659/02

Den 18. november 2002 blev i sag nr. 58.134:

xxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Forsikringsselskabet
"Thisted Amt" g/s
Thyparken 16
7700 Thisted

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 Forsikringsselskabet "Thisted Amt" G/S, 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 1964.

Klageren overtog den pågældende ejendom pr. 1/11 2000. I december 2000 konstaterede klageren fugt, mug og kolde vægge i ejendommen.

I tilstandsrapporten er anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	3.0 Yder- og indervægge		
…			
	3.6 Indv. vægge	UN	Bagmuren er fugtig i hjørnet mod sydøst i soveværelset forneden og i hjørnet mod sydvest i værelset i sydenden af huset."

I syns- og skønserklæring af 5/11 2001 hedder det bl.a.:

"**Spørgsmål 1:**

Ejendommens sydgavl bedes gennemgået og beskrevet, herunder særligt for så vidt angår evt. fugtindtrængen.

Svar:

Der er ikke i forbindelse med synsforretningen konstateret fugtindtrængning i gavlen, men der registreredes tendens til mugskjolder/skimmelsvampe i yderhjørner i værelser ud mod sydgavl, jfr. indhæftede fotos nr. 2 og 3.

Udvendigt fremtræder gavlen i rimelig stand, dog med enkelte småhuller i fugerne, ligesom der er tendens til mosbegroninger, jfr. indhæftede fotos nr. 4 og 5.

Ud mod vestgavl, er der en ældre 'lodret' revne i murværket, jfr. indhæftede foto nr. 6.

Spørgsmål 2:

Det bedes oplyst, om ejendommens sydgavl er behæftet med mangler.

Svar:

Der er mangler ved gavlen som beskrevet under besvarelse af spørgsmål 1.

Ud over de under besvarelse af spørgsmål 1 nævnte mangler konstateredes det, at hulmursisoleringen er meget mangelfuldt. Som det fremgår af indhæftede fotos nr. 7 og 8, er der ingen isolering bag viste udhugninger. Dog kunne det konstateres, at der i værelse mod vest er isoleret i bunden af hulmuren.

Det er her mit skøn, at de op mod gavlen konstaterede dannelser af mugskjolder/skimmelsvampe udelukkende skyldes en kombination af manglende isolering i hulmur samt det forhold, at der ikke opvarmes tilstrækkeligt i værelserne, ligesom udluftning er begrænset."

Klageren anlagde retssag mod sælgeren. Ved dom af 7/3 2002 blev sælgeren frifundet. I rettens afgørelse hedder det:

"Det fremgår af syns- og skønsmandens erklæring, at de fortsat bestående fugtproblemer ved huset skyldes en kombination af manglende isolering i hulmur samt det forhold, at der ikke opvarmes tilstrækkeligt i værelserne, ligesom udluftning er begrænset. Formuleringen i skødets § 13 findes at måtte forstås således, at sælger skal foranledige, at gavlen er tæt således, at der ikke gennem gavlen kan trænge vand ind og give fugtskader, medens anden skadesårsag vedrørende fugt ikke vedrører

sagsøgte. Sagsøgte findes herefter ikke ved skødeformuleringen at have påtaget sig en garanti vedrørende den mangelfulde isolering, som hun ikke havde noget kendskab til. Sagsøgte frifindes herefter for det af sagsøgeren under sagen rejste krav."

Selskabet har ved skrivelse af 18/3 2002 til klageren bl.a. anført:

"Vi skal efter at have gennemgået sagen, herunder den under retssagen udfærdigede syns- og skønsrapport meddele, at der ikke efter vort skøn er dækning for Deres krav gennem ejerskifteforsikringen.

Dette begrundes i følgende:

Tilstandsrapporten anfører bl.a. under pkt. 3.6, at *Bagmuren er fugtig i hjørnet mod sydøst i soveværelset forneden og i hjørnet mod sydvest i værelset sydenden af huset.*

Det er således selskabets holdning, at I i forbindelse med købet ved tilstandsrapportens udlevering er blevet gjort bekendt med fugtproblemer i et eller andet omfang i huset, og ejerskifteforsikringen dækker som beskrevet i policevilkårene ikke forhold, der nævnt i tilstandsrapporten. Derfor afvises dækning allerede under henvisning hertil.

Den førte retssag og de vilkår, som er aftalt i forbindelse med handelen samt hvorledes disse aftaler senere skal fortolkes, er forhold, som vi desværre ikke kan tage i betragtning ved vurderingen af, om den anmeldte skade er dækket af ejerskifteforsikringen.

De anmeldte forhold ses ikke dækket af anden forsikring tegnet her i selskabet, og vi kan derfor desværre ikke tilbyde at dække udgifterne til udbedring af ovennævnte forhold."

Endvidere har selskabet ved skrivelse af 21/3 2002 til klageren bl.a. anført:

"De har i telefonen påpeget, at den manglende isolering ikke opfylder Deres berettigede forventninger, idet De i forbindelse med handlen fik udleveret tegninger, hvoraf

det fremgik, at tilbygningen var isoleret med 75 mm murbatts, og at dette forhold efter Deres opfattelse må være omfattet af ejerskifteforsikringen.

I henhold til forsikringsbetingelserne dækker forsikringen 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, revnedannelse, 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 stand.*

Manglende hulmursisolering er efter selskabets opfattelse ikke en skade i henhold til forsikringsvilkårene, idet der ikke er tale om *brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse,*

Der er ej heller tale om ***andre** fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes **værdi eller brugbarhed nævneværdigt** i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god stand.*

Det bemærkes i den forbindelse, at der skal være tale om dels **nedsat værdi eller brugbarhed** og endvidere skal denne nedsatte brugbarhed være af **nævneværdig karakter.**

Manglende hulmursisolering i det omfang, som beskrevet her i sagen opfylder efter selskabets opfattelse ikke forsikringsbetingelserne. Umiddelbart vurderes det af selskabets taksatorer, at den omtalte tilbygning vil kunne hulmursisoleres for et beløb på ca. kr. 6.000,00 ekskl. moms.

Der er efter selskabets opfattelse ej heller tale om **fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.**

Ud fra disse betragtninger må vi desværre fortsat nægte at dække det anmeldte forhold."

Klageren har ved skrivelse af 21/3 2002 til nævnet bl.a. oplyst følgende:

"Til orientering brugte vi 2900 l fyringsolie år 1. til 140 m2 til konstant opvarmning. Huset er under løbende tilsyn af en lokal boende."

Selskabet fastholder over for nævnet, at en manglende hulmursisolering ikke kan anses for at være omfattet af skadebegrebet i betingelserne for ejerskifteforsikring pkt. 3.1.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3 Hvilke forhold er dækket**

3.1 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, revnedannelse, 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 også udgøre 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.

...

4 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

a. Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse forhold, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. ..."

Nævnet udtaler:
Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren UN - undersøges nærmere - hvilket efter nævnets opfattelse er en korrekt angivelse. Ejerskifteforsikring dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Da dette ikke er tilfældet, kan nævnet allerede af denne grund ikke pålægge selskabet at betale erstatning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard