918/13

Den 29. maj 2013 blev i sag nr. 83.388:

xxxxxxx xx xxxx xxxxx
xxxxxxxx xxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende manglende isolering i ydervægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1940, og at klagerne overtog ejendommen den 1/9 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 18/5 2012 og en elinstallationsrapport udarbejdet den 11/5 2012. Desuden er udarbejdet Energimærkning.

Tilstandsrapporten indeholder ingen anmærkninger om indklagede forhold.

Af Energimærkningen fremgår:

"**Ydervægge**
Status: Ydervægge i kælder (over jord) består af 30 cm massiv betonvæg.
Ydervægge er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 75 mm mineraluld."

2. 83.388

Klagerne anmeldte den 10/9 2012, at de havde konstateret, at huset ydervægge ikke var isoleret.

Selskabet meddelte ved brev af 8/11 2012 klagerne afslag på dækning af forholdet.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse og anmodede ved deres advokat om, at der blev afholdt udenretligt syn og skøn. Selskabet var indforstået med klagernes ønske, men fastholdt, at klagerne ikke kunne gennemføre et krav mod selskabet uanset, om ejendommen var isoleret eller ej.

Klagernes advokat har på denne baggrund udfærdiget et skønstema og anmodet Teknologisk Institut om, at der udpeges en egnet skønsmand. Imidlertid har klagerne ikke fået bevilget retshjælpsdækning til gennemførsel af sagen, hvorfor klagernes advokat har meddelt retten, at den isolerede bevisoptagelse tilbagekaldes og anmodet Ankenævnet for Forsikring om at træffe afgørelse i sagen.

Selskabet har i svarbrev af 27/11 2012 til nævnet anført:

> "Den forsikrede ejendom er et smukt træhus opført i 1940.
>
> Vores kunde har anmeldt, at der ikke er isolering i husets ydervægge. På baggrund af oplysningerne i energimærket havde kunden en forventning om, at der ville være 75mm isolering. Som det fremgår af skadeanmeldelsen opdagedes forholdet i forbindelse med udskiftning af nogle gipsplader.
>
> Vi har ikke besigtiget forholdet, da vi ikke vurderer, at der i 1940 var krav til isolering af ydervægge. Det er reglerne og byggeskik i 1940, der danner udgangspunkt - både for ulovlighedsdækningen og for, om skadesdefinitionen er opfyldt.
>
> Mange husejere har efterisoleret gamle huse igennem tiden. Men der er ikke noget krav herom - medmindre der er foretaget væsentlige ombygninger af huset, der er opfattet af Byggelovens § 2 - det er derfor hverken ulovligt eller usædvanligt, at ældre ejendomme er uisolerede eller dårligt isolerede.
>
> Vi er ikke klar over, om hele ejendommen er uisoleret, eller om det er alene er der, hvor kunden har åbnet - se mail (bilag …).
>
> Manglende eller ringe isolering af at gammelt træhus fra 1940 er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Evt. forventninger omkring isoleringsforholdene som stammer fra energimærket kan ikke gøres gældende mod ejerskifteforsikringen, men må rettes mod energikonsulenten - hvilket vo-

res kunde da også har gjort - se anmodning om syn og skøn. Jeg er ikke klar over energikonsulentens bemærkninger til kravet.

Vores kunde har ikke bevist, at der er krav til isolering i ejendommen. Skuffede forventninger baseret på oplysninger i Energimærket er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagen bør afvises."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
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, 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at ejendommen er opført efter gængse byggemetoder i 1940. Herefter finder nævnet, at den manglende hulmursisolering ikke er en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed henset til opførelsestidspunktet.

Nævnet finder desuden, at ejendommens konstruktion ikke var ulovlig på opførelsestidspunktet, og finder derfor heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække forholdet i henhold til reglerne i ulovlighedsdækningen.

På den givne foranledning bemærker nævnet, at oplysningerne i Energimærket ikke kan tillægges nogen betydning, da selskabet hverken har medvirket til udfærdigelsen heraf eller har fået denne forelagt inden afgivelsen af tilbud. Energimærket er således ikke en del af tilstandsrapporten.

4. 83.388

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson