732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 65.775:

xxxxx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 konstatering af manglende isolering i ydervæggene.

Klageren oplyser i klageskrivelsen til nævnet, at der mangler isolering i ydervæggene, og at dette er et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi væsentligt. Klageren oplyser endvidere, at der har været skade på facadebehandlingen, men at denne nu er udbedret. Dette skulle ifølge taksator være forårsaget af ydervæggenes konstruktion og isoleringstilstand, og der skulle på sigt være risiko for gentagelse af skade. Klageren har desuden anført, at det af handelsdokumenterne fremgår, at der er 60 mm isolering i ydervæggene, men at dette siden hen har vist sig ikke at være korrekt. Klageren nævner endvidere, at tilstandsrapporten er klart ufyldestgørende og misvisende, idet det deri end ikke antydes, at konstruktionen kan give problemer, og at bygningsdelen desuden ikke er tilstrækkeligt beskrevet. Heri er ydervæggene beskrevet ved angivelse af "IB" [ingen bemærkninger] og i de generelle kommentarer står, at ejendommen er i god og sund stand med en pæn vedligeholdelse. Den anslåede udbedringspris udgør ifølge klageren 80-100.000 kr., og derforuden kommer det værditab, der er en følge af det mindre beboelsesareal som følge af behovet for indvendig isolering.

Selskabet har afvist at yde erstatning for det anmeldte forhold under henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har nærmere redegjort for sin afgørelse i skrivelse af 22/2 2005 til nævnet:

"Der klages over vores afvisning af et anmeldt forhold ved ejendommens ydervægge. Det er forsikringstagerens anbringende, at uoverensstemmelser mellem oplysninger i købsaftalen og i andre i forbindelse med handlen fremlagte dokumenter samt de faktiske forhold er udtryk for en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi er ikke enige heri.

For det første skal vi konstatere, at det er tilstandsrapporten, som danner grundlag for ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Det vil sige, at særlige aftaler eks. udformet som en egentlig garanti i købsaftalen er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Det samme er tilfældet med fejlagtige oplysninger i energimærke og andre dokumenter.

For det andet skal vi henvise til definitionen på en af ejerskifteforsikringen omfattet skade … *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*

Heraf fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Videre fremgår det samme sted, at der ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endelig fremgår det, at manglende bygningsdele kan være en skade, og at der 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.

Vores skadekonsulent har i brev af den 23. december 2003 … redegjort for ydervæggens opbygning.

Udvendigt består den af klinebeton ca. 150 mm, hvorpå er opsat 6 mm flamingoplader. Ydervæggene er indvendigt afsluttet med 9 mm gips.

Ejendommen er opført i 1966. Samme år blev Bygningsreglement for Købstæderne og Landet 1966 udarbejdet. Reglementet trådte imidlertid først i kraft den 1. april 1967, *jævnfør kap. 1. Almindelige bestemmelser, afsnit 1.9. Ikrafttræden, stk. 1* …

Derfor er byggetilladelsen givet og bygningen opført på baggrund af reglerne i det tidligere reglement - Bygningsreglementet for Købstæderne og Landet 1961, hvilket også fremgår af approberet tegninger fra S. Kommune ... Dette er dog uden betydning, når det gælder kravene til isolering af ydervægge og skillevægge mod kolde rum, *jævnfør Kap. 8. Varmeisolering, afsnit 8.2. Ydervægge og skillevægge, stk. 1. …*

Her fremgår det, at transmissionstallet k ikke må overstige 0,85 ved ydervægge med vægt over 100 kg/m². Under stk. 2 i samme afsnit er der givet eksempler på vægkonstruktioner, som ikke overstiger et transmissionstal på 0,85.

Den i det aktuelle tilfælde anvendte konstruktion, se tidligere, er ikke direkte nævnt i eksempelsamlingen. Imidlertid har J. M. H. Huse korresponderet en del med Boligministeriet tilbage i 1950'erne i anledning af en generel dispensationsansøgning. Udfaldet fremgår af skrivelse fra Boligministeriet dateret den 15. december 1962 …

S. Kommune har i kraft af tegningerne fra J. M. H. Huse og de tilhørende skrivelser fra Boligministeriet kendt til den konstruktion, som var tænkt anvendt til det pågældende byggeri. I og med der er udstedt byggetilladelse på den baggrund, tillader vi os at antage, at S. Kommune har kendt til konstruktionens transmissionstal og/eller antaget, at den opfyldte de på tidspunktet for opførelsen gældende regler.

Med henvisning til ovenstående skal vi konkludere, at der er tale om en for opførelsestidspunktet gængs og anerkendt konstruktion. Derfor skal vi også påstå, at forholdet ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. I den forbindelse skal vi særligt henvise til, at forsikringen dækker:

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

Ved definering af begrebet skade skal der tages udgangspunkt i et tilsvarende intakt hus af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I det aktuelle tilfælde kan det anvendte materiale og konstruktion ikke karakteriseres som en aktuel skade ved ydervæggene. Der er heller ikke tale om et andet fysisk forhold, som giver nærliggende risiko for skader, når det anvendte materiale og konstruktion, som må formodes at være identisk med tilsvarende intakte bygninger opført af J. M. H. Huse, tages i betragtning.

Endelig skal vi bemærke, at det er forsikringstageren, som skal sandsynliggøre, at et forhold opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

At vi skulle finde oplysningerne i tilstandsrapporten ufyldestgørende, er forsikringstagerens egen udlægning. Tilstandsrapporten giver ingen belæg for at kræve oplysninger om murens tykkelse, isoleringsgrad eller lignende. På side 11 og 12 i tilstandsrapporten … har den bygningssagkyndige efter bedste evne oplyst, hvilket materiale og konstruktion, der er anvendt til nogle forudbestemte bygningsbestanddele. Vi har ikke grund til at betvivle rigtigheden af disse oplysninger.

> Forsikringstageren henviser også til vores anerkendelse af delvis erstatning for facadereparation. Det er korrekt, at vores skadekonsulent har registreret og opgjort en konstaterbar skade ved ydervægge. Skaden er nærmere afdækket i vores brev af den 23. december 2003 til forsikringstageren ... Som det fremgår, er der tale om egentlige skader på facadeelementerne i form af revner forskellige steder. Disse har ingen relation til det forhold, som er indbragt for Ankenævnet for Forsikring, ligesom der ingen sammenhæng er med facademalingen ud over, at skaden er konstateret ved forsikringstagerens vedligeholdelse af denne.
>
> Sammenfattende skal vi fastholde, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold ved ydervæggene er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren er ikke enig i selskabets påstand om, at der ikke er sammenhæng mellem den manglende isolering og skaden på facaden. Klageren afviser endvidere, at skulle have konstateret skaden på facaden i forbindelse med vedligeholdelse af denne, idet skade viser sig i løbet af sommeren til trods for, at sælger af ejendommen havde udført facadebehandling kort tid forinden salget til klager. Det er således alene på grund af den konstaterede skade, at der blev udført arbejde på facaden.

Hertil har selskabet anført, at der i forbindelse med besigtigelse den 30/9 2003 blev påvist revner i facadeelementer i relativ begrænset omfang, og at skadekonsulenten yderligere bemærkede, at revnerne først er kommet til syne efter sandblæsning af facader og gavle. Selskabet gør gældende, at denne sandblæsning er iværksat af klageren selv på eget initiativ uden relation til et anmeldt eller anerkendt forhold ved facadebehandlingen. Selskabet gør således gældende, at sandblæsningen må have karakter af almindelig vedligeholdelse. Selskabet gør endelig opmærksom på, at selskabet ikke har anerkendt det anmeldte forhold ved facadebehandlingen.

Af skrivelse fra Boligministeriet dateret den 15/12 1962 fremgår bl.a.:

6. 65.775

"Under henvisning til stedfunden korrespondance vedrørende den af boligministeriet den 19. december 1952 meddelte godkendelse af det af Dem konstruerede systemhus benævnt 'J.M.H.elementhus', herunder om frafald af deklarationen om nedrivning m.v. samt om ændring af vægbeklædningen skal man meddele, at ministeriet kan godkende, at vægbeklædningen ændres fra 'Dantex' til '½' brandimprægneret Porøs Finnboard' og at man herefter frafalder nævnte deklaration i dens helhed.

Det bemærkes, at det er en forudsætning for godkendelsens opretholdelse, at bestemmelserne i bygningsreglementet for købstæderne og landet af 1. marts 1961 er opfyldt, herunder bestemmelserne i kap. 8 om at varmegennemgangstallet ikke må overstige 0,85."

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.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

7. 65.775

Nævnet udtaler:
Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

At det i de af klagerne påberåbte dokumenter bl.a. er anført, at der er 60 mm isolering, er for afgørelsen af nærværende sag uden betydning, idet disse oplysninger ikke er en del af tilstandsrapporten.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen - herunder skrivelsen fra Boligministeriet - at det ikke er godtgjort, at kravet til isolering efter de på opførelsestidspunktet gældende regler ikke var opfyldt. Nævnet finder herefter ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen