722/05

Den 13. april 2005 blev i sag nr. 65.178:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Trenwick
v/F.A. Meyendorff A/S
Strandvejen 201
2900 Hellerup

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Trenwick v/ F.A. Meyendorff A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med en række anmeldte forhold.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2, stk. 1, 2. pkt., i nævnets vedtægter besluttet at afgive en udtalelse.

Tvisten vedrører følgende forhold:

- Bløde cellutexplader ulovligt opsat i stueetagen
- Utætte tagvinduer
- Revner i murværk og sokkel
- Manglende bindere i murfacader

Af tilstandsrapporten af 25/8 2000 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

2. 65.178

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger
…				
A	*3.0 Yder- og indervægge*			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Sydgavl: Revner i murværk under østligste vindue* *Øvrige facader: Revner i vægge flere steder.*
…				
A	*4.0 Vinduer og døre*			*…*
	4.2 Vinduer	*K1*		*Tagetage, kvist mod øst: Fugt på vinduets bundramme.* *Tagetage, kvist mod øst: Topforsegling utæt* *Tagetagen, stuevindue i sydgavl: topforsegling revnet* *Tagetagen, tagvinduer i stue: Fugt på rammer og karme."*

Klageren har overtaget ejendommen den 1/10 2000. Huset er opført i 1930.

Selskabets repræsentant C.L.L.H. A/S har på baggrund af klagerens anmeldelse den 25/7 2002 udarbejdet en skaderapport af 19/9 2002, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**FORSIKRINGSDÆKNING**:

Bløde plader som cellutex ulovligt opsat i stueetage.

Det er konstateret, at der flere steder i køkken og stue er opsat bløde plader. Dette er gjort i forbindelse med en ombygning i 1988. Ved LH's besigtigelse kunne dette bekræftes. Cellutex-plader var ulovlige i 1988 og er det stadig pga. brandfare.

Forsikringstager har ikke i sin ejerskifteforsikring dækning for ulovlig bygningsindretning. Derfor kan skaden ikke dækkes.

Forholdet betragtes ikke som værende dækket.

Tagvinduer er utætte.

Der var ved besigtigelsen flere tegn på utætheder i ovenlysvinduer på tagetage. I tilstandsrapporten er det nævnt, at tagvinduer i stue på første sal er utætte og der forekommer fugt på rammer og karme. Forsikringstager er derfor blevet gjort opmærksom på forholdet og disse kan derfor ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.

Dog er ovenlysvinduet i værelse på første sal ikke nævnt, og der kan derfor ydes erstatning for udbedring af dette.

Revner i murværk og sokkel.
Der er konstateret revner flere steder på murværket. Ved besigtigelsen kunne der ses revner både i sokkel og murværk.
Revner af denne type udgør ingen fare for husets stabilitet og nedsætter ikke husets funktion. Disse stammer fra naturlige bevægelser i jord. I tilstandsrapporten er det nævnt, at der er revner i murværk flere steder på husets facader.

Forholdet betragtes ikke som værende dækket af ejerskifteforsikringen."

På baggrund af klagerens advokats anmeldelse den 20/5 2003 har selskabets repræsentant udarbejdet en skaderapport af 12/6 2003, hvoraf det bl.a. fremgår:
"**FORSIKRINGSDÆKNING**:
Bløde plader i stuen virker opfugtet
Forsikringstager mener, at pladerne er ulovlige og ydermere, at de smuldrer.

Der skal først og fremmest henvises til tidligere skaderapport fra 19. september 2002, hvor lovligheden behandles. Pladerne kunne ligeledes ses at være en smule opfugtet omkring vinduer i spisekøkkenet.

I værelser er der flere steder samme type bløde plader og nogle steder mangler pladerne fastgørelse, især hvor der inden overtagelsen af huset har stået reoler.

Fælles for væggene, er vores vurdering, at forholdet er under bagatelgrænsen, huset er overtaget med disse vægge. Den begrænsede opfugtning kan skyldes udluftningsmønsteret i huset. Der ydes ikke forsikringsdækning for dette forhold.

Manglende bindere i murfacader

Det er aftalt med forsikringstager at murer kontaktes for kontrol af skalmurens forankring til bagmuren, udtalelse fra murer fremsendes til undertegnede,

Vinduer lukker ikke tæt

Vinduer på første sal lukker flere steder ikke tæt, Der er tale om for stor luft mellem ramme og karm, dette bevirker, at vind trækker direkte ind i huset, dette i en grad som ikke kan accepteres.

Tømrer bedes kontaktes for udtalelse og prisoverslag. Det skal nævnes at der ydes erstatning for vinduer i soveværelse, og dermed ikke for vinduer i stue, Se tidligere skaderapport.

Der ydes erstatning for rep. af 2 vinduer i soveværelse."

Klageren gør over for nævnet gældende, at selskabet skal dække udgifterne til udbedring af de anmeldte skader.

I skrivelse af 1/11 2004 til nævnet har selskabets repræsentant bl.a. anført:

"**Bløde plader (cellutex)**

Forholdet er siden den 25. juli 2002 besigtiget 2 gange og konklusionen har begge gange været den samme. Pladerne er fugtige ved, og omkring lysninger men ikke i en grad som er ud over det sædvanlige og som ikke kan accepteres. Det skal nævnes, at cellutexplader har en meget kedelig tendens til at optage fugt meget hurtigt - for derefter at afgive den meget langsomt, derfor er det meget vigtigt, at man i boliger med indervægge beklædt med dette materiale er ekstra opmærksom på den daglige udluftning.

Forsikringstager har ikke tegnet dækning for ulovlig bygningsindretning, og der kan ikke konstateres nogen skader. Derfor fastholdes vores afgørelse om ikke at yde forsikringsdækning for dette forhold.

Vinduer på første sal

Der ydes udelukkende erstatning som beskrevet i vores skaderapport fra den 12. juni 2003. Alle vinduer i stuen på tagetagen er nævnt i tilstandsrapporten. Problemet med disse vinduer er, at kold luft for nemt kan trænge igennem de dårlige luk-ninger/tætninger og når disse møder den indvendige varme luft, vil der uundgåeligt dannes kondensfugt.

Der ydes erstatning for reparation af 2 stk. vinduer i soveværelset som tidligere nævnt.

Revner i murværk og sokkel.

Murværket er siden den 25. juli 2002 besigtiget 2 gange og konklusionen har begge gange været den samme. Revnerne er ikke af konstruktiv betydning og er derfor korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

…

Vores afgørelse om ikke at yde forsikringsdækning for dette forhold fastholdes.

Manglende bindere i murfacader.

Som nævnt i vor skaderapport af den 12. juni 2003 er der ingen synlige tegn på, at der mangler bindere mellem for- og bagmur. Det vides ikke, hvad forsikringstagers advokat mener med, at murer har set på sagen. Det er vores mening, at det ikke er videre besværligt for en murer at konstatere, om der er bindere eller ikke mellem for- og bagvæg. Hvis det med sikkerhed kan konstateres, at der ikke i murværket er forbindelse mellem for- og bagmur vil denne del af sagen blive genoptaget."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2. Hvilke forhold er dækket**

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte

bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre 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.

Forsikringen dækker endvidere skader efter ulovlige installationer.

…

4. Forsikringen dækker ikke

forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold er 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,"

Nævnet udtaler:

Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at et anmeldt forhold er en dækningsberettigende skade.

Vedrørende cellutex-pladerne finder nævnet det ikke på det foreliggende grundlag godtgjort, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Nævnet bemærker i denne sammenhæng, at forsikringen ikke er tegnet med dækning for ulovlig bygningsindretning.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at flere vinduer i stuen på tagetagen har fugt på rammer og karme. Videre fremgår det, at der på sydgavlen er revner i murværk under østligste vindue samt revner i vægge flere steder på øvrige facader. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Nævnet har gennemgået sagen og finder efter de foreliggende oplysninger ikke grundlag for at antage, at skaderne på vinduerne og mur-

værk/facader går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker i den forbindelse, at selskabet har anerkendt at ville dække reparation ved to vinduer i soveværelset.

Endvidere bemærker nævnet, at selskabet vil genoptage sagen, hvis det bliver konstateret, at der i murværket ikke er forbindelse mellem for- og bagmur. Det er ikke i dag godtgjort af klageren, at murbindere mangler.

Poul Sørensen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson