721/05

Den 15. april 2005 blev i sag nr. 64.395:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

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 i forbindelse med manglende hulmursisolering.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at betale omkostningerne i forbindelse med hulmursisolering af ejendommen.

Selskabet har ved skrivelse af 5/8 2004 til nævnet bl.a. anført:

"**Skadesagens begrundelse**

Ifølge de foreliggende oplysninger er det pågældende hus opført i 1962 og i øvrigt med de på opførelsestidspunktet gængse byggematerialer og metoder samt i henhold til datidens bygningsreglement.

Umiddelbart efter vi modtog vor kundes anmeldelse foretog vores bygningstaksator en besigtigelse af huset og der kunne ikke konstateres synlige tegn på, at den mang-

lende hulmursisolering har medført beskadigelse, således som dette er defineret i de gældende forsikringsbetingelser.

I tilknytning hertil vurderes det ikke at den manglende hulmursisolering udgør nærliggende risiko for skade.

Af de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende betingelser afsnit 2 punkt 9 og 9.1 fremgår det:

'9. Hvilke forhold er dækket

9.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelser 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

På baggrund af de foreliggende oplysninger om den manglende hulmursisolering er det således vores opfattelse, at vor kunde fortsat ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade, således som dette er defineret i de gældende forsikringsbetingelser.

I overensstemmelse hermed må vi derfor fastholde vores tidligere afvisning af det anmeldte, idet forholdet ikke berettiger til erstatning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi har i øvrigt fået forståelse af, at vor kunde er af den opfattelse, at arkitekten i den ved ejendomshandlen udarbejdede og fremlagte energimærke/plan har fejlbeskrevet forholdet om hulmursisolering.

Af de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende betingelser afsnit 2 punkt 10 1. pind fremgår det:

'10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
-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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Da den udarbejdede tilstandsrapport ikke indeholder oplysninger om hulmursisolering i beboelsens facader, i kan forholdet alene af den årsag ikke anses som klart forkert beskrevet."

Hertil har klageren ved skrivelse af 10/8 2004 til nævnet anført:

"Der er ikke tale om facade, men om hele beboelsesbygningen. Taksator E.G.J. har intet besigtiget, var kun indendørs for en kort samtale.

Huset er opført i 1962, men arkitekten skriver og påstår, at han har konstateret, at huset er isoleret. Han påstår, at han har haft mursten ude blandt andet under køkkenvinduet.

De to tilbudsgivende ingeniører har søgt efter nyere fugninger bl.a. under nævnte køkkenvindue og konstateret, at ingen sten har været ude. Vi påstår ikke, at det er en skade, men en vildledende oplysning om isolering som vi kun opdager ved, at vi vil efterisolere."

Selskabet fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes bestemmelse

om, at bygningens funktionsforhold ikke er omfattet af forsikringen, medmindre det pågældende forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet opfordrer klageren til at indbringe spørgsmål angående eventuelle fejl i det udarbejdede energimærke for Sekretariatet for energimærkning.

Af det i sagen fremlagte energimærke fremgår bl.a.:

"**Konklusion**

Ejendommens isoleringstilstand er typisk for et 60-er hus, som ikke er efterisoleret.

…

Hulmure er regnet isoleret – stikprøve – viser dog at der må regnes med manglende/dårlig tilstand af hulmursisoleringen.

…

Hulmursisoleringens tilstand kan evt. forbedres ved indblæsning af nyt isoleringsgranulat i hulmuren."

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:
Hulmursisolering var ikke et krav på opførelsestidspunktet, og nævnet finder, at klageren ikke i tilstandsrapporten er bibragt forventninger om, at hulmursisolering forefandtes. Nævnet må på denne baggrund være enig med selskabet i, at den manglende hulmursisolering ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand