i tilstrækkelig grad. Huset er brugbart, som det er nu og principielt lige meget værd. Der er heller ikke nogen nærliggende risiko for skade pga. den manglende hulmur. Der er på en måde tale om en forkert varedeklaration. Normalt vil dette skulle bebrejdes den, som har foretaget varebeskrivelsen. Vi må afvise at erstatte et sådant forhold."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**2. Hvilke forhold er dækket** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver en 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, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade."

Nævnet udtaler:
Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det forhold, at bygningsdelen består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, er et forhold, der har nedsat bygningens værdi eller dens brugbarhed i nævneværdigt omfang. Allerede som følge heraf foreligger der således ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Poul Sørensen
formand