662/02

Den 30. december 2002 blev i sag nr. 58.515:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx xx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader.

Til grund for købet af ejendommen var der den 26/6 2001 udarbejdet tilstandsrapport. Af denne fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

...

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

...

Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation: **Vurdering:**	**IB**	**KO**	**K1**
...			
3. Yder- og indervægge			*3*

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	*3.0 Yder- og indervægge*			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Enkelte revner i puds.*
	3.7 Vægbeklædninger	*K1*		*Der er opsat indvendige beklædninger på ydervægge.*
	3.8 Indv. efterisolering	*K1*		*Der er opsat indvendig isolering på ydervæggene, dog ikke i badeværelset.*

"

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1908.

Klageren anmeldte den 18/1 2002, at der var konstateret revner i den indvendige pladebeklædning på ydervægge.

I selskabets skrivelse af 12/7 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Der klages over vores afvisning af et anmeldt forhold ved den forsikrede ejendoms vægge, som indvendigt er beklædt med porøse træfiberplader også kaldet blød masonit eller cellotex. Forholdet består i, at væggene revner, hvor pladerne støder sammen. Ifølge klageskemaet giver dette gener i form af træk, idet kold luft trækker ud i de berørte rum.

Vores skadekonsulent, P.S., har besigtiget forholdet tilbage i februar 2002, hvor han har registreret, at beklædningen af porøse træfiberplader er revnet ved samlinger to steder henholdsvis ved terrassedør og vindue i stuen. Samtidig har han registreret, at samme beklædning var nedtaget i værelse.

Videre anfører skadekonsulenten i brevet af den 27. februar 2002 til forsikringstagerne ... at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Dette begrunder han dels med, at skadedefinitionen ikke anses for opfyldt. Dels er det ikke godtgjort, at forholdet (revnerne) har været til stede, da forsikringstagerne overtog huset.

I 1950'erne og 60'erne var det almindeligt at beklæde bl.a. uisolerede ydervægge med porøse træfiberplader for at forbedre husets varmeisolering. Disse plader har

imidlertid den uheldige egenskab, at de ved selv en meget lille fugtpåvirkning ændrer form eller bevæger sig, hvorved der opstår revner ved pladesamlinger, hjørner m.v. Bevægelserne i pladerne vil på det nærmeste være umulige at undgå alene som følge af de årstidsbetingede fugtvariationer.

Det er i øvrigt vores erfaring, at den pågældende konstruktion ikke øger fugtkoncentrationen alarmerende med mindre der sker opfugtning af murværket ude fra. Havde dette været tilfældet, ville der henset til opsætningstidspunktet for længst være sket en nedbrydning af det organiske materiale i konstruktionen. Når dette ikke er tilfældet, skal vi konkludere, at fugtniveauet bagved pladerne og i pladerne må anses for at være normalt og på et acceptabelt niveau.

I den forbindelse skal vi nævne, at den tegnede husforsikring incl. insekt- og svampeforsikring fortsætter på uændrede vilkår, og kendskabet til den pågældende konstruktion har dermed ikke afstedkommet en revurdering af risikoen og deraf eventuel indskrænkning i dækningen på den tegnede husforsikring.

...

Det er fortsat vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadedefinitionen henset til, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger, hvor samme konstruktion er anvendt. En konstruktion med anvendte materialer og metoder, som var anerkendt på udførelsestidspunktet. Vi er ligeledes af den opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade. Dette begrunder vi i, at konstruktionen er intakt på trods af alderen. Forholdet ville helt sikkert have udviklet sig anderledes, hvis der til stadighed var sket en opfugtning, og det synes ikke at være tilfældet, hvorfor revnerne, der er sædvanligt forekommende i tilsvarende konstruktioner, må anses for at være af kosmetisk karakter.

Den omstændighed, at rapportens oplysninger ikke svarer til fakta, er ejerskifteforsikringen uvedkommende, med mindre forholdet er udtryk for en manglende bygningsdel. Ejerskifteforsikringen står ikke inde for rigtigheden af de oplysninger, der fremgår af tilstandsrapporten, og svarer konstruktionen til den, der er gængs for tilsvarende intakte bygninger af samme alder, må et krav om ekstraordinær isolering fra en inte-

resseret køber betragtes som særlige forventninger til huset. Om huset opfylder sådanne særlige forventninger må søges afklaret med sælger inden købet, hvis køberen vil have sikkerhed herfor. Ejerskifteforsikringer dækker ikke et forhold bestående i bristede forventninger.

Til orientering kan vi oplyse, at der ikke var krav til isolering mellem ydermuren og beklædningen i den periode, hvor den pågældende konstruktion blev anvendt, hvilket nok bunder i den tro om produktet, at det i sig selv havde en isolerende effekt.

Det fremgår også af klagen, at vores skadekonsulent skulle have udtalt, at der med tiden vil komme flere revner, og at disse vil resultere i forekomst af skimmelsvamp, hvorved bygningen vil blive uegnet til beboelse. Denne udlægning kan skadekonsulenten ikke genkende, og der må være tale om en misforståelse.

Ifølge skadekonsulenten må der ganske rigtigt forventes flere revner, hvilket vi tidligere har redegjort for årsagen til. Her ud over oplyser skadekonsulenten, at han har meddelt, at vedvarende opfugtning ud over det normale vil kunne resultere i forekomst af skimmelsvamp samt lugt af jordslåethed. At dette er uhensigtsmæssigt i beboelsesbygninger bl.a. af helbredsmæssige årsager er en kendsgerning. Imidlertid er der som tidligere nævnt ikke konstateret fugt af unormalt niveau i konstruktionen, og den indvendige beklædning af væggene kan uden videre bibeholdes i den nuværende form, på lige fod med andre velfungerende bygninger med samme konstruktion.

Sammenfattende skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke kan henføres til ejerskifteforsikringens dækningsomfang."

Klageren fastholder, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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:

Nævnet finder – bl.a. på baggrund af det i sagen oplyste om ejendommens alder – at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard