641/02

Den 18. marts 2002 blev i sag nr. 56.191:

xxx xxxxxx xx
xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte forhold.

Klagerne har anmeldt, at der er fugtindtrængning i ejendommen, samt at ejendommen ikke er hulmursisoleret.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte fugtindtrængning med henvisning til, at dette fremgår af tilstandsrapporten. For så vidt angår den manglende hulmursisolering finder selskabet, at dette ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten dateret 27/5 1997 fremgår bl.a.: "**Karakter: IB: Ingen bemærkninger K0: Kosmetiske skader** Beskriver kosmetiske skader, som kan påvirke en købers indtryk af bygningen. **K1: Mindre alvorlige skader** Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. **K2: Alvorlige skader** Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion

vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. **K3: Kritiske skader** Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele. **UN: Behov for yderligere undersøgelse** Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere. … **Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…	…	…	…
A	3.1 Facader	K2	Delvis svigt i overfladebehandlings vedhæftning. Bindingsværkstømmer delvis rådsvækket, primært nedre dele. Murtavler delvis løsnede i mindre omfang.
A	3.2 Gavle	K2	Delvis svigt i overfladebehandlings vedhæftning. Bindingsværkstømmer delvis rådsvækket, primært nedre dele. Murtavler delvis løsnede i mindre omfang.
A	3.8 Andet:	K3	Jævnt fordelte sårbare åbninger mellem bindingsværk og murtavler. Kan give vandindtrængen.
A	4.3 Karm/ ramme/dørbla	K2	Ældre 3-fags vindue i nordfacade rådsvækket. Nyt vindue følger med huset.
A	4.7 Kitning	K2	Kit i kitfalse delvis tabtgået.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

… **JA NEJ ?**

3. Yder- og indervægge

…

3.B Er der foretaget reparationer efter svamp, insekt-, rør-, fugt- eller vandskade? ☒ ☐ ☐

Indtrængen af regnvand over vinduer, under kraftig sydvest-regnvejr.

… **Bygningsgennemgang - Forsikringsoplysninger** …

3. Yder- og indervægge		**Bygning**
3.0 Beton	☐	
Hulmur	☒	A
Massiv mur	☐	
Træ	☐	
Andet; Type: _____	☐	
Formur		
Tegl/kalksandsten	☐	
Murværk med puds	☒	A
Letbetonblokke	☐	
Træ	☐	
Træ med puds	☐	

Træbeton med puds	☐	
Bjælkekonstruktion	☐	
Andet; Type: *Bindingsværk*	☒	A
Bagmur		
Tegl/kalksandsten	☒	A
Letbetonelementer	☐	
Træelementer	☐	
Andet; Type: *Bindingsværk*	☒	A
Indervægge/Skillevægge		
Beton	☐	
Letbeton	☐	
Let pladekonstruktion	☒	A
Blank mur	☐	
Murværk med puds	☒	A
Andet; Type: _____	☐	
Kommentar	☒	A
Bemærkninger *nej* ☐ *ja*	☒	
3.1 Facader	☒	
3.2 Gavle	☒	A
3.3 Læmure	☐	
3.4 Indervægge	☐	
3.5 Udvendige efterisolering	☐	
3.6 Indvendig efterisolering	☐"	

Af tilstandsrapporten fremgår endvidere, at huset var opført i 1870.

Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klagerne, at der trængte vand ind, samt at der ikke var tale om hulmursisolering. Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvorfor klagerne anlagde sag mod sælgerne, idet klagerne gjorde gældende, at sælgerne havde udvist svig eller grov uagtsomhed med hensyn til oplysninger om ejendommens tilstand. Ved dommen blev sælgerne frikendt, og af dommen fremgår bl.a.: "Sagsøgte har i oplysningsskemaet til brug for tilstandsrapporten svaret ja til spørgsmålet, hvorvidt der har været fugt eller vandskade i huset, og i den forbindelse givet oplysning om indtrængning af regnvand over vinduer under kraftig sydvestregn. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige på grundlag af de sagsøgtes oplysninger og efter undersøgelse af ejendommen blandt andet udtalt, at der fandtes jævnt fordelte sårbare åbninger mellem bindingsværk og murtavler, som kan give vandindtrængning, og at inddækninger skal eftergåes, underforstået inddækninger af tagvinduer. Ved de afgivne forklaringer om forløbet af salgsforhandlingerne og om besigtigelserne af ejendommen findes det ikke godtgjort, at de sagsøgte mundtligt har givet andre oplysninger om ejendom-

mens tilstand i henseende til vandindtrængning end dem, der fremgår af tilstandsrapporten. De sagsøgte har i dokumenterne om salget af ejendommen ikke givet oplysninger om hulmursisolering i huset, og det findes ikke godtgjort, at de mundtligt har givet sådanne oplysninger. Det findes dernæst ikke godtgjort, at de sagsøgte har været bekendt med, at isoleringen i den omhandlede østgavlvæg har været mangelfuld. Herefter og efter alt i øvrigt foreliggende findes det ikke af sagsøgeren godtgjort, at de sagsøgte under salgsforhandlingerne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt og derved efter § 2, stk. 4, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. pådraget sig erstatningsansvar for de af sagsøgeren påberåbte mangler i henseende til vandindtrængning og mangelfuld hulmursisolering i huset."

Selskabet har fastholdt, at skaderne ikke er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen. I selskabets skrivelse af 11/7 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "For så vidt angår vandindtrængningen er det selskabets påstand, at dette forhold er omtalt i tilstandsrapporten, og følgelig ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. nærmere forsikringsbetingelserne afsnit 2, pkt. 11, 1. pkt. … For så vidt angår manglende hulmursisolering af en enkelt væg gør klageren gældende, at dette forhold må være dækket af ejerskifteforsikringen. Til støtte herfor anføres, at det ikke af tilstandsrapporten fremgår, at der mangler hulmursisolering i ydervæggen. Følgende forhold er anført om inder- og ydervægge i tilstandsrapporten:

- 3.0
  Hulmur
- Formur
  Murværk med puds
  Andet; Type: bindingsværk
- Bagmur
  Tegl/kalksten
  Andet; Type: bindingsværk

Den bygningssagkyndige har således hverken be- eller afkræftet, at der forefindes hulrumsisolering i ydervægge. Dette er imidlertid ej heller et forhold, som vil være omfattet af huseftersynet, med mindre der er tale om en åbenlys fejl ved ejendommen. Det er selskabets opfattelse, at mangelfuld isolering ved en enkelt væg ikke er et forhold, som opfylder skadedefinitionen, idet det er en betingelse for dækning over ejerskifteforsikringen, at den pågældende skade nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Der henvises til forsikringsbetingelserne afsnit 2,

pkt. 10, pkt. 10.1. Manglende hulmursisolering har først og fremmest betydning for omkostningerne ved opvarmning af ejendommen. Det gøres gældende, at de forøgede omkostninger ved opvarmning grundet den manglende isolering er så begrænset, at disse ikke kan betegnes som 'nævneværdige'. Til støtte for selskabets holdning kan endvidere henvises til skønsmandens svar på spørgsmål 10 og 11: *'Der kunne registreres varierende ydervægskonstruktioner i ejendommens stueetage. Således er ydermure overvejende opbygget som hulmure, idet en ny 1/2-stens eller letbetonvæg var opført på indersiden af eksisterende massiv bindingsværksvæg. Enkelte steder er der på indervægge desuden påført pladebeklædning, hvilket bl.a. gælder østgavl (køkken).'* Alle ydermure er således ikke opbygget som hulmure. *'Det skønnes, med de umiddelbart eksisterende ydervægskonstruktioner, ikke at være rentabelt/tilrådeligt at efterisolere ydervæggene ved indblæsning af isolering-granulat/supplerende granulat grundet begrænset hulrumsdybde samt forskrifters anvisning af etablering af et udluftet hulrum bag ældre bindingsværksydervægge ved en opbygning af indervægge.'* Som det fremgår af ovenstående kan det konkluderes, at den delvise etablering af en ny indervæg er udført som en modernisering, der ikke kræver byggetilladelse. Dette er ensbetydende med, at der ikke er krav om hulrummet mellem yder- og indervæg skal isoleres. En sådan isolering kan endvidere medføre kondensproblemer og deraf følgende nedbrydning af bindingsværket i ydermuren til følge. Sammenfattende må det således konkluderes, at selskabet ikke finder nogen af de omtvistede forhold som værende dækket over ejerskifteforsikringen, og selskabet vil følgelig fastholde sin afvisning af disse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**10. Hvilke forhold er dækket 10.1.** 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. … **11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:
Formålet med en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er, at en køber gennem tilstandsrapporten får en udtalelse fra en uafhængig sagkyndig om tilstanden af det hus, han overvejer at købe, og kan aftale pris og salgsvilkår på grundlag heraf - samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold, der ikke måtte være opdaget i forbindelse med bygningsgennemgangen.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at der er konstateret vandindtrængning, ligesom den bygningssagkyndige har registreret diverse skader i facaderne. Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke dækkes.

Nævnet finder intet grundlag for at antage, at skaderne med vandindtrængning går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Da nævnet endvidere er enig med selskabet i, at manglende hulrumsisolering under de foreliggende omstændigheder ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard