745/06

Den 3. april 2006 blev i sag nr. 67.323:

xxxxxxx xxxxxxxxx xx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende hulmur.

Selskabet har ved Caplloyd A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 15/5 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 1933. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 25/7 2002.

Klagerens advokat har i skrivelse af 8/3 2005 beskrevet det anmeldte forhold således:

> "Mine klienter har såvel i tilstandsrapporten som i energimærket fået oplyst, at ejendommen bestod af murværk med 30 cm uisoleret hulmur. I henhold til energimærket anbefales det køberen, at få lavet en hulmursisolering f.eks. ved indblæsning af granulat i hulrummet. I slutningen af 2004 begyndte min klient at undersøge forskellige muligheder for at foretage en sådan hulrumsisolering og i forbindelse hermed, har min klient nu fundet ud af, at ydermurene tilsyneladende består af en bindingsværkskonstruktion, der er overpudset og at der reelt ikke er noget hulrum. Den indvendige væg er muligvis en rørvæg der er pudset."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring.**

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger er anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygning:	**Kommentar:**
…		
3.0 Yder- og indervægge		
...		
Formur - Murværk med puds	*A*	
Hulmur	*A*	*Formentlig ikke isoleret i hulrum, bedømt efter husets alder*."

Af energimærket fremgår bl.a.:

"

Ydervægge og vægge mod uopvarmet rum	**Isoleringstype og tykkelse**
Ydermur	30 cm hulmur, uisoleret

…

Forslag til forbedringer	**Pris inkl. moms**	**Årlig varmebesparelse**	**Årlig besparelse**	**Anslået levetid**
...	...	...	...	...
Gulv mod kælder: + Indblæsning af granulat i hulrum	19.712 kr.	4.176 kWh	1.540 kr.	40 år

"

Den 30/3 2005 foretog selskabets taksator en besigtigelse af det anmeldte forhold. I skaderapporten dateret den 10/3 2005 fremgår bl.a.:

"Ydervæggene er 20 cm tykke og udvendigt pudsede.

Via bankning på ydervæggenes indvendige side kunne jeg konstatere at ydervæggene er med indvendig pladebeklædning.

Forsikringstager havde etableret prøvehul i ydervæg i stue og i facade modsat vej. Her kunne man se at ydervæggene består af 1/2 teglstensvæg indvendigt med isolering og pladebeklædning. Efter besigtigelsen var jeg i Teknisk Forvaltning og indhentede vedlagte tegning som viser at husets ydervægge er opført som 1/2 stens bindingsværk med indvendig pladebeklædning. Bindingsværket er nu skjult bag maling/puds. Der er ikke påvist nogen form for skade eller nærliggende risiko for skader.

Der er alene tale om en forkert konstruktionsoplysning på side 12 i tilstandsrapporten, en oplysning, som ifølge tilstandsrapporten ikke kan betragtes som en garanti.

Der ydes ikke erstatning over ejerskifteforsikringen vedrørende ydervæggene fordi der ikke er skade eller nærliggende risiko og fordi ydervæggene har fået karakteren K2."

Klagernes advokat har over for nævnet fastholdt, at den manglende hulmur udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 18/7 2005, at der er tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi i nævneværdigt omfang, idet en bindingsværksejendom vil blive vurderet væsentligt lavere end en fuldmuret bygning. Advokaten har desuden henvist til, at klagerne har indhentet overslag på, at det vil koste 249.700 kr. ekskl. moms at isolere ejendommen, og at det kun ville have kostet 12.000 kr. at indblæse granulat i hulmuren, hvis en sådan havde været til stede.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 26/8 2005 bl.a.:

"Der foreligger ingen materiel skade på ejendommen ligesom der ej heller er risiko for en skades opståen på grund af den manglende hulmur. Endvidere anser vi det ikke for sandsynliggjort, at ejendommen er værdiforringet på grund af den manglende hulmur. Det er ikke vor opfattelse, ligesom det ikke kan være indeholdt i motiverne til huseftersynsordningen, at en bygningskonstruktion, der har været kendt og brugt i mange år pludselig udgør en skade, blot fordi huset skifter ejer, og den byg-

ningssagkyndige benævner konstruktionen 'forkert'. Ikke mindst set i sammenhæng med, at det udtrykkeligt er nævnt i tilstandsrapporten, at konstruktionsoplysningen ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

I Ankenævnets kendelse nr. 58.500 af 7. april 2003, som er en ganske tilsvarende sag som nærværende, gik Nævnets kendelse selskabet imod. Der var her tale om klage over det samme selskab og den samme taksator. I skrivelse af 2. maj 2003 gjorde taksator, Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, Ankenævnet opmærksom på, at selskabet efter at have gennemgået sagen med selskabets advokater trods Nævnets kendelse ønskede at fastholde afslaget. Klagers advokat fulgte på baggrund heraf iflg. vore oplysninger ikke sagen yderligere op, og der udbetaltes ikke erstatning i sagen. Ankenævnet havde i to kendelser forud for nr. 58.500 i tilsvarende sager givet selskabet medhold. Den ene af de to sager var sag nr. 55.838 af 28. december 2001."

Klagernes advokat har efterfølgende kontaktet en ejendomsmægler fra lokalområdet, som i skrivelse af 9/11 2005 har meddelt, at prisforskellen mellem en ejendom med uisoleret dobbeltmur og en ejendom med pudset bindingsværk vil være ca. 150.000 kr. Advokaten har over for nævnet desuden henvist til, at klagernes husejerforsikringsselskab ved skrivelse af 31/10 2005 har meddelt, at forsikringen som følge af ejendommens konstruktion ikke fremover vil være dækket ved svampe-, råd- og insektskader. Det er advokatens opfattelse, at denne manglende forsikringsdækning ligeledes udgør et tab for klagerne.

Selskabet har i fax af 6/12 2005 til nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning under henvisning til, at den aldrig eksisterende hulmur i det foreliggende tilfælde ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Heroverfor anfører klagernes advokat i skrivelse af 6/12 2005 bl.a.:

"Jeg skal på vegne af klagerne fastholde kravet om, at forholdet omfatter ejerskifteforsikring.

Der henvises dels til forsikringsbetingelserne og dels til tidligere afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring, blandt andet 662/2, sag nr. 58.500.

Desuden henvises til sag nr. 62.361, hvor Ankenævnet afviste dækning for hulmursisolering, men her var der alene tale om, at det var isoleringen, der manglede, og ikke selve hulmuren. Der er væsentlig forskel på, om det er bygningsdele, der mangler, som i nærværende sag.

Endelig henvises til sag 57.367, hvor Ankenævnet har bekræftet, at bygningsdele, der består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, efter omstændighederne kan udgøre en skade i ejerskifteforsikrings forstand. Hvis det dokumenteres, at forholdet nedsætter bygningens værdi, er der brugbarhed efter dens formål af nævneværdig karakter.

I nærværende sag er der netop tale om et værdiforringet forhold, der har nedsat bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdigt omfang. Der er tidligere fremsendt en vurdering fra en ejendomsmægler, men jeg er selvfølgelig indforstået med, at der indhentes en ejendomsmæglervurdering direkte gennem Ankenævnet for Forsikring, hvis Ankenævnet har mulighed for det.

Alternativt kan der formentlig opnås enighed mellem parterne om at vælge en ejendomsmægler, og jeg skal her opfordre Købstædernes forsikring Caplloyd A/S til at fremkomme med forslag til en ejendomsmægler, der kan bruges til at foretage en uvildig vurdering.

...

Det bemærkes, at sådan som tilstandsrapporten er udformet, gav den ikke anledning til tvivl eller usikkerhed for køberne, der skulle medføre, at køberne skulle udvise yderligere agtpågivenhed. Den byggesagkyndige var netop meget klar i sin udmelding om, hvorledes ejendommen var bygget op. Desværre var oplysningerne ikke korrekte. Havde den byggesagkyndige udtrykt usikkerhed, havde det været en anden situation, men sådan som oplysningerne var til stede i handlen, var der ikke

forhold, der skulle give køberne anledning til at indhente supplerende udtalelser fra andre sagkyndige.

Det er korrekt, at tilstandsrapporten alene er en visuel gennemgang af ejendommen, og det er også netop derfor, at man tegner en ejerskifteforsikring til at dække de forhold, der ikke kan konstateres i tilstandsrapporten, eller som er forkert beskrevet i tilstandsrapporten."

Nævnets sekretariat har i skrivelse af 9/12 2005 meddelt advokaten, at nævnet - i sin stillingtagen til sagen - vil vurdere, hvorvidt der er grundlag for at forelægge sagen for en uvildig ejendomsmægler.

Ved skrivelse af 4/1 2006 har klagernes advokat meddelt, at Sekretariatet for Energimærkning den 22/12 2005 traf afgørelse om, at der er væsentlige fejl i den energimærkerapport, der blev udarbejdet i forbindelse med klagernes erhvervelse af ejendommen. Advokaten har over for nævnet anført, at afgørelsen fra Sekretariatet for Energimærkning bekræfter, at den manglende hulmur udgør en væsentlig værdiforringelse af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at der tillige har været indgivet klage til Ankenævnet for Husesyn. Endvidere fremgår det af sagen, at ydervæggene består af en bindingsværkskonstruktion, der er pudset over. Der er tillige konstateret skader i bindingsværket, men dette forhold er ikke en del af klagetemaet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

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, revnedannelse, 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."

Nævnet udtaler:
Det fremgår af tilstandsrapportens oplysninger til ejerskifteforsikringen om bygningskonstruktionerne, at beboelsesbygningen er opført med hulmur. Efter nævnets opfattelse kan denne oplysning ikke betragtes som en tilsikring, som klagerne kan støtte ret på over for det indklagede selskab. At det af energimærket er anført, at der er hulmur, er for afgørelsen af nærværende sag uden betydning, idet denne oplysning ikke er en del af tilstandsrapporten og heller ikke på anden måde indgår som en del af selskabets grundlag for tegning af ejerskifteforsikringen.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen og de for forsikringen gældende betingelser ikke at kunne kritisere, at selskabet som sket har afvist at anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann