676/03

Den 7. juli 2003 blev i sag nr. 59.585:

xxxx xxx
xxxxxxxx xxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx x

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, påstår ved Willis I/S selskabet pligtig at anerkende, at en anmeldt skade er dækningsberettigende.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet henvist til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten samt forhold, der ikke var til stede på overtagelsesdagen.

Af tilstandsrapporten af 13/9 2000 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

| **Bygningsdel/installation:** | **Vurdering:** | **IB** | **KO** | **K1** | **...** |
|---|---|---|---|---|---|
| ... | | | | | |
| 3. Yder- og indervægge | | | 1 | 1 | |
| ... | | | | | |

**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| ... | | | | |
| A | 3.0 Yder- og indervægge | | | |
| | 3.1 Facader/gavle | ... | | |
| | | K1 | | Facadepuds er partielt revnet og løs." |

Af Energimærkerapporten, der er gyldig fra 12/9 2000, fremgår bl.a.:

"

| Ydervægge og vægge mod uopvarmet rum | Isoleringstype og tykkelse | Bør forbedres |
|---|---|---|
| Ydermur | 30 cm hulrum, uisoleret | ☒ |

"

Ved skrivelse af 6/6 2002 anmeldte Willis I/S på vegne af klageren, at en hulmursisolering ikke havde kunnet lade sig gøre uden risiko for revnedannelse på facaden. Der blev henvist til Energimærkerapporten, hvor hulmursisolering blev anbefalet udført.

Selskabets taksator besigtigede herefter ejendommen den 25/7 2002, og fandt, at der ikke kunne konstateres en skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommen på grund af den manglende hulmursisolering, udover hvad der fremgik af tilstandsrapportens pkt. 3.1. Årsagen til, at facaden er revnet, er ifølge taksatoren dels husets almindelige alder - opført i 1928 - samt at facaden er malet med plastmaling, der hindrer, at facadepudsen kan ånde. Ifølge taksatoren kunne der opstå skade ved en fremtidig indblæsning af isoleringen.

Ved skrivelse af 19/8 2002 til klagerens repræsentant afviste selskabet at yde forsikringsdækning.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at dække omkostninger i forbindelse med den påkrævede hulmursisolering. Klageren mener, at denne inden køb af ejendommen skulle have været gjort opmærksom på denne risiko i forbindelse med hulmursisolering. Facadepudsen vil ifølge de af klageren adspurgte entreprenørfirmaer kun forværres i forbindelse med en hulmursisolering.

I selskabets skrivelse af 18/12 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Det forhold, at Energimærkerapporten anbefaler en hulmursisolering medfører ikke, at der kan konstateres en skade, når hulmursisoleringen ikke kan ske uden en risiko for revnedannelse på facadepudsen. Energimærkerapporten udgør ikke en del af indtegningsmaterialet ved tegningen af ejerskifteforsikringen, som anført ovenfor.

Facadepudsen, der er revnet, vil fortsætte med at revne, uanset om der blæses isoleringen ind i hulmuren. Indblæsningen af hulmursisolering kan teoretisk set forstærke denne proces, hvilket er årsagen til, at det firma, der har afgivet tilbud på hulmursisolering, har taget forbehold for skader på facader. Det forhold, at facaden er malet med plastmaling, hindrer ikke, at en hulmursisolering kan foretages.

**Der kan ikke konstateres en dækningsberettiget skade**

Det forhold, at vores forsikringstager ønsker en hulmursisolering af ejendommen, på baggrund af anbefalingen i Energimærkerapporten, medfører ikke, at der er tale om en skade i ejerskiftemæssig forstand. Der henvises til kendelse fra ankenævnet, AK 55.450, ... Af kendelsen fremgår det, at en kundes individuelle ønsker om en ejendoms særlig anvendelse, ikke udgør en skade, jvf. vilkårenes pkt. 313. Det forhold, at sælger i dennes ejertid har malet facaderne med plastmaling, ca. 8-10 år tilbage, udgør heller ikke en skade i ejerskiftemæssig forstand. Der henvises her til kendelse, AK 56.859 ...

Det er endvidere oplyst, at vi ikke finder, at facaden ved overtagelsen havde mangler og skader ud over hvad, der er oplyst i tilstandsrapporten. Vi dækker derfor ikke dette forhold, jvf. vilkårenes pkt. 4A og 4D.

Det forhold, at der vil ske skade på facaderne som følge af hulmursisoleringen, er ikke et forhold, der var tilstede, da vores kunden overtog ejendommen, men alene vil opstå ved indblæsningen af isoleringen. Vi dækker derfor ikke forholdet, jvf. vilkårenes pkt. 3A."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3 Hvilke skader dækker forsikringen**

**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

**B** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader (en fysisk forandring) samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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 være en skade.

**C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

**4 Hvilke skader dækkes ikke**

**A** Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

**...**

**D** Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Nævnet har i kendelse nr. 52.524 udtalt, at det forhold, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten efter omstændighederne kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang, 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 må give selskabet medhold i, at det forhold, at klagernes individuelle ønsker om en særlig anvendelse af den forsikrede ejendom viser sig

ikke at kunne indfries, ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet et sådant forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål.

Da nævnet endvidere finder, at det forhold, at sælgeren i dennes ejertid har malet facaden med plastmaling og at facaden ved overtagelsen ikke havde mangler og skade ud over, hvad der er oplyst i tilstandsrapporten samt det forhold, at der er risiko for skade på facaden som følge af en eventuel hulmursisolering, ikke er et forhold, der er dækningsberettigende, kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen