808/08

Den 1. december 2008 blev i sag nr. 73.594:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin repræsentant, PN Byggerådgivning ApS, over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Det omtvistede forhold består i, at ejendommens ydervægge ikke kan efterisoleres på den af klageren påtænkte måde (efterisolering af hulrum mellem træbeton og indvendig vægbeklædning).

Selskabet har afvist at dække de ikke ubetydelige merudgifter, der er forbundet med udvendig facadeisolering. Selskabet har bl.a. begrundet afgørelsen med, at det anmeldte forhold ikke i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Det omhandlede hus, der er opført i 1951, blev af klageren købt ved købsaftale underskrevet ultimo juni 2007. Det fremgår af købsaftalens punkt 27, at klageren forud for aftalens indgåelse bl.a. modtog tilstandsrapport, tillæg til tilstandsrapport, energimærke, tegninger samt materialebeskrivelse (bygningsbeskrivelse).

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft på overtagelsesdagen den 28/11 2007. Af tilstandsrapport af 24/4 2007, som dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Følgende materiale forelå:**
…
Andre bygningsoplysninger:
Bygningsbeskrivelse samt tegninger af 30-10-1950 vedr. planer snit og facader, mål 1:100.
…
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
…		
3. Yder- og indervægge		
Kommentar	A	De fleste vægge samt lofter er beklædt med bløde masonitplader. Pladerne skønnes tidligere at være lovlig opsat, men opfylder ikke nugældende brandkrav til beklædninger. Da plader samtidig er fugtsugende, er der risiko for ophobning af fugt og dermed risiko for skimmel/svamp bag plader på facader. D.d. er der dog ingen synlige tegn på skader.
Andet:	A	Elementer i træbeton opsat på trækonstruktion, jfr. beskrivelse.
…		
Inder-/skillevægge - Andet; Type:	A	Træbetonplader, slaggeplader jfr. beskrivelse."

Af den i tilstandsrapporten omtalte bygningsbeskrivelse ("Beskrivelse og særlige betingelser for arbejder ved opførelse af enfamiliehus system X-B") fremgår bl.a.:

"<u>MURERARBEJDET.</u>
…
Murværk:
Ydermure og ikke skraverede skillevægge udføres af X-B elementer, der rejses af tømrermesteren.
…
Facadebehandling:
På udvendig beklædning af træbetonplader (opsat af tømrermesteren) foretages pudsning
…
<u>TØMRERARBEJDET.</u>
…
Ydermure:
X-B elementer leveres tømrermesteren og disse opstilles på fodrem 2" x 6" afrettet og 2½" x 6" ved top. I ind- og udadgående hjørner anbringes søjler 6" x 6". Rejsningen begyndes ved en hjørnestolpe. Elementerne skrues sammen."

Af det fremlagte energimærke fremgår bl.a.:

3. 73.594

"**Rentable besparelsesforslag**
Her er energikonsulentens forslag til at reducere energi- og vandforbruget i ejendommen. Se evt. flere forslag på næste side. Forslagene nedenfor uddybes i afsnittet om bygningsgennemgangen.

Besparelsesforslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse i kr. inkl. moms	Skønnet investering inkl. moms	Tilbagebetalingstid
2 Isolere på facader og indv. kældervægge m.m. ...	1492 m³, 99 kWh el	11340 kr.	116150 kr.	10.2 år

...
Kommentarer til energimærkningen
Da facader er udført i en utraditionel konstruktion bør fagmand kontaktes før der evt. efterisoleres. Som alternativ til indv. isolering bør det undersøges om en evt. isolering kan foretages på den udvendige side af facaderne.
...
Energikonsulentens bygningsgennemgang
Bygningsdele
...
• **Ydervægge**
Status:
Jfr. beskrivelse er facader udført med træbeton på trækonstruktion afsluttet med indv. masonitplader.

Forslag 2:
Efterisolere med 100 mm på den indv. side af facader. Se dog kommentarer. Isolere med 100 mm på kældervægge mod boligdel samt på væg mellem tagrum og bolig."

Det omtvistede forhold blev af klagerens repræsentant anmeldt til selskabet ved skrivelse af 12/12 2007. I denne skrivelse hedder det:

"forbindelse med renovering af indvendige vægge og efterisolering af disse jf. forslag i energimærkning, konstateres det, at ydervægge ikke er opbygget som beskrevet i tilstandsrapport side 15 samt i energimærkning side 3.
Beskrevet:
Puds, træbeton, træskellet, 1 lag blød masonitplade.

Det var således hensigten, som beskrevet i energirapport, at demontere den bløde masonitplade, isolere det 'hule' træskellet, påmontere dampspærre og herefter gipsplade.
Men ved demontering konstateres det, at opbygning af ydervæg er opbygget som nedenstående: Puds, træbeton, pap, ca. 25x40 mm træskellet, ca. 15 mm blød masonit, ca. 25x40 mm træskellet, ca. 15 mm blød masonit samt igen ca. 25x40 mm træskellet, ca. 15 mm blød masonit.

Forholdet er således forelagt undertegnede, der har været på åstedet for besigtigelse, efter gennemgang/syn af konstruktionen kan det ikke anbefales at isolere på den indvendige side, med følgende lagt til grund.
• Jf. SBI anvisning 178, kan der opstå fare for fugtophobning i trækonstruktionen.
• Jf. Byg-Erfa anbefales efterisolering af en sådan ydervæg, at foregå på yderside.
• Ved efterisolering på indvendig side skal det sikres at der ikke kan tilføres fugt til konstruktionen på den "kolde" side, dette kan ikke med den nærværende konstruktion sikres.

Det må derfor anbefales at der foretages en udvendig facadeisolering, dette vil dog medfører væsentlige forøgede omkostninger for efterisolering end det for forsikringstager stillet omkostningsniveau jf. udarbejdet energirapport.

Forsikringstager ønsker derfor forholdet vurderet af deres selskab, således forsikringstager stilles i samme økonomiske situation som ved indgåelse af hushandlen, idet det er forsikringstagers opfattelse at han på baggrund af ovenstående, nu er stillet i en væsentlig dårlige økonomisk situation."

Ejendommen blev den 4/1 2008 besigtiget af selskabets skadeskonsulent, som ved skrivelse af 24/1 2008 til klageren afviste at yde forsikringsdækning. Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Af den af klagerens repræsentant affattede klageskrivelse af 4/3 2008 fremgår bl.a.:

"Forsikringstager påstår sig dækningsberettiget for den betydelige merudgift der er ved udvendig facadeisolering, med nedenstående lagt til grund.

- Forsikringstager hverken var eller burde være vidne om de faktiske forhold ved ydervægskonstruktionen.
- Udgift ved facadeisolering, vil i henhold til foreløbig indhentet overslagspris, andrage ca. kr. 500.000,00, den skønnede investering jf. energimærkning andrager kr. 116.150,00
- Bygningens værdi er væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand.
- Den konstaterede ydervægskonstruktion er ikke en kendt konstruktion, hverken undertegnede eller dennes kontaktede kollegaer, kender konstruktionen, ligesom det må være sandsynliggjort, at hverken den beskikkede byggesagkyndige eller energikonsulenten har kendt konstruktionen, idet de ellers ville eller burde have gjort opmærksom herpå.
- Den konstaterede ydervægskonstruktion umuliggør indvendig isolering.
- Hverken forsikringstager, den beskikkede byggesagkyndige eller den beskikkede energikonsulent kunne forudse den konstaterede ydervægskonstruktion, ved dels de fremlagte tegninger og beskrivelser, dels ved gennemgang af ejendommen."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 9/5 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Sammenfattende skal vi konkludere, at:

- Forsikringstageren ikke har godtgjort, at ydervægskonstruktionen er med aktuelle skader, giver nærliggende risiko herfor eller i øvrigt adskiller sig væsentligt fra sammenlignelige bygninger af samme alder, hvortil der er anvendt præfabrikerede elementer af typen system X-B
- Forsikringstageren ikke er stillet i udsigt, at efterisolering kunne udføres på den måde, som han havde tænkt sig.
- Forsikringstageren som interesseret køber i kraft af oplysninger i tilstandsrapport (forsikringstagerens bilag …) og energimærket (forsikringstagerens bilag …) er gjort opmærksom på, at ydervæggene er utraditionelt konstrueret
- Forsikringstageren som interesseret køber på det kraftigste gennem energimærket (forsikringstagerens bilag …) og til dels også tilstandsrapporten (forsikringstagerens bilag …) er blevet opfordret til at søge rådgivning hos en fagmand før efterisolering.

Derfor er det vores påstand, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet er udtryk for en skade, som opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet har ikke resulteret i skader, og det er henset til bygningens opførelsestidspunkt ikke særligt sandsynligt, at forholdet vil resultere i skader.

Forsikringstageren har heller ikke godtgjort, at forholdet er klart forkert beskrevet i *tilstandsrapporten* (forsikringstagerens bilag …). I øvrigt fremgår det af *tilstandsrapporten* (forsikringstagerens bilag …), *side 15 af 16, Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring,* at oplysningerne under dette punkt ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning, hvilket er helt i overensstemmelse med de metoder, som i henhold til huseftersynsordningen skal anvendes ved bygningsundersøgelsen. PN Bygningsrådgivning ApS plæderer da også for, at hverken den bygningssagkyndige eller energikonsulenten har kunnet beskrive den bedre, end de har gjort.

Vi skal således konstatere, at forsikringstageren har købt ejendommen i den tro, at en efterisolering kunne foretages på en måde, som efterfølgende har vist uladsiggørlig. Dette kan kun betragtes som bristede forventning, hvilket ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvis en interesseret køber har nogle individuelle ønsker eller forventninger til ejendommens bygninger, så må han gennem en garanti fra sælger eller ved supplerende destruktive undersøgelser sikre sig, at bygningerne nu også lever op til disse individuelle ønsker eller forventninger.

I det aktuelle tilfælde har forsikringstageren ikke søgt sig dækket ind ved en garanti hos sælger eller ved supplerende destruktive undersøgelser, men blot taget det for givet, at det kunne udføres som forudsat. Dermed har forsikringstageren selv valgt at løbe risikoen for, at ydervægskonstruktionen ikke nødvendigvis kunne efterisoleres på den ønskede måde.

Alt i alt skal vi konkludere, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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 bygningens 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.
…
10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, 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.

…

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

Nævnet udtaler:

Med henvisning til de af selskabet anførte synspunkter finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand