738/05

Den 19. december 2005 blev i sag nr. 66.106:

xxxx x xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække omkostninger til isolering af hulmure og tagetage.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten af 18/6 2001 fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningens tilstand:**

Manglende færdiggørelse af igangværende renovering i loftsetage, er ikke vurderet nærmere i tilstandsrapporten. Lavt til loft både i boligen, samt i udhuse.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

... **Ja** **Nej** **?**

0. Generelle oplysninger

...

0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? ☒ ☐ ☐

Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?

Vinduer, indvendig vægge.

Byggekonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	**Kommentar:**
3.0 Yder og indervægge		
Bagmur - Let pladekonstruktion	***A***	
Bindingsværk	***A***	
Formur - Murværk med puds	***ABC***	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstr.	***A***	
Inder-/skillevægge - Murværk	***A*"**	

Af energimærkerapporten af 18/6 2001 fremgår bl.a.:

"**Varme**

…

Beregnet forbrug pr. år: **2.626** **liter**

...

Energikonsulentens samlede anbefaling:

Der er gode muligheder for efterisolering på loftet.

…

Ydervægge og vægge mod uopvarmet rum	**Isoleringstype og tykkelse**	**Bør forbedres**
Ydermur	Massiv med ca. 100 mm indvendig isolering	☐
Ydermur	Massiv	☐

Tag, loft eller uudnyttet tagetage	**Isoleringstype og tykkelse**	**Bør forbedres**
Skråvæg	150 mm isolering	☐
Skråvæg	Uisoleret	☑
Lodret skunk	Uisoleret	☑
Vandret skunk	Uisoleret	☑"

Sælgeren af ejendommen har i "Ejeroplysninger" i tilknytning til energimærkerapporten afkrydset følgende:

"**Isoleringsforhold i konstruktioner.**

Bygningsdel	**Er isoleret**

Ydermur:	
- Hulmur	☐
- Massiv mur	☐
- Andet	☒

"

Af SundhedsAttest fremgår bl.a.:

"**5. Særlige kvaliteter ved boligen (Sælgeroplysning)**

Nyrenoveret indenfor de sidste 10 år.

(med renovering menes, at alle vitale dele af bygningen er bragt op til et nutidigt niveau).

…

Indvendige vægge er istandsat/behandlet indenfor de sidste 3 år i rum: Isolering.

...

Der er foretaget isolering/efterisolering af hulmur.

...

	Ja	Nej	?
11. Sælgers supplerende oplysninger om boligens indeklima:			
...			
11.4 Er der opsat isolering på indvendig side af ydervægge (efterisoleret)?	☑	☐	☐"

Det fremgår af sagen, at huset er opført i 1777.

Selskabets taksator foretog besigtigelse af ejendommen den 9/11 2004, hvor klagerne anmeldte manglende isolering af hulmur samt tagetagen. Af den interne skaderapport af 22/11 2004 fremgår bl.a.:

"**Manglende hulmur og isolering samt manglende isolering i loftsetage.**

Konstatering:

Hulmur:

FT har konstateret, at ydermure er massive og indvendigt beklædte med spånplade uden væsentlig isolering.

På besigtigelsestidspunktet havde FT boret 2 huller i den indvendige beklædning i stuen og herved konstateret, at ydervæggene var beklædt med ca. 3 lag spånplade

og 2 lag masonit. I den ene boring mod vest kunne konstateres en isolering på 20 mm. I den anden boring kunne ikke konstateres isolering. FT har tidligere udskiftet beklædning i soveværelse og oplyser, at væggene her var uisolerede.

FT bemærker, at der er oplyst i tilstandsrapport, at der er isoleret hulmur.
Det bemærkes, at ejendommen er opført i 1777. Ejendommen bærer præg af, at være repareret/istandsat med forhåndenværende materialer (genbrug). I 1777 blev der ikke opført ejendomme med hulmur.

FT oplyser, at man har et årligt olieforbrug til opvarmning på 2.200 - 2.400 L. Energimærket angiver et beregnet forbrug på 2.616 L.

Isolering, 1. sal:

FT oplyser, at det i energimærke er angivet, at skråvægge på 1. sal er isoleret med 150 mm isolering. På besigtigelsestidspunktet kunne konstateres uisolerede områder, områder isoleret med 50 mm mineraluld samt område isoleret med skumgummimåtter.

Der er indrettet 2 små værelser på 1. sal, men det meste af tagetagen er uindrettet. I følge BBR-oplysning og tilstandsrapport er tagetagen ikke godkendt til beboelse. Etageadskillelse mod stueetage er antageligt uisoleret.

...

Tilstandsrapporten/købsaftalen:

...

Energikonsulenten har ikke i ydervægge og overalt i skråvægge haft mulighed for at konstatere de faktiske forhold, hvorfor oplysninger om isoleringstykkelser må komme fra sælger. Der er ikke i energimærket angivet omfanget af de isolerede og uisolerede områder.

...

Konklusion:

Forholdene anses ikke for at være omfattet af køberforsikringens dækning, idet ejendommen ikke er behæftet med en skade, som nedsætter ejendommens værdi

eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil. Kun et enkelt sted i tilstandsrapporten er angivet af sælger, at 'Der er foretaget isolering/efterisolering af hulmur'. Under konstruktioner i tilstandsrapporten samt i energimærket har den bygningssagkyndige tydeligt angivet, at der er tale om massiv mur. FT burde derfor være vidende om, at ejendommen ikke er opbygget med hulmur.

Omfanget af isolerede vægge og skråvægge er ikke angivet i energimærket, kun at der findes såvel isolerede som uisolerede konstruktioner. FT har ikke lidt et tab ved, at der er mindre isolering end forventet, idet FT i energimærket har fået oplyst et forventet olieforbrug til opvarmning på 2.616 liter olie, men FT har faktisk brugt ca. 200 - 400 liter mindre.

Erstatning:

Der ydes ingen erstatning.

...

Dårligt udført beklædning på 1. sal

Konstatering:

Beklædning på skråvægge i uudnyttet loftsrum er beklædt med spånplade, andre plader og papstykker. Tillige er der indlagt plast i form af sorte sække mv. som dampspærre. Beklædningen er udført af små pladestykker, som er sømmet ovenpå hinanden.

Der er ikke konstateret skade på spærkonstruktion, som følge af beklædningen af plastfolien.

...

Konklusion:

Forholdet anses ikke for at være omfattet af køberforsikringens dækning. Der er ikke konstateret skade, ligesom det vurderes, at der heller ingen risiko for skade foreligger.

Forholdene har tillige kunnet ses ved købet af en ikke byggesagkyndig person. FT burde derfor være opmærksom på beklædningen inden købet. Den bygningssagkyndige har tillige skrevet om manglende færdiggørelse af loftsetagen.

Erstatning:

Der ydes ingen erstatning."

I skrivelse af 7/12 2004 til klagerne meddelte selskabet, at forholdene ikke var omfattet af forsikringen, idet ejendommen ikke var behæftet med en skade, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil, hvilket er en forudsætning for dækning på forsikringen. Endvidere henviste selskabet til, at der ikke var lidt et tab ved, at der var mindre isolering end forventet, idet der i energimærkerapporten er oplyst om forventet olieforbrug på 2.616 liter, mens der reelt er brugt ca. 200-400 liter mindre. Selskabet afviste ligeledes forholdet omkring beklædningen af skråvæggene i uudnyttet loftsrum, idet selskabet henviste til, at der ikke var konstateret skade på spærkonstruktionen som følge af beklædningen og plastfolien. Selskabet vurderede endvidere, at der ikke var risiko for skade.

Klagerne meddelte i skrivelse af 5/1 2005 til selskabet, at de ikke kunne acceptere selskabets afgørelse.

I skrivelse af 10/2 2005 til selskabet anført klagerne bl.a.:

"De indvendige mure er sandsynligvis delvis beklædt med spånpladestykker og småpaneler i imiteret træsorter, og isoleringen består af pap og plastik fra bl.a. indkøbsposer. Dette ved vi, da vi i stuen har boret huller på ca. 8 cm gennem lagene. Vi har allerede istandsat soveværelse, entre og badeværelse, og vi forventer at standarden er den samme i stuen. I disse rum fandt vi som isolering bl.a. skabslåger stadig med spejl monteret og alt muligt affaldstræ samt indkøbsposer fra B. som isolering, brusekabinen var opbygget af gamle døre hvor 'låsehuset' stadig var monteret.

7. 66.106

Fra Codans bygningskonsulents rapport skulle det fremgå, at vi har oplyst et årligt olieforbrug på 2.200-2.400 l. Dette er ikke sandt! Vi blev spurgt om, hvor meget olie der bliver brugt, og vi svarede, at det var lidt svært at vide, idet vi supplerer varmen med en Zibro oliekamin, men gættede på ca. 2.200-2.400 l **halvårligt**.

1. sal består af et lille kammer og et åbent loft. Skråvæggene er 'isoleret' med alt muligt affaldsmateriale. Papkasser, skabslåger, frontstykket fra skuffer og endog et stykke træ, som er det udskårne vaskehul i en bordplade. Som 'dampspærre' er der presenninger, sorte affaldssække, opsprættede supermarkeds indkøbsposer og andet plastikaffald. I skunken på den ene side af kammeret hen over køkkenet, er isoleringen flere sammenrullede gulvtæpper.

Vi gør opmærksom på, at vi har nedtaget beklædningen på skråvæggene på loftsetagen, derfor ved vi, hvad isoleringen består af. Vi var imidlertid ikke i stand til at gennemskue isoleringsstandarden ved købet af huset. Skråvæggene var beklædt med plader med udseende af profilbrædder, og vi gik ud fra, at det var gulvet, der krævede lidt renovering (meget skævt) før vi kunne få fuld glæde af rummet.

I salgsmaterialet står der:
'Tagetagen har tidligere været udnyttet, men vil kræve lidt renovering før du kan få fuld glæde af den'."

Klagerne har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor de har gjort gældende, at selskabet skal dække alle udgifter til isolering af både tagetage og de tre ydervægge i stuen.

I selskabets skrivelse af 25/2 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi henviser - for så vidt angår skadebegrebet - til, at der ikke blev opført ejendomme med hulmur i 1777, hvorfor manglende hulmur ikke udgør en skade i betingelsernes forstand.

Dette gælder især i den konkrete sag, hvor den manglende hulmur ikke har medført et tab for forsikringstageren, og vi henviser til, at det i energimærket som forsikringstager viste taksator under besigtigelsen - skønnede forbrug udgør 2.616 liter, hvorimod forsikringstager oplyser det faktiske forbrug til mellem 2.200 og 2.400 liter.

Henset til, at ejendomme fra 1777 ikke blev opført med hulmur, hvorfor hulmursisolering følgelig ikke er mulig, og at den stedvise manglende indvendige isolering ikke har medført et olieforbrug, der overstiger det i energimærket skønnede, finder vi ikke godtgjort, at der er tale om en skade i betingelsernes forstand, ligesom bygningens brugbarhed ikke er nedsat nævneværdigt, se dertil AK 56.191.

Manglende hulmur - og manglende hulmursisolering - er ikke i sig selv en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed, se henholdsvis AK 55.838 og AK 62.361, hvoraf sidstnævnte endda omhandlede et hus fra 1971.

For så vidt angår isolering af loftsetagen finder vi, at forsikringstager havde kendskab til forholdet inden overtagelsen, og vi henviser til, at det af Energimærket (s. 2) fremgår, at skråvæggene har områder med 150 mm isolering, hvorimod andre områder - herunder skunkene - er uisolerede, hvilket har udløst afkrydsning i feltet om, at det bør forbedres.

Dertil kommer, at det i tilstandsrapportens s. 4, er angivet, at der ses '**Manglende færdiggørelse af igangværende renovering i loftsetage, er ikke vurderet nærmere i tilstandsrapporten**...'

Vi skal herefter fastholde afgørelsen."

Klagerne har i skrivelse af 14/3 2005 til nævnet bl.a. anført, at de forventer, at sælgers renovering og isolering af huset er udført i henhold til byggereglementer, som var gældende, da sælger beboede ejendommen. Endvidere mener de, at det er rimeligt, at de forventer, at huset er hulmursisoleret eller i det mindste isoleret efter gældende regler. I den forbindelse har de henvist til afsnittet ”Særlige kvaliteter ved boligen” i SundhedsAt-

testen, hvoraf det fremgår, at der er foretaget isolering/efterisolering af hulmur. Endvidere har klagerne oplyst, at de ikke havde hverken chance eller mulighed for at gennemskue, hvilken slags isolering der var under de opsatte pladepaneler. Det var først, da de påbegyndte renovering af tagetagen og nedtog pladepanelerne, at de konstaterede, hvilken slags isolering der var anvendt. Endelig har de henvist til energimærkerapportens side 2, hvoraf det bl.a. fremgår, at der er 150 mm isolering på skråvægge.

I skrivelse af 22/3 2005 til nævnet har selskabet fastholdt, at det ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, at et hus fra 1777, som er udført med delvist bindingsværk, ikke har hulmur og derfor heller ikke hulmursisolering. Endvidere har selskabet henvist til energimærkerapportens side 2, hvor det ligeledes fremgår, at skråvæg er uisoleret, hvilket har udløst markeringen ”Bør forbedres”.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Hvilke forhold er dækket?**

4. Forsikringen dækker

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse 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 vedligeholdelsestilstand.

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.

...

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, som er nævnt i SundhedsAttesten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i SundhedsAttesten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af SundhedsAttesten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning,

...

- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

I betragtning af husets alder og efter det om forholdene ved huset i øvrigt oplyste finder nævnet, at de omhandlede bygningsindretninger ikke kan karakteriseres som skader i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække omkostningerne til isolering af mure og tagetager.

Nævnet bemærker på den givne foranledning, at der ved nævnets afgørelse ikke er taget stilling til et eventuelt ansvar for sælgeren for afgivelse af urigtige oplysninger.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand