708/04

Den 11. oktober 2004 blev i sag nr. 63.009:

xxxx xxxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx xx xxx
xxxx xxxxx x

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 et anmeldt forhold ved isoleringen under stuegulvet.

Det fremgår af sagen, at klageren i forbindelse med en udbedring af en rådskade konstaterede, at dampspærren under ejendommens stuegulv ikke var korrekt placeret, idet den befandt sig på den kolde side af isoleringen.

Klageren påstår principalt selskabet tilpligtet at betale for udbedring af forholdet i henhold til gældende forskrifter, subsidiært at udstede garanti for fuld dækning i forbindelse med eventuelt salg og senere kommende skader som følge af nuværende "isolering".

Selskabet har ved skrivelse af 6/2 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Forsikringstageren har i Alm. Brand bl.a. tegnet ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse den 1. november 2002 - tidspunktet for ejendommens overtagelse. For forsikringerne gælder betingelser nr. 5045 - Ejerskifteforsikring (bilag A).

2. 63.009

Der klages over vores vurdering og afvisning af et under ejerskifteforsikringen anmeldt forhold ved isolering under stuegulv.

Forsikringstageren har til Alm. Brand anmeldt, at en mår har ødelagt dele af isoleringen monteret i krybekælderen, se skadeanmeldelse bilag ...

Vores skadekonsulent J.R. har besigtiget bygningen, som er et sommerhus opført i 1968. Skadekonsulenten har registreret, at isoleringen under stuegulvet delvist er faldet ned, hvilket godt kan være forårsaget af en mår. Herudover har skadekonsulenten registreret, at isoleringen generelt hang i kryberummet. Dette tilskriver han brugen af plastfolie som underlag.

Ved brev af den 7. november 2003 til forsikringstageren (bilag …) har skadekonsulenten meddelt, at forholdet efter Alm. Brands vurdering ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring. Skadekonsulenten begrunder sin afvisning med, at forholdet ikke er udtryk for en aktuel skade eller giver nærliggende risiko herfor. Han bemærker samtidig, at det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement ikke stiller krav om varmeisolering i sommerhuse.

Efter gennemgang af skadesagen skal vi meddele, at vi er enige i skadekonsulentens vurdering.

Som sagen ligger oplyst for os, er det den oprindelige gulvkonstruktion herunder isolering, der har vist sig at hænge lidt, fordi den anvendte plasticfolie med tiden har givet efter. Ved skadekonsulentens besigtigelse er der ikke konstateret skade på bygningen som følge af, at plasticfolien er placeret på den kolde og ikke på den varme side i konstruktionen, hvad der anbefales af hensyn til ophobning af kondens i konstruktionen. Imidlertid har den pågældende konstruktion ikke medført konstaterbare skader, hvilket der burde, hvis forholdet skulle være udtryk for en skade, der giver nærliggende risiko for skader i konstruktionen, som trods alt har fungeret i ca. 35 år.

Med henvisning til ovenstående skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet opfylder skadedefinitionen.

Endelig skal vi konstatere, at forholdet ikke er ulovligt. Som tidligere nævnt indeholder det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement ikke krav til varmeisolering af sommerhuse. I øvrigt er et forhold, som udelukkende består i, at konstruktionen ikke opfylder lovgivningen på opførelsestidspunktet, ikke i sig selv udtryk for en skade, der opfylder den citerede skadedefinition. Ulovligheden skal have resulteret i en konstaterbar skade eller give nærliggende risiko herfor, *jævnfør bilag A, afsnit 2. ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen, 2. pind.*

Ejerskifteforsikringen er også udvidet med ulovlighedsdækning, men konstruktionen var ikke ulovlig på opførelsestidspunktet. Ulovlighedsdækningen er i øvrigt begrænset til kun at dække bygningens lovlighed som helhed samt ulovlige bygningsindretninger. Forkert placering af en dampspærre kan således ikke henføres under den dækning.

Afslutningsvis skal vi afvise forsikringstagerens alternative krav bestående i udstedelse af en garanti. Forsikringstageren har tegnet en ejerskifteforsikring gældende for en periode på 5 år, ligesom der er tegnet fritidshusforsikring med insekt- og svampeforsikring uden forbehold. Dermed skulle der ikke være behov for at udstede en garanti."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

…

10. Undtagelser fra dækningen

…

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1."

Nævnet udtaler:
Uanset at der ikke var krav om isolering af sommerhuse på opførelsestidspunktet, er huset isoleret, og nævnet finder derfor, at den skade, der er på isoleringen som følge af mår, udgør en dækningsberettigende skade.

På opførelsestidspunktet kunne placeringen af fugtspærren efter nævnets opfattelse ikke anses for at være forkert, og da placeringen af fugtspærren ikke har resulteret i skade eller nærliggende risiko herfor, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale erstatning herfor.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at den skade på isoleringen, der er forårsaget af mår, er dækningsberettigende.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann