689/04

Den 19. januar 2004 blev i sag nr. 60.883:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 Østifterne Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at den manglende isolering ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand.

Klagerens advokat har i skrivelse af 24/3 2003 over for nævnet oplyst, at der i tre af husets sider ingen isolering findes.

Selskabet har ved skrivelse af 11/4 2003 til nævnet anført:

> "Vores forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring med Kvalitetsmærke og er utilfreds med, at vi ikke har anset ejendommens isoleringsforhold for at være en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

Sagens fakta

Vores forsikringstager købte ejendommen … med overtagelsesdag 1. juli 2002. Ejendommen er opført i 1875.

Ved brev af 15. august 2002 anmeldte vores forsikringstagers advokat bl.a., at der 'mangler hulmursisolering på 3 af siderne de tre sider, der i tilstandsrapporten er omtalt som hulmursisolerede.'

Vores konsulent besigtigede den 13. september 2002. Han konstaterede, at facaden mod indkørsel var ca. 290 mm bred og dermed med hulmur, mens de resterende 3 vægge var ca. 230 mm brede og var massivt murværk. På indersiden havde der været cellotex plader, men disse var revet af inden besigtigelsen. Alene væggen mod indkørslen kunne hulmursisoleres.

Det fremgår af tilstandsrapportens side 14, at beboelsesbygningen, bygning A, er opført som 'Murværk på syltsten'. Ydervæggene består dels af 'Bagmur Tegl/kalksandsten, 'Formur - Murværk med puds' samt 'Hulmur' og 'Massiv murværk'.

I NyboligKvalitetsmærket har sælger på side 5 besvaret spørgsmål 12 og 13 således:

'12. Er ejendommen uden hulmursisolering? Ja
Bemærkning: Kun i facade mod indkørsel'

13. Er der opsat isolering på indvendig side af ydervægge? Ja
Hvis ja, hvilke? Cellotex.

Den bygningssagkyndige har i brev af 13. december 2002 til advokat E.A. oplyst, at ydermur mod indkørsel er hulmursisoleret, mens øvrige ydervægge er massive.

Vi kan ikke forstå, at vores forsikringstager i klageskema til Ankenævnet oplyser, at det i forbindelse med arbejdet på ejendommen er konstateret, at der ikke er isolering i hulmuren de nævnte steder, når der ikke er hulmur i de nævnte 3 vægge. Endvidere fremgår det ingen steder i tilstandsrapporten, at 3 af ejendommens sider er oplyst

hulmursisoleret. KvaltitetsMærkerapporten oplyser omvendt, at ejendommen ikke er hulmursisoleret, bortset fra facade mod indkørsel.

Ved brev af 5. oktober 2002 afviste vi at dække manglende hulmursisolering, da dette forhold ikke udgjorde en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

Afvisningen er fastholdt i den senere korrespondance.

Vores vurdering

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 14 dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Skade er defineret som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Vores forsikringstagers ejendom er fra 1875 og bygget efter tidens byggeskik, bl.a. med massive ydermure. Allerede af den grund er skadebegrebet ikke opfyldt, idet manglende hulmure ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Med hensyn til den hulmursisolerede facade mod indkørsel fremgår det af advokat E.A.'s brev af 19. december 2002 til den bygningssagkyndige, at denne ydermur kun skulle være isoleret i den nederste del ligesom isoleringen er af særdeles dårlig kvali-

tet. Vi finder ikke, at vores forsikringstagere har sandsynliggjort, at bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat pga. dette forhold.

Det er yderligere vores opfattelse, at meningen med tilstandsrapporter er at give kommende købere et indtryk af bygningernes fysiske tilstand, hvorfor huseftersynet er en byggeteknisk gennemgang med henblik på at afdække eventuelle bygningsmæssige problemer. Ved siden af huseftersynsordningen findes en anden ordning "Energimærke til små ejendomme", som har til formål at give køberen et billede om ejendommens energimæssige tilstand.

Når der sideløbende eksisterer en Energimærke-ordning kan det ikke have været hensigten, at energimæssige betragtninger, herunder størrelsen af varme- og eludgifter, skal varetages af huseftersynsordningen og ejerskifteforsikringen, og derfor bør sådanne betragtning heller ikke være en parameter i fortolkningen af skadebegrebet.

Skadebegrebet fokuserer på bygningernes byggetekniske tilstand i sammenligning med tilsvarende bygninger af samme alder og god vedligeholdelsesstand, Bygningens energimæssige forhold, herunder isoleringsgraden, kan således efter vores opfattelse alene gøres gældende, hvis disse giver sig udslag i ødelæggelse/nærliggende risiko herfor eller fysiske byggetekniske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Også ud fra disse betragtninger finder vi ikke, at Ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt.

I denne sag er køber tillige blevet gjort opmærksom på forholdet med manglende hulmure inden købsaftalens underskrift. Vi henviser til Tilstandsrapporten side 14, sælgers oplysninger til KvalitetsMærkerapport side 5 samt Energimærkets oplysninger. Af købsaftalens side 12 fremgår, at køber er blevet gjort bekendt med indholdet af Energimærket med tilhørende energiplan.

Af Energimærket side 4 fremgår, at 'Ydermure er 30 massiv teglstensvæg uden isolering.' Endvidere fremgår det tydeligt af side 8, at de beregnede varmeforbrugstal på

side 1 er større end nuværende ejers oplyste forbrugstal (ca. dobbelt så stort). Forsikringstager er således på forhånd blevet 'advaret' mod betydelig fyringsudgift.

Så selv om isoleringsgraden havde været en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, er der ingen dækning pga. betingelsernes pkt. 16.4, hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden købsaftalen blev indgået."

Herefter har klagerens advokat i skrivelse af 13/5 2003 til nævnet anført:

"Min klient har tolket kvalitetsmærkets punkt 12 således, det alene var hulmuren i facaden mod indkørslen der ikke var isoleret medens de øvrige var isoleret. Det er først efterfølgende at min klient får oplysning om at ydervæggene er massive. Problemet er navnlig at min klients forventninger med hensyn til ejendommens energimæssige tilstand er blevet skuffet, idet hun har væsentlig forøgede udgifter til opvarmning af den faste ejendom.

Min klient er af den formening at der ikke er egentlig isolering i den hulmur der er nævnt i kvalitetsmærkets punkt 12. Der er således tale om nedsat brugsværdi af bygningen på grund af manglende isolering, hvilket udgør min opfattelse af en forringelse af bygningens fysiske tilstand.

Det kan ikke udelukkes at den isolering der kunne forefindes ved et nyt eftersyn, kan være ødelagt på grund af konstruktionsforholdene, den måde isoleringen er udført på samt at der er anvendt et uegnet isoleringsmateriale og derfor som sådan kan betegnes som en skade."

Selskabet fastholder sin afgørelse over for nævnet under henvisning til, at beskrivelsen af ejendommens mure i såvel tilstandsrapporten som i KvalitetsMærket ikke er til at misforstå.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport udarbejdet den 25/2 2002 fremgår bl.a.:

"**Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring**

…

	Bygn.	Kommentar
1.0 Fundamenter/Sokler		
Andet; Type:	*A*	*Murværk på syltsten*
…		
3. Yder- og indervægge		
…		
Massiv murværk	*ACDE"*	

Af KvalitetsMærkerapporten fremgår bl.a.:

"12. Er ejendommen uden hulmursisolering? **Ja ☒ Nej ☐**
Bemærkning: *Kun i facade mod indkørsel.*

13. Er der opsat isolering på indvendig side af ydervægge? **Ja ☒ Nej ☐**
Hvis ja, hvilke? *Cellotex"*

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår, at murværket er massivt. Da ejerskifteforsikring ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten - hvad nævnet finder ikke er tilfældet - finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at betale erstatning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand