Den 10. april 2012 blev i sag nr. 80.493:

xxxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxx xxx xxxxx xxxxxxx
xxxx xxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på isoleringen.

Selskabet har af vist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes skadebegreb.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2007, og at klagerne overtog ejendommen den 1/8 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/5 2010. Det fremgår heraf, at sælgeren har oplyst, at soklen er udført som selvbyg eller medbyg.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

> "**Vedr. isolering:**
> Sælger oplyser, at loft over bolig samt lodrette vægge i lyskasser er isoleret med 350 mm isolering og ikke som tidligere meddelt 400 mm isolering."

Da klagerne havde problemer med at få ejendommen tilstrækkeligt opvarmet, fik de den 18/12 2010 foretaget en termografisk undersøgelse, som viste tydelige kuldebroer på

lofter, vægge, langs loftslister og mellem vægge i store dele af bygningen samt underkøling af væggene enkelte steder. Entreprenøren bemærkede, at dette formentlig skyldtes, at dampspærren ikke sluttede tæt, at isoleringen gabte, at der manglede isolering, at der var mørtel i isoleringen, og at inder- og ydervæg ikke var isoleret fra hinanden.

Med henvisning til den termografiske undersøgelse anmeldte klagernes advokat den 1/2 2011, at der var flere fejl ved isoleringen.

Af en mail af 7/4 2011 fra selskabets skadekonsulent til klagernes advokat fremgår følgende:

"Jeg besigtigede den 17. marts 2011, men har endnu ikke nået at vende tilbage.
Det håber jeg sker i næste uge.

Der er mangler ved ejendommen.
Hvis ikke afhjælpning kan løftes under 5-års garantien, er der dækning fra ejerskifteforsikring.

Omfang følger i min redegørelse."

Af skadekonsulentens brev af 18/4 2011 fremgår bl.a.:

"**Det anmeldte**
I forbindelse med 5 års eftersyn er der foretaget en termografiundersøgelse den 18. december 2010, som viser mangler ved den udførte isolering over lofter samt kuldebro ved muret søjle i stue.

Min besigtigelse
Med henvisning til termografirapporten nævnes
1. Mangelfuld udført isolering kan ses fra tagrum ved carport.
2. I køkken/alrum hvor der er skrålofter, kan man ikke se, hvori mangel ved isolering består.
3. Ved muret søjle skyldes kuldestråling gennemmuring forbi vinduesparti.

Ingen steder er der set skimmelvækst, og jeg så ikke forhold, som opfylder skadebegrebet efter de almindelige betingelser. Afsnit 2.
…
Det anmeldte henvises til håndværkergaranti
Fordi det anmeldte hører under sjusket håndværk, skal manglerne afhjælpes under håndværkergarantien. Der henvises til betingelsernes punkt 11.
…
Jeg så ikke forhold/skade som opfylder betingelsernes afsnit 2
Fordi det anmeldte ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt og næppe giver nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele, er der ikke dækning efter betingelsernes afsnit 2."

Over for nævnet har klagernes advokat i brev af 3/5 2011 gjort gældende, at den anmeldte skade er dækket af forsikringen, og at selskabet skal yde dækning for de skader, der ikke er synlige. Hun har endvidere oplyst, at sælgeren af ejendommen selv har stået for isoleringen af hele huset, hvorfor manglerne ikke er omfattet af håndværkergarantien.

Selskabet har i brev af 10/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunders ejendom er opført i 2007. På anmeldelsestidspunktet var ejendommen således fortsat omfattet af den 5-årige håndværkergaranti. Af købsaftalen, der ligger til grund for handlen, fremgår det, at køberne indtræder i sælgers rettigheder for så vidt angår håndværkergarantier overfor murer, tømrer, el og vvs. Endvidere oplyser sælger, at loft over bolig samt lodrette vægge i lyskasser er isoleret med 350 mm isolering og ikke som tidligere meddelt 400 mm isolering.

Ejerskifteforsikringen er tegnet uden udvidet dækning, jf. klausul på policen. Det anmeldte forhold skal således alene vurderes ud fra ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Der er blevet udarbejdet en termografirapport over ejendommen. Denne har vist, at der er kuldebroer flere steder. Årsagen hertil bliver oplyst at kunne skyldes manglende fugning af dampspærren, mørtelrester, fejlisolering m.v. Rapporten fremkommer dog ikke med en endegyldig konklusion for så vidt angår årsagen.

Ved vores skadekonsulents besigtigelse af ejendommen kunne der ikke ses tegn på skader som følge af den manglende fugning af dampspærren og isoleringen. Det er vores vurdering, at såfremt der var nærliggende risiko for skader, ville der på nuværende tidspunkt være synlige tegn på eksempelvis skimmelsvamp som følge af konstruktionsmåden.

Det er vores vurdering, at der er tale om sjusket udført arbejde, men at dette ikke har medført eller vil medføre skader. På baggrund heraf finder vi det ikke sandsynliggjort, at skadebegrebet i ejerskifteforsikringens afsnit 2, punkt 10 er opfyldt. Som følge heraf kan vi ikke tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi har noteret os, at vores skadekonsulent forud for udarbejdelse af skaderapporten har skrevet i en e-mail, at mangler, der ikke er omfattet af en garanti vil være dækket af ejerskifteforsikringen. Det er vores vurdering, at e-mailen ikke er at betragte som et dækningstilsagn, men derimod som en oplysning om, at vi dækker dækningsberettigede forhold, som ikke er omfattet af en garanti. På tidspunktet for besvarelsen af e-mailen havde skadekonsulenten endnu ikke udarbejdet skaderapporten og var dermed ikke færdig med at undersøge, hvorvidt der var tale om dækningsberettigede forhold.

Vores kunders advokat har oplyst, at hun har kontaktet tømreren og fået afvisning af udbedring under en garanti. Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi aldrig har fået dokumentation for, at tømreren har afvist dækning. Såfremt nævnet derfor måtte give vores kunder medhold i, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, beder vi fortsat om, at vi i henhold til betingelsernes afsnit 2, punkt 11.5, modtager dokumentation for, at advokaten har søgt at indfri garantien. Især henset til, at sælger alene oplyser, at have udført soklen som selvbyg/medbyg og der i købsaftalen står anført, at tømrerarbejdet er omfattet af håndvær-

kergarantien. På baggrund heraf er det fortsat vores vurdering, at der er tale om arbejder, der er omfattet af garantien i henhold til AB92, jf. købsaftalen. Vi afviser således også dækning med henvisning hertil.

Som sagen ligger oplyst, kan vores kunders klage til nævnet ikke medføre en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse og afventer nævnets stillingtagen. Såfremt vi modtager nye oplysninger fra vores kunder, er vi naturligvis indstillet på, at se på sagen igen."

Selskabet har efterfølgende frafaldet anbringendet om, at forholdet er omfattet af en håndværkergaranti.

I brev af 29/6 2011 til nævnet gør klagerens advokat gældende, at skadekonsulenten i sin mail af 7/4 2011 har afgivet et dækningstilsagn.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**10. Hvad er en skade?**

10.1.
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.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?
…
11.2.
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 10.1.
…
11.4.
Skader, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

11.5.
Skader, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt skader, som er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:
Den termografiske undersøgelse har vist, at der er kuldebroer i store dele af bygningen. Nævnet finder at måtte lægge til grund, at dette skyldes forhold ved det udførte isoleringsarbejde af væsentlig betydning for opvarmning af bygningen. Henset til at bygningen er opført i 2007, finder nævnet, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder i øvrigt, at der er afgivet dækningstilsagn.

Klagerne er i købsaftalen blevet gjort opmærksom på, at loft over boligen samt lodrette vægge i lyskasser er isoleret med 350 mm isolering. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for forhold, der kan henføres hertil.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold om kuldebroer er dækket af ejerskifteforsikringen, og skal på baggrund heraf genoptage sagen med henblik på at opgøre erstatningen.

Poul Sørensen