770/07

Den 23. april 2007 blev i sag nr. 69.552:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ejendommen er opført i 1961. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 15/1 2005.

Af tilstandsrapport af 12/10 2004, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**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	***A***	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	*A*	
Formur - Tegl/kalksandsted	*A*	
Hulmur	*A*"	

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klageren tillige Energimærke, hvoraf det bl.a. fremgår, at ydermuren er en 30 cm hulmur med isolering.

I februar 2005 modtog selskabet skadeanmeldelse, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Beskrivelse af problemet** ...

Fugtskade:
Efter vi har boet i huset i en uge (overtog det d. 15/1-05. Flyttet ind d. 22/1-05) blev der meget vådt på væggene i bryggerset og mørkt i det ene hjørne.
Vi har haft en vvs-mand på besøg, de siger at det er en fugtskade og de forhenværende har malet lige inden vi overtog det, det ser i hvert fald sådan ud."

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 18/2 2005.

I skadekonsulentens skrivelse af 21/2 2005 til klageren hedder det bl.a.:

"Ved besigtigelsen sammen med J. [klageren] blev følgende registreret:

1) Fugt i vaskerum.
Ved besigtigelsen kunne konstateres kondensdannelser på såvel vægge som gulv i vaskerum. Vaskerummet der skønsmæssig er 8 til 10 m^2, er en udbygning mod syd med 3 ydervægge.

Kondensdannelsen var specielt synlig på gulvfliser og 'sokkelsten' samt for neden og for oven på ydervægge. Endvidere var der fugt/vand i bl.a. vindueskarm, på rør og vandmåler m.v.
...
Jeg har nu gennemgået de oplysninger, som jeg fik ved besigtigelse samt de oplysninger, som l har sendt.

På baggrund af de samlede oplysninger er jeg kommet til den konklusion, **at skaden ikke er dækket over ejerskifteforsikringen**.
...
Begrundelsen for at afvise er, at skadedefinitionen ikke er opfyldt. ...

Vi mener således ikke, at fugten i jeres vaskerum kan tilskrives en skade eller et forhold der afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Det er derimod vor opfattelse, at fugten i vaskerummet kan tilskrives den høje fugtighed i rummet, sammenholdt med en isoleringsgrad i gulv og ydervægge svarende til, hvad der var almindelig på tidspunktet for huset opførelse.

Jeres hus vurderes således ikke at afvige fra tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Forslag
For at minimere fugten i rummet kan jeg anbefale jer:
- at I sikrer en effektiv udluftning af vaskerummet,
- at I minimerer fugttilførelse til rummet."

Efterfølgende indhentede klageren tilbud på isolering fra M. Isolering ApS. Af det indhentede tilbud, der er dateret 6/1 2006, fremgår bl.a., at der i øjeblikket er "leca-nødder i store dele af hulmuren, som dog er sammensunket flere steder, og der er næsten ingen leca i 2 af gavlene".

Ejendommen blev den 11/1 2006 på ny besigtiget af selskabets skadekonsulent, og ved skrivelse af 14/2 2006 fastholdt konsulenten det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Efter yderligere korrespondance mellem parterne blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet, som selskabet modtog den 7/6 2006, fremgår bl.a.:

"Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
...
I vinters kunne der konstateres fugtproblemer og fugtskader i brygger i ejendommen.

Årsagen til skaden er efter det oplyste, at der ikke eksisterer hulmursisolering.

Tilstandsrapport udarbejdet af J. B. L. APS nævner intet herom, og i Energimærke udarbejdet af samme firma er der vedrørende ydermur anført: 30 cm hulmur isoleret.
...
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
At skaden antages under forsikringen og forholdene udbedres, således at nærliggende risiko for skade på bygningen afværges."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 6/7 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Det er vores vurdering, at årsagen til fugten på de nævnte bygningsdele skal tilskrives en kombination af den høje fugtighed i vaskerummet og den grad af isolering, som kan forventes af en bygning fra 1961.

Den høje fugtighed knytter sig til rummets anvendelse. I den forbindelse skal vi bemærke, at vores skadekonsulent allerede efter første besigtigelse har anbefalet forsikringstageren at være mere bevist om effektiv udluftning af vaskerummet og minimering af fugttilførslen. Ved den efterfølgende besigtigelse har skadekonsulenten bemærket, at:

- der tørres tøj i rummet
- rummet er uopvarmet
- udluftning alene sker via udsuger.

...
At oplysningen i Energimærket kan afvige fra de faktiske forhold, er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Grundlaget for ejerskifteforsikringen er den for bygningen udarbejdede tilstandsrapport, og Energimærket er ikke en del af tilstandsrapporten. Hvis forsikringstageren mener, at Energirapporten er fejlbehæftet, kan vi foreslå, at forsikringstageren retter henvendelse herom til Sekretariatet for Energimærkning.

Idet tilstandsrapporten ikke indeholder nogen oplysning om, hvorvidt hulmuren er isoleret eller ej, kan en interesseret køber ikke anses for at være bragt i en situation, hvor han efter tilstandsrapportens ordlyd kunne forvente, at hulmuren var isoleret. I den forbindelse skal vi bemærke, at Ankenævnet for Forsikring ved flere lejligheder har afgjort, at manglende hulmursisolering ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, *se bl.a. AK 62.361, AK 64.395, AK 65.746 og AK 66.149*.

Samtidig skal vi bemærke, at der ikke var krav om isolering af hulmuren på tidspunktet for bygningens opførelse, og den efter forsikringstagerens opfattelse manglende isolering, er dermed ikke udtryk en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet de til bygningens opførelse anvendte materialer og konstruktioner ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Det er heller ikke vores opfattelse, at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Som tidligere nævnt er det vores opfattelse, at forholdet skal tilskrives en kombination af anvendelsen af det pågældende rum og graden af isolering. Derfor er det vores påstand, at vaskerummet ikke vil være mere fugtbelastet end andre tilsvarende bygninger, hvor anvendelsen er den samme, hvis forsikringstageren blot ændre vaner, f.eks. hvad angår tørring af tøj, varme i rummet og udluftning m.v."

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."

Nævnet udtaler:
Der er i tilstandsrapporten givet en positiv oplysning om, at beboelsesbygningen har hulmur. At det i Energimærket yderligere er anført, at der er hulmursisolering, er for afgørelsen af nærværende sag uden betydning, idet Energimærket ikke er en del af tilstandsrapporten.

Manglende hulmursisolering er ikke i sig selv en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed henset til opførelsestidspunktet.

Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at antage, at den konstaterede fugt går ud over, hvad der efter husets alder og de øvrige foreliggende oplysninger har kunnet forventes. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann