662/02

Den 7. april 2003 blev i sag nr. 58.500:

xxxxxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade (manglende hulmur).

Selskabet v/Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring**

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

…

	Bygn.	**Kommentar**
3.0 Yder- og indervægge		
…		
Hulmur	*A"*	

I sagen er endvidere fremlagt en energimærkning. Af denne fremgår bl.a:

"***Ejendommens energimæssige tilstand***

2. 58.500

Varme

Ydervægge og vægge mod uopvarmet rum	Isoleringstype og tykkelse	Bør forbedres
Ydermur	30 cm hulmur isoleret	☐

...

Forslag til forbedringer	Pris incl. moms	Årlig varme-besparelse	Årlig bespar-else	Anslået le-Vetid
Gulv mod kælder: + isolering af granulat i hulrum	5.581 kr.	1 MW	460 kr.	40 år

"

Af taksatorrapporten fremgår:

"**Beskrivelse af skade:** Fra forsikringstageren er d. 16/12-01 modtaget anmeldelse som følger:

1. Tilstandsrapporten siger at der er hulmursisolering. Det er ikke rigtigt, der er slet ingen hulmur. Det er derfor nødvendigt at opsætte indvendig isolering.

…

Beskrivelse af huset:

Beboelse fra 1904 1 ½ plan foruden lille kælder. Adgang til kælderen foregår via udvendig trappe. I den del af huset hvor der ikke er kælder, er der krybekælder.

Ydervægge er ca. 30 cm tykke og massive.

Tagkonstruktionen er et mansardtag med skifer på siderne og bølgeeternit på de 2 øverste flader.

Skader:

Der er ikke sket decideret skade på bygningen, men ejer klager over at ydervæggene er massive, hvorfor hulmursisolering ikke er mulig.

Dette har gjort det nødvendigt at påføre en indvendig væg med isolering, hvilket ejer oplyser, gør gulvarealet mindre.

Skadens omfang og erstatning:

I tilstandsrapporten gives ingen garanti for at ydervæggene er hverken isolerede eller mulige at isolere. På side 12 i rapporten er afkrydset at ydervæggene i bygning A bl.a. er hulmure.

Disse oplysninger er dog beregnet til forsikringsselskaberne og er ikke en garanti for korrekt materialeangivelse, som ligeledes er nævnt øverst på siden.

Bygningens alder taget i betragtning kan det ikke forventes at der er hulmur.

3. 58.500

Forholdet vurderes ud fra ovennævnte ikke at være et forsikringsdækket forhold, hvorfor der ikke kan opnås erstatningsudbetaling.

På side 5 i tilstandsrapporten er endvidere under pkt. 3.7 nævnt at 'der er cellotex-plader på flere indvendige ydervægge'. Dette kunne give indtryk af at ydermuren enten ikke er isoleret, eller ikke mulig at isolere."

I klageskrivelsen af 15/5 2002 til nævnet har klageren anført:

"Af tilstandsrapporten fremgår, at der er hulmur, ligeledes af energimærkeattesten. Ved påbegyndelse af renoveringen konstateres det, at der slet ikke er nogen hulmur, men alene massiv mur. Jeg søger erstatning for, at jeg er nødt til at opsætte indvendig isolering for at reducere varmetab, lave nye kontakter, tapetsere samt rentetab og mindre rumareal. Anslået 70.000 kr. ex. moms."

I selskabets skrivelse af 17/6 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores udgangspunkt for afslaget af den anmeldte skade, er primært husets alder. I 1904 blev mange huse opført med massive mure. Dette er forsikringstager selv klar over (jvf. dennes brev af d. 20. februar 2002) Forsikringstager mener så at fordi de massive mure ikke er nævnt i tilstandsrapporten, så er denne mangelfuld udført og derved skulle 'skaden' være forsikringsdækket.

Vi har overfor forsikringstager oplyst at materialeangivelsen på side 12 i tilstandsrapporten IKKE er en garanti for korrekt konstruktionsudformning, som skrevet øverst på siden.

Ligeledes har vi oplyst at oplysninger i energimærkningen ikke er grundlag for ejerskifteforsikringen.

Der er ikke sket skade på ejendommes som følge af de massive mure.

Vi vurderer endvidere at en efterisolering af huset vil udgøre en forbedring af forholdene som i dette tilfælde bør afholdes af forsikringstager selv."

4. 58.500

Klageren har hertil i skrivelse af 23/6 2002 til nævnet bemærket, at han først i forbindelse med denne sag er blevet klar over, at ældre ejendomme typisk ikke har hulmur. I skrivelsen er endvidere anført:

”Den omtalte forbedring som følge af isoleringen er jeg helt uenig i, at jeg selv skal betale. Havde der – som jeg kunne forvente baseret på tilstandsrapporten og energimærkningen - været en hulmur, kunne forbedringen været foretaget for ca. 5.000 kr. i materialer. Og dermed havde boligen haft en hel anden varmemæssig tilstand. Så hulmuren har været helt afgørende for mit køb.

Rumopvarmning er i dag en så afgørende udgiftspost i enhver bolig, at en korrekt udfyldt rapport, bør omhandle hulmur, eller i det mindste risikoen for mangel på hulmur.”

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

”4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved ’skade’ forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i 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 omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Deækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen og
ii) at skaden er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.”

5. 58.500

Nævnet udtaler:
Der er i tilstandsrapporten givet en positiv oplysning om, at ejendommen har hulmur, og dette er sket, uanset at huset er opført i 1904, og uanset at der således ikke på forhånd kunne være nogen formodning herfor.

Nævnets flertal finder, at den manglende hulmur under disse omstændigheder må anses som en skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand, og at selskabet derfor er erstatningspligtig over for klageren.

Under de givne omstændigheder finder nævnet endvidere, at der er skabt en formodning for, at der er tale om et værdiforringende forhold. Nævnet har imidlertid ikke fornødent grundlag for at fastslå, at dette med sikkerhed er tilfældet.

På denne baggrund kan ansvarsfraskrivelsen i tilstandsrapporten ikke tillægges afgørende betydning, og nævnets flertal finder med henvisning til disse særlige omstændigheder, at selskabet som erstatningsforpligtet skal yde klageren dækning af udgifterne til afholdelse af syn og skøn til afgørelse af, om der foreligger et værdiforringende forhold i nævneværdig grad, og hvad værdiforringelsen i givet fald udgør.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende den manglende hulmur som en dækningsberettigende skade og skal - foreløbig - betale de omkostninger, der måtte være forbundet med at afholde syn og skøn til afgørelse af en eventuel værdiforringelse.

Poul Sørensen
formand