757/06

Den 9. oktober 2006 blev i sag nr. 68.100:

xxxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Storstrøms Forsikring G/S
Lohmannsvej 8
4780 Stege

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Storstrøms Forsikring G/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt svampeskade på grund af forkert udført isolering af ydermure.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1800, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/4 2001 på baggrund af tilstandsrapport dateret 18/1 2001. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige anført:

" **Karakterskala:**
...
K1: Mindre alvorlige skader
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
…				

3.8 Indv. efterisolering	***K1***	***5***	***Der er opsat cellutexplader i den gamle del som indvendig isolering.***

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
5	***A***	***8.5 Udv. træværk v. tag***	***Cellutexplader er ikke i dag godkendt som isoleringsmateriale af brandmæssige hensyn.***

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

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

…

	Bygn.:	Kommentar:
...		
3.0 Yder- og indervægge		
Bagmur - Andet, Type:	***A***	***Cellutexplader***
Bagmur - Let pladekonstruktion	***A***	
...		
Kommentar	***A***	***Bagmure er flere steder beklædt med indvendig pladebeklædning, hvorfor bagmurenes tilstand ikke lader sig registrere. Der tages forbehold mod evt. mangler ved disse.*** "

I 2004 konstaterede klageren hussvamp som følge af forkert udført isolering af ydermure. Selskabets taksator har ved besigtigelse konstateret, at indervægsisolering var bestående af 75 mm mineraluld, og at dampspærrerne og pladebeklædningen var monteret direkte på trælægteskelettet på bindingsværksydervæggen. Konstruktionen stammer fra en ombygning i 1985. Det er uomtvistet, at der i henhold til byggelovgivningen mangler 75 mm luftrum mellem konstruktionen og bindingsværksydervæggen.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende fejlkonstruktionen som en dækningsberettigende skade. Advokaten har i skrivelse af 28/6 2005 til selskabet anført:

3. 68.100

"Efter min opfattelse er afvisningen uberettiget, idet den egentlige årsag - som De også selv anfører - er det manglende luftrum på 75 mm i konstruktionen.

Det manglende luftrum ville formentlig let kunne konstateres af en byggesagkyndig ved at denne målte vindueskarmenes bredde.

Jeg vedlægger endvidere kopi af side 2 i energimærke udarbejdet af rådgivende ingeniør I.H. den 25/3 1997, hvoraf det under besparelsesforslag fremgår, at den byggesagkyndige dengang foreslog indvendig isolering af muren, hvilket øjensynlig efterfølgende er udført af en tidligere ejer.

Den egentlige årsag er således ikke cellutexpladerne, men derimod fejlkonstruktionen med det manglende luftrum, der ville kunne iagttages ved at måle vindueskarmens bredde.

På den anførte baggrund er det min opfattelse, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at skaden derfor er dækket af ejerskifteforsikringen jfr. forsikringsbetingelserne punk 4a."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 15/12 2005 til nævnet anført:

"Tilstandsrapportens punkt 3.0 på side 14 angiver at bagmure flere steder er beklædt med indvendig pladebeklædning, hvorfor bagmurenes tilstand ikke lader sig registrere. Der tages forbehold mod eventuelle mangler ved disse. Det fremgår af advokatens skrivelse at Ankenævnet er i besiddelse af tilstandsrapporten.

...

Det er vores opfattelse at forholdet er nævnt i punkt 3.0 i tilstandsrapporten, og vi må derfor fastholde at der ikke kan ydes erstatning jf. ejerskiftebetingelsernes punkt 4."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 HVILKE FORHOLD ER DÆKKET**

4. 68.100

3.1 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, 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 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 ikke

a) *forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse forhold*, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet i rapporten, 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:

Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige ved registreringen af bygningens tilstand alene har givet karakteren "K1" i relation det anmeldte forhold. Nævnet bemærker videre, at det forbehold, som den bygningssagkyndige har taget vedrørende bagmurenes tilstand, er angivet under et afsnit, hvor det er angivet, at oplysningerne er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring.

Nævnet finder allerede på denne baggrund, at klageren ikke med tilstandsrapporten har fået relevante oplysninger om, at der kunne være tale om en fejlkonstruktion, som i løbet af forholdsvis kort tid har resulteret i en svampeskade. Nævnet finder, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Storstrøms Forsikring G/S, skal anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende og opgøre skaden.

J. Hermann