883/12

Den 16. januar 2012 blev i sag nr. 79.988:

xxxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende isolering i den ejendom, hvor hendes ejerlejlighed er beliggende.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade, der nedsætter ejerlejlighedens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejerlejligheder af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den forsikrede ejerlejlighed er beliggende i en ejendom fra 1942. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 5/7 2004. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

Klageren anmeldte den 22/4 2008, at lejlighedens indervægge blev mørke i især hjørnerne kort tid efter, at de var blevet malet hvide.

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 25/6 2008 og afviste ved brev af 26/6 2008 at yde forsikringsdækning. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**
På 1. sal er der lejlighed.
Der er skråvægge.
I nogle rum er der udført stuk mellem loft og væg. Denne er lavet efter overtagelsen. I stuk kunne ses sømhuller.
I gangen er der ligeledes mærker hvor søm er placeret. Det er oplyst at der er sat gips op i gangen efter overtagelsen.
I andre rum er der nogen ændring af den malede væg, hvilket skyldes et kuldebrosproblem på grund af lidt isolering, som er helt almindelig for den tids ejendom.

Skaden er Ikke dækket
Vi dækker ikke skaden, da forholdet er sket efter at der er opsat gips op flere steder og således efter overtagelsen af ejendommen.
Vi dækker kun risiko for skade såfremt det har været der før overtagelsen. De mørke områder på vægge betragtes som en kosmetisk skade, og der er ligeledes ikke risiko for skade og det er helt almindelig for den tids ejendom."

Klageren meddelte selskabet, at hun var utilfreds med dets vurdering, men hendes henvendelse førte ikke til en ændring af afgørelsen. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Klagerens advokat har i brev af 11/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Klager overtog ovennævnte ejendom den 1. august 2004 (købsaftale er vedlagt som bilag …) efter en kvinde, som havde beboet pågældende lejlighed i flere år. Ved overtagelsen fremstod lejligheden snavset og med mørkebrune vægge. Flere steder var væggene sorte, og klager var af den opfattelse, at væggene blot skulle males, for at væggene igen kunne fremtræde pæne.

Klager fik væggene i lejligheden malet lyse, men efter et stykke tid fremtrådte væggene igen som sorte flere steder. Dette var årsagen til, at min klient først ca. 3 år efter overtagelsesdatoen bemærkede, at de mørke pletter ikke var kosmetiske skader, men tilbagevendende skader på grund af manglende isolering i konstruktionen i ejendommen. Som bilag … vedlægges fotos af vægge samt lofter.

Der er intet steds i hverken købsaftale eller i tilstandsrapport angivet, at der mangler isolering i konstruktionen, at ejendommen er dårligt isoleret eller at der nogle steder helt mangler isolering i ejendommens konstruktion.

Klager ønskede at gøre brug af sin ejerskifteforsikring, og anmeldte derfor skaden til Selskabet. Selskabet afviste imidlertid at yde dækning til den anmeldte skade.

Af det vedlagte billedmateriale fremgår det med al tydelighed, at klagers vægge er med så voldsomme mørke markeringer og sorte pletter, at dette falder udenfor begrebet for kosmetiske skader og derfor udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Skaden nedsætter ejerlejlighedens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejerlejligheder af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som bilag … er vedlagt udtalelse fra ejendomsmægler, hvorved det dokumenteres, at de sorte vægge, som en direkte konsekvens af manglende isolering i konstruktionen, nedsætter ejerlejlighedens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i samme stand.

Som bilag … vedlægges en udtalelse fra selskabet … BYG v/…, som tilkendegiver, at der er konstateret manglende isolering i såvel ydervægge som skråvægge samt nyt loft ved trappeopgang. … BYG skriver endvidere, at en udbedring af disse mangler kræver efterisolering.

Som bilag … vedlægges tilbud fra … BYG vedrørende isolering af hulmur og isolering af loft og skråvægge, i alt kr. 100.348,75.

Som bilag … vedlægges alternativt indhentet tilbud fra tømrer- og snedkermester …, som opgør efterisolering til kr. 182.250,00. Herudover vedlægges som bilag … tilbud fra … VVS for flytning af 5 stk. radiatorer og rør i forbindelse med flytning af væg til efterisolering af ejerlejligheden, i alt kr. 19.125,00.

Som bilag … vedlægges tilbud fra … fra …'s Malerservice vedrørende opspartling samt maling, i alt kr. 23.125,00."

Selskabet har ved brev af 16/3 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Kuldebroer er ikke i sig selv en skade i forsikringens forstand**
Det er en forudsætning for, at et forhold er dækket af ejerskifteforsikringen, at der er tale om en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for skade, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
…
Fordi konstruktionen er udført efter normal byggemåde og ikke adskiller sig væsentligt fra andre bygninger af samme alder, er det vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Årsagen til kuldebroerne er en følge af normale konstruktionsprincipper på tidspunktet for ejendommens opførelse tilbage i 1942.

Vi henviser til kendelser fra jer
Vi henviser til AK. 66.149, hvor I udtaler, at manglende hulmursisolering ikke i sig selv er en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Vi henviser også til AK. 73.410.
Der var i sagen tale om en ejendom opført i 1954 med en tilbygning opført i 1998. Forsikringstager anmeldte en skimmelsvampeskade i kontor beliggende under altan.

Selskabet oplyste til forsikringstageren, at bygningen og konstruktionerne var helt normale for en ejendom af den alder og med den pågældende arkitektur. Der blev i sagen foretaget undersøgelser, som oplyste at årsagen til skimmelvækst formentlig var problemer med kuldebroer.

Forsikringstageren gjorde supplerende gældende at skimmelsvampen var konstateret i den del af huset, der var bygget i år 2000 og ikke opfyldte det gældende bygningsreglement.

I udtalte i den konkrete sag, at angrebet af skimmelsvamp ikke i sig selv udgjorde en skade. I fandt heller ikke, at der var tale om en konstruktionsfejl ved bygningen, som var dækket af forsikringen.

Vi mener sagen kan sammenlignes med denne sag, hvor problemstillingen også drejer sig om, hvorvidt en konstruktion er sædvanlig på opførelsestidspunktet.

Vores kundes ejendom er fra 1942, hvorimod ejendommen i jeres afgørelse delvist er opført i år 2000. Vi mener, at det støtter vores synspunkt om, at kuldebroerne i vores kundes ejendom ikke kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi henviser også til AK 76.140.
Hvor I udtaler omkring en ejendom, der var opført i 1974, at kuldebroer der skyldes konstruktioner, der var sædvanlige på opførelsestidspunktet ikke kan anses for at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi venter på jeres stillingtagen i sagen
Det er vores opfattelse at vi har behandlet det anmeldte forhold i overensstemmelse med de vilkår som er gældende for forsikringen.
Vi mener ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejerlejligheden, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved ejerlejligheden eller dens fælleseje i fællesejendommen, der giver nærliggende risiko for skader på den forsikrede ejerlejlighed og dens fælleseje i fællesejendommen.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i ejerlejligheden/fællesejendommen, der nedsætter ejerlejlighedens/fællesejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejerlejligheder/fællesejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

5. 79.988

Nævnet udtaler:

Ejerlejligheden er beliggende i en ejendom opført i 1942. Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at den manglende isolering med de deraf følgende kuldebroer har nedsat ejerlejlighedens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejerlejligheder af samme alder. Da der således ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand