654/02

Den 16. september 2002 blev i sag nr. 57.367:

xxxxxx xxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx xxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt en skade.

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

Den forsikrede ejendom er opført i 1958.

Klageren har i skadeanmeldelse af 13/11 2001 bl.a. anført:

> "Uoplyst isolering (skum). I købsaftale og medfølgende papirer er anført at vægge er uden isolering. I energimærkning anføres det som forslag at der bliver hulrumsisoleret. Har fået oplyst af isoleringsfirma, at den anvendte skumtype giver risiko for fugt i det fyldte hulrum, med derefter følgende risiko for svampeangreb."

Af tilstandsrapport af 30/11 2000 fremgår bl.a.:

> "Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring ...

3.0 Yder- og indervægge

Bagmur – Letbeton	*A*	
Formur – Andet; Type:	*B*	*Let facade*
Formur – Andet; Type	*C*	*Let facade*
Formur – Andet; Type	*D*	*Let facade*
Formur – Tegl/kalksandsten	*A*	
Hulmur	*A*	
Inder-/Skillevægge – Letbeton	*A*	
Inder-/Skillevægge – Murværk	*A*	
Træ	*BCD"*	

Af energimærke af 30/11 2000 fremgår bl.a.:

"***Ejendommens energimæssige tilstand ...***

Ydervægge og vægge mod uopvarmet rum	**Isoleringstype og tykkelse**	**Bør forbedres**
Ydermur	30 cm hulmur, uisoleret	☒
Ydermur	Let med 100 mm isolering	☐

...

Forslag til forbedringer	**Pris incl. moms**	**Årlig varme-besparelse**	**Årlig besparelse**	**Anslået levetid**
Ydermur: + Indblæsning af granulat i hulrum	11.303 kr.	525 m^3	3.620 kr.	40 år

"

Selskabet har ved skrivelse af 25/1 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"Klagen drejer sig om, hvorvidt et anmeldt forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Som bilag B vedlægges skadeanmeldelsen. I anmeldelsen anføres som skadeårsag uoplyst isolering (skum), samt at det i købsaftalen og medfølgende papirer er oplyst, at vægge er uden isolering. Endvidere oplyses, at det i energimærket er foreslået, at der hulmursisoleres. Endelig anføres i anmeldelsen, at et isoleringsfirma har oplyst, at den anvendte skumtype giver risiko for fugt i det fyldte hulrum, med deraf følgende risiko for svampeangreb. ...

Selskabets taksator har besigtiget det anmeldte forhold og har efterfølgende ved skrivelse af 26. november 2001, der vedlægges som bilag I, afvist, at det anmeldte forhold udgør en skade som defineret i forsikringsbetingelserne. ...

Som det fremgår af bilag I og K, har taksator efter besigtigelse af såvel facader som bagmur ikke kunnet konstatere skade eller tegn på skade som følge af det pågældende isoleringsmateriale. Ved bilag J og L synes forsikringstager at være enig i, at der ikke er nogen aktuel skade.

Derimod finder forsikringstager at der er risko for skade, hvorfor sagens problemstilling er, hvorvidt der er nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Til støtte for sit synspunkt har forsikringstager i bilag J og klagen anført, at en håndværker har oplyst, at det pågældende isoleringsmateriale kan give risiko for fugt i væggene.

Det er efter selskabets opfattelse ikke hermed tilstrækkelig sandsynliggjort endsige godtgjort, at der er en nærliggende risiko for skade. Det er i bilag I, K og M anført, at det pågældende isoleringsmateriale har befundet sig i hulmuren i mindst 20 år og formentlig i en længere periode. I denne meget lange periode har materialet ikke medført aktuel skade. Der er derfor intet, der tyder på, at der kræves særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller nogen anden form for forebyggende foranstaltning for at hindre, at der udvikler sig en aktuel skade.

Forsikringstager har endvidere i klagen anført, at entreprenøren har oplyst, at der er tegn på, at det anvendte skum er begyndt at falde sammen.

Det er ikke nærmere præciseret i klagen, hvori disse tegn består. Selskabet bestrider dog, at et eventuelt sammenfald af det anvendte isoleringsmateriale i form af skum har nogen betydning for ejendommen eller medfører nogen form for risiko for skade på bygningerne.

Det gøres endvidere gældende, at henset til det nævnte lange tidsrum, isoleringsmaterielet har befundet sig i muren, uden at der som følge heraf er sket aktuel skade eller er forekommet tegn på en nærliggende risko for skade, kan en sådan udtalelse af en håndværker ikke medføre, at der antages at være tale om nærliggende risko for

skade. Det må herved tillægges betydning, at et eventuelt sammenfald af isoleringsmaterialet må antages at være forårsaget af en naturlig nedbrydning og forældelsesproces af isoleringsmaterialet.

Det fremgår af sagen, at forsikringstager har haft en forventning om, at han uden problemer kunne foretage den form for hulmursisolering, som han ønsker. Denne forventning er blevet skuffet, i og med at forsikringstager ikke problemfrit kan gøre dette.

En sådan skuffet forventning er ikke omfattet af forsikringens dækning. Afgørende er alene, om der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvilket med den anførte begrundelse bestrides. Det ændrer ikke herved, at det i energimærket er anført, at hulmuren er uisoleret. Der henvises i denne forbindelse til nævnets kendelse nr. 55.450, der igen henviser til kendelse nr. 52.524. Det fremgår af disse kendelser, at det forhold, at en bygningsdel er udført af et andet materiale end oplyst i tilstansdsrapporten, ikke i sig selv udgør en skade. Afgørende er, som her anført, om der er tale om en skade som defineret i forsikringsbetingelserne.

I forlængelse af denne praksis må det samme gælde, når det i energimærket er oplyst, at der ikke er hulmursisoleret, og dette som i nærværende sag viser sig at være tilfældet. Dette gælder så meget desto mere, fordi forventningen er baseret på en oplysning i energimærket, der ikke som tilstandsrapporten er en integreret del af ordningen i kap. 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv."

I den af klageren indhentede udtalelse af 16/2 2002 fra V. Trælast & Maskinsnedkeri hedder det bl.a.:

"I henhold til aftale fremsendes herved grunden til, at vi ikke kan hulmur isolere Deres bygning.

Der er i sin tid indblæst ureaformaldihyd, som ikke er godt, da det ligger i klumper i væggene og ikke fordeler sig jævnt, hvilket vil sige, at vi ikke kan være sikker på, at vi får blæst ud i hele væggen.

Ureaformaldihyd har også den ulempe at den suger fugt, derfor er man stoppet med at bruge dette produkt til indblæsning.

Forsikringen er blevet oplyst om problemet af J.M. (Isodan), som fortalte, at det man kunne gøre, var at tage et varmefoto og se hvorledes det sidder i væggene."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelse:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1. 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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.

9.2. Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

At en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten kan efter omstændighederne godt udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdig karakter, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser.

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at klageren ikke har godtgjort, at dette er tilfældet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand