Ankenævnet for Forsikring

Den 14. september 2016 blev i sag nr. 89075:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

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 Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en række anmeldte skader.

De anmeldte forhold består i 1) ringere isoleringstykkelse end oplyst af sælger i tilstands- og energimærkningsrapport, 2) anvendt trykimprægneret træ til skelet til forsatsvægge og 3) en fugt- og skimmelproblematik omkring vinduer og døre.

Selskabet har afvist samtlige anmeldte forhold med henvisning til, at de ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1892. Ejendommen blev ifølge klageren gennemgribende moderniseret mellem 2010 og 2012. Forsikringen trådte i kraft den 31/7 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/3 2015. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

> "**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
>
> *Ejendommen er lige renoveret, med nyt tag og gulvvarme, den fremstår i god stand og vil være til glæde i mange år. Der er få detaljer der skal tages hånd om, derfra er der kun vedligeholdelse.*
>
> …
>
> **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 korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
…		
2. Ydervægge		
Massiv murværk	A	
Formur – Murværk med puds	A	
Bagmur – Let pladekonstruktion	A	Gipsplader 12mm og isolering ca. 250 mm."

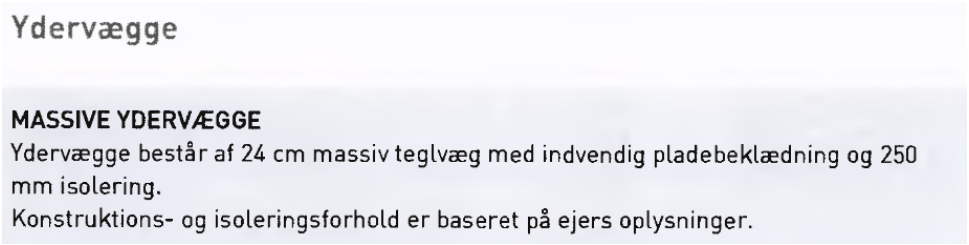
Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **5. år**			
	I hvilken periode har du boet på ejendommen?			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☒	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☒	☐	☐
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
…				
	- yder- og indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
…				
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
…				
3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

I energimærkningsrapporten af 15/9 2014 har energikonsulenten bl.a. anført:

Tag og loft

LOFT
Skråvægge i tagetagen er isoleret med 250 mm mineraluld.
Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger.



Ydervægge

MASSIVE YDERVÆGGE
Ydervægge består af 24 cm massiv teglvæg med indvendig pladebeklædning og 250 mm isolering.
Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger.

Klageren har i skadeanmeldelse af 19/10 2015 bl.a. anført:

"Vi har foreløbig konstateret følgende skader og forhold, som vi ifgl. ejerskifteforsikringen kræver erstatning for:

1: ***Isoleringen i ydervæggene består af kun 30mm polystyren!!***
Sælger har i Energimærkningsrapporten oplyst, at den består af 250mm isolering, som er den korrekte isoleringstykkelse, når en bygning totalrenoveres, og som vi selvfølgelig forventede var opfyldt. Den bygningssagkyndige, har intet bemærket om den væsentlige forskel.
I Tilstandsrapporten, under punktet: 'Sælgers øvrige bemærkninger vedr. fejl og mangler' er der heller intet oplyst om denne fejl.

a) Det er efter vores opfattelse 'ændrede fysiske forhold, som signifikant nedsætter bygningens værdi' Der vil være en betydelig risiko for skader i form af kondens og svamp!
b) Det er desuden 'en åbenlys overtrædelse af bygningslovgivningen'
c) Endvidere har sælger bevidst eller groft uagtsomt givet ukorrekte oplysninger.

Vi kræver erstatning for dette grelle forhold.

2: ***Isoleringen i tagkonstruktionen består af 200mm mineraluld.***
Sælger har i Energimærkningsrapporten oplyst at tykkelsen er 250mm.
I Tilstandsrapportens punkt B.8.2 noteres, at vægbeklædningen mangler ved elmåler på 1. sal.
Igennem dette hul, kan det tydeligt konstateres, at tykkelsen af isoleringen kun er 200mm. Dette er IKKE bemærket af den bygningssagkyndige!

Vi kræver erstatning for dette forhold, med henvisning til punkterne a), b), og c) oven for.

3: ***I ydervæggene er der brugt trykimprægneret træ, som understøtning for gipspladerne.***
Dette er ikke alene ulovligt, men også farligt og sundhedsskadeligt!

Vi kræver erstatning for dette forhold med henvisning til punkterne a) og b) oven for."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i mail af 1/12 2015 til klageren bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen kunne vi konstatere at ydervægge er isoleret med såkaldt varmvægselement med 30-40 mm polystyren og vægge er oprettet med trykimprægneret brædder.
Sælger har oplyst at huset skulle være isoleret med 250 mm isolering, hvilket også fremgår af energirapporten. Da der er isoleret indvendigt er der kuldebroer omkring vinduer.

Et sted var der fugtskade på vinduesplade, hvilket er under bagatelgrænsen og desuden kan det ikke med sikkerhed fastslås at det har relation til isoleringen. Men ellers kunne der ikke konstateres skader pga. den anvendte isolering.

Forhold beskrevet i sælgeroplysning og energirapporten er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen og derfor kan ikke dækkes på baggrund af disse.

Isolering med 30-40 mm har ikke medført skader og er en almindelig anvendt isolering i ældre huse, da man pga fugttekniske problemer fraråder for kraftig indvendig isolering. Dette skyldes også at kraftig isolering kan medføre frostspringninger i ældre mursten.

Imprægneret træ kan anvendes når der er fare for opfugtning, hvilket typisk vil være tilfældet i en forsatsvæg i et ældre hus.
Det imprægneret træ befinder sig desuden bag forsatsvæggen og således ikke direkte i beboelsen og vurderes derfor ikke at nedsætte brugbarheden af bygningen.

Der er således ikke nogen skader som nedsætter brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til andre bygninger af samme alder.
Forholdene er derfor ikke dækket af jeres forsikring."

Klageren har i klageskemaet af 10/2 2016 bl.a. anført:

"**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
Med henvisning til Gjensidiges forsikringsbetingelser §18.3, skal selskabet erkende, at sammenligningsgrundlaget skal være en bygningen som er TOTAL RENOVERET i 2010 - 2012, og ikke den oprindelige gamle bygning fra 1898. Tilbage står kun de gamle ydermure og trækonstruktionen fra 1898.
I en totalrenoveret bygning fra 2010 - 12, ville man aldrig tillade så ringe en isolering som 30mm polystyren! Vi mener os derfor berettiget til en erstatning, som svarer til, at alle bygningens ydervægge gen-renoveres med en forsvarlig isolering. Hvis vi ikke opnår en erstatning, er Ejerskifteforsikringen jo INTET værd, fordi den bygning men sammenligner med jo ikke eksisterer i praksis.
Købsgrundlaget har været Energirapportens falske oplysninger om en isolering på 250mm mineraluld!"

Selskabet har i brev af 10/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores vurdering**

Forsikringstager har haft en forventning om en bestemt isoleringstykkelse i skråvægge i tagetagen og ydervægge i stueetagen.

Denne forventning skyldes oplysninger i energimærkningsrapport og tilstandsrapport, og at ejendommen var renoveret af sælger.

Oplysningerne i energimærkningsrapporten er ikke en del af grundlaget for ejerskifteforsikringen og fejlagtige angivelser i denne rapport medfører ikke dækning over ejerskifteforsikringen.

Tilstandsrapporten er en del af grundlaget for ejerskifteforsikringen, men tilstandsrapportens oplysninger til ejerskifteforsikringen om bygningskonstruktionerne er ikke en tilsikring,

og forkerte angivelser om bygningskonstruktioner medfører ikke automatisk dækning over ejerskifteforsikringen.

Vi skal henvise til Ankenævnet for Forsikrings kendelse nr. 81.598.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke skuffede forventninger, men dækker skader/nærliggende risiko for skader og andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forsikringstager udtaler, at han pga. sælgers renovering har haft en forventning om, at han har købt et hus, der skal sammenlignes med et hus opført i perioden 2010-2012.

Vi kan se på www.weblager.dk, at sælger har udnyttet hele tagetagen til beboelse i 2014, og ifølge sælgers skrivelse af 20.07.2014 til kommunen er der ikke foretaget byggetekniske konstruktionsændringer på ejendommen, men foretaget en istandsættelse af ejendommen siden forår 2011. Ifølge tilstandsrapporten har sælger lagt nyt stråtag samt gulvvarme i hele stueetagen, og det er formodentlig også sælger, der har opsat varmvægselementerne på ydervægge i stueetagen.

Sælger har ikke foretaget byggetekniske ændringer af husets oprindelige konstruktioner, hvorfor vi mener, at sammenligningsgrundlaget er et hus fra 1892 med udnyttet tagetage i 2014.

Med hensyn til tagetagen foreligger der ingen oplysninger om, at isoleringsforholdene skulle have forvoldt skader. Kravet er anmeldt, fordi forsikringstager et sted har målt isoleringstykkelse på 200 mm, hvor han havde forventet 250 mm, men som nævnt ovenfor dækker ejerskifteforsikringen ikke skuffede forventninger eller eventuelle ulovlige forhold.

Med hensyn til stueetagen kunne vores bygningskonsulent ikke konstatere, at den valgte isolering i form af 30-40 mm varmvægselementer havde forvoldt skader, og han konstaterede ikke tegn på svamp eller råd. Der var fugtskade et enkelt sted på vinduesplade, men da der ikke i øvrigt var tegn på skader, var dette ikke bevis for, at isoleringen havde forårsaget skader. Desuden vil den fugtskadede plade koste under 5.000 kr. at udskifte og er dermed ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Varmvægselementerne har ikke nedsat husets værdi eller brugbarhed, men har snarere øget rumkomforten i forhold til et hus fra 1892 med massive ydermure.

Som nævnt ovenfor dækker ejerskifteforsikringen ikke skuffede forventninger om en bestemt isoleringstykkelse, og ejerskifteforsikringen dækker ikke eventuelle ulovlige forhold.
Med hensyn til brug af trykimprægneret træ er der ikke noget forbud mod brugen heraf indendørs. Jf. hjemmesiderne www.trae.dk og www.tryktrae.dk kan trykimprægneret træ anvendes til reparationer efter svampeangreb, eller hvor træet udsættes for fugt. Som vores bygningskonsulent skriver, kan imprægneret træ anvendes, når der er fare for opfugtning, hvilket typisk vil være tilfældet i en forsatsvæg i et ældre hus.

Træet er gemt bag forsatsvæggen, hvor man ikke vil komme i kontakt med det, og husets værdi og brugbarhed er således ikke nedsat. Skadebegrebet er ikke opfyldt."

Klageren har i mail af 25/3 2016 til nævnet fastholdt sine synspunkter og har bl.a. bemærket:

"**B2. Pkt. 9, 10 og 11, Manglende isolering og kuldebroer omkring vinduer og døre.**
Fugtskaden og det begyndende råd og svamp på foreløbig én vinduesplade er for det første overset af den konsulent, som først har gennemført energimærkningen og dernæst tilstandsrapporten. Dernæst er vi uenige i, at skaden er under bagatelgrænsen. Ifgl. Policens § 18.3 er det jo netop en type skade, hvor der er en nærliggende risiko for, at den vil opstå omkring alle andre vinduer og døre i huset, hvis der ikke sættes ind nu.
Derfor kræver vi erstatning til forebyggende reparationer omkring alle vinduer og døre.

B3. Pkt. 13. Almindelig anvendt isolering i ældre huse.
Det er ikke korrekt, at den utrolig, ringe isolering, ikke har medført skader. Jf. pkt. 82
30mm isolering er sikkert anvendt i nogle ældre huse. Men over hele landet, og ikke mindst i [landsdel] finder man også ældre ejendomme, som er renoveret af professionelle håndværkere, og som lever op til moderne isoleringskrav.
Vi er bekendte med, at der blandt eksperter og professionelle håndværkere, er diskussion om den optimale isoleringstykkelse ved en renovering af gamle huse. Men der hersker tilsyneladende enighed om, at det i høj grad er et spørgsmål om korrekt udført dampspærre samt god vedligeholdelse af den udvendige puds og maling på den gamle murstensvæg, som vil minimere fugtindtrængning og dermed risiko for frostsprængninger.
Den anvendte isoleringsmetode er ikke helt generelt, almindelig anvendt for gamle bygninger. Der findes mange bygninger, som er renoveret professionelt på anden vis med en hensigtsmæssig isolering.

C: Kommentarer til Gjensidiges vurdering:

C1. Pkt. 9. Sælger har ikke lavet byggetekniske ændringer. Derfor er Sammenligningsgrundlaget er et hus fra 1892.
Denne påstand er ikke korrekt. Der er udført ændringer i tagkonstruktionerne, hvor der bl.a. er udført 2 nye kviste og ændret i spærkonstruktionerne mm. Desuden er husets grundplan ændret, hvor skillevægge er flyttede eller ombyggede.
Vi er derfor igen helt uenige i, at sammenligningsgrundlaget er en bygning fra 1892.

C2. Pkt. 10. Kun 200mm isolering i taget mod oplyst 250mm.
Dette forhold er synligt og burde være opdaget af konsulenten for Tilstandsrapporten. Det er: *'Et forhold, som klart giver et værditab for bygningen ifgl. Policens § 18.3'.*

C3. Pkt. 11. En vinduesplade fugtskadet.
Vi har den opfattelse, at vi var enige med Gjensidiges konsulent om, at den første demonterede vindues plade var fugt skadet, man at der også var begyndende råd og svamp. Se i øvrigt pkt. 82.

C4. Pkt. 12. øget rumkomfort ifht. et hus fra 1892.
Ja, selvfølgelig er der bedre rumkomfort i bygningen i 2016 ifht. 1892! Men hvad skal dette argument dog bruges til? Vi har ikke tegnet en Ejerskifteforsikring, der skulle dække os ind for en bygning fra 1892! Bygningen stammer, som nævnt mange gange, for mere end 80 % vedkommende, fra 2010-12.
Vi må derfor endnu en gang afvise Gjensidiges argumentation for, at sammenligningsgrundlaget skal være en bygning fra 1892. Bygningen, med næsten alt hvad den rummer, stammer hovedsagligt fra 2010-12."

7. 89075

Selskabet har i brev af 21/4 2016 til nævnet anført:

"**Ad værditabserstatning.**

Ejerskifteforsikringen giver ikke mulighed for udbetaling af erstatning for nedsat værdi, og vi skal henvise til Ankenævnskendelse nr. 87.689.

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, som nedsætter husets værdi eller brugbarhed.

Det er vores klare holdning, at begrebet 'husets værdi' ikke er husets salgspris, som vil variere afhængig af et svingende hussalgsmarked, men at der er tale om husets nytteværdi eller byggetekniske værdi som et hus.

Såfremt der alene var tale om husets økonomiske værdi vil der være tale om en vurdering, som afhænger af boligmarkedet og huspriserne på det pågældende tidspunkt - hvorfor skaden ikke er tilstrækkelig aktuel eller konkret, men tværtom meget usikker - idet vi samtidig bemærker, at denne vurdering skal foreligge på tidspunkt for forsikringstagers overtagelse, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.

På baggrund af ovenstående vil en eventuel/mulig værdiforringelse eller værditab som følge af forholdets blotte tilstedeværelse ikke være et forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Ad fugtskade på vinduesplade

Vores bygningskonsulent har oplyst, at der var tale om en fugtskjold på én vandret vinduesplade (vindueskarm), og at det lignede en skjold efter vand spildt det pågældende sted.

Han har desværre ikke et foto, da han ikke fandt, at der var en årsagssammenhæng til den foretagne isolering med varmvægselementer, og desuden ville en reparation af forholdet være under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse. Han har ikke udtalt sig om begyndende svamp og råd.

Der sås ingen fugtaftegninger på bagsiden af den pladebeklædning, som forsikringstager havde nedtaget, hvilket er tegn på, at den foretagne isolering ikke har medført skader.

Det er fortsat vores vurdering, at forsikringstagers krav om dækning er baseret på skuffede forventninger om en bestemt isoleringstykkelse i huset, og som ejerskifteforsikringen ikke kan hjælpe ham med."

Klageren har i brev af 9/5 2016 til nævnet bemærket:

"**1. Værditabserstatning.**
Vi er uenige i, at Gjensidige nu pludselig forsøger at oversætte 'Husets Værdi' med 'Nytteværdi'?? Forsikringspolicens § 18.3 siger jo netop: '...nedsættelse af bygningens værdi **ELLER** brugbarhed'. *'Værdi må her måles i kroner og ører', og 'brugbarhed i nytteværdi'.*
Gjensidiges henvisning til § 15 finder vi uden betydning for sagens fakta. Huset er handlet ultimo juni 2015 til overtagelse den 1. okt. 2015. Skaden er derfor i højeste grad aktuel og konkret!
Husets værdi i kr. er lig salgsprisen på … mio. kr. på handelstidspunktet. Tilstandsrapporten er dat. 4.3.2015 og gældende til 9.4.2015.

Vi henviser til vores kommentarer af 25. mar. 2015 og fastholder derfor vores krav om en erstatning på 80-100.00 kr. på grund af nedsat værdi (KR), grundet de forhold som er nævnt i vores anmeldelse af 20. okt. 2015.

2. Fugtskade på vinduesplade.
Vi henviser til vores kommentarer af 25. mar. 2015, pkt. C3.

*Vi fastholder vor opfattelse af, at vi var enige med Gjensidiges konsulent om, at der både var en fugtskade på midten af pladen, men **også** begyndende råd og svamp i kanterne af vinduespladen! Dette udsagn har vi i øvrigt et vidne på.*

I dag, et halvt år senere, kan vi i øvrigt konstatere, at der som forventet nu også optræder fugt-og svampeskader omkring terrassedøre mm."

Selskabet har i brev af 13/6 2016 til nævnet anført:

"Pga. forsikringstagers oplysninger om fugt-, råd- og svampeskader genbesigtigede vores bygningskonsulent den 01.06.2016.

Vi henviser til vores bygningskonsulents interne rapport af 03.06.2016 samt fotos, som vedlægges.

Der er ikke tegn på nedbrydninger i form af råd eller svamp, men små områder med mug/skimmelpletter.

Der er ikke tegn på, at fugt skyldes efterisoleringen, men at der er tale om kondens pga. kuldebroer. Det er aldrig muligt ved en indvendig efterisolering at fjerne alle kuldebroer, som vil forekomme ved vinduer, døre, lofts- og gulvtilslutning. Det er også her, at meget små områder med skimmel er konstateret.

Der er ikke tegn på, at efterisolering har medført skimmel af et omfang, der nedsætter husets værdi eller brugbarhed.

De konstaterede områder med skimmel udgør således ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i rapport af 3/6 2016 anført:

"Ved besigtigelsen oplyser ft. at han er multiallergiker og derfor har fjernet de sorte områder så snart de var kommet frem.

Han oplyser at der var meget små område i øverste udadgående hjørne i soveværelse, som ligger i hjørnet af huset og i lysning ved terrassedør.
Ved besigtigelen kan anes meget små områder som er let formørket.

Jeg ser også på vindspladen som er fjernet i værelse og denne har en fugtplet midt på pladen. Da vi vender pladen er denne plet ikke gennemgående og må derfor være kommet oppefra. Dvs enten som kondens fra vinduer eller som spildt vand. Der er lignende fugtpletter på andre vinduesplader, men som sagt tyder alt på at fugten er kommet inde fra rummet og ikke pga for meget eller for lidt isolering.

Der er også en svag opsvelling af vinduespladen langs den side som vender ud mod vinduet. Dette skyldes højst sandsynligt kondens pga kuldebro, som er helt normalt ved en vinduesplade. Der er ikke isoleret under vinduespladen, men det er ikke ualmindeligt i forbindelse med en efterisolering af et ældre hus.

Der er ingen ventilationsspalter i vinduerne, ingen udsugning i badeværelset (beskrevet i tilstandsrapport) og ingen emhætte i køkkenet og ft. oplyser at der ind i mellem samler sig kondens på lysning over vindue ved bad og madlavning. Dette vurderes at skyldes en kombination af høj luftfugtighed og kuldebro omkring vinduer. Ft. oplyser dog at de ofte lufter ud pga allergi.

Da ft. oplyser at han fjerner de sorte aftegninger når de kommer, trækker jeg en hjørnesofa og et skab ud, som ikke har været fjernet i lang tid. Der er meget små sorte aftegninger på gulvet, som dog næsten ikke kan registreres.

Huset er efterisoleret med de gener som det nu en gang giver. Det er aldrig muligt ved en indvendig efterisolering at fjerne alle kuldebroer. Disse vil være der ved vinduer, loft og gulvtilslutning. Ved min besigtigelse var der intet usædvanlig at se.
Kunden har anmeldt manglende isolering i forhold til energirapporten og jeg mener ikke at den manglende isolering har medført nogen af de skader de fremviser, da det er helt almindeligt at der er kuldebroer tilbage når der efterisoleres.

Kunden oplyser at han er multiallergiker og reagerer når der åbnes op til væggene. Jeg mener ikke at den manglende isolering har indflydelse på evt. skimmel bag vægge. Tværtimod ville et evt. problem nok have været større hvis der var isoleret med 250 mm som beskrevet i tilstandsrapporten, da dette ville have medført kondensproblemer i væggen pga. den kraftige isolering.
Men det kan selvfølgelig ikke afvises at der er skimmelproblematik bag væggene, men det er ikke dette som er anmeldt og er heller ikke undersøgt.
Det vil være problematisk at undersøge om evt. skimmel bag væggene påvirker indeklimaet, da væggene nu er delvis fjernet i et rum."

Af forsikringsbetingelserne (2535003) fremgår bl.a.:

"**18. Hvad dækker forsikringen**
EL
18.1
…
VVS
18.2
…
Skade
18.3
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, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, 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 18.3.

…

k Køberens individuelle ønsker om en særlige anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen »fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt«, jf. punkt 18.3.

l Forhold under 5.000 kr."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Isolering

Det fremgår af energimærkningsrapporten, at ejendommens sælger har oplyst, at skråvægge i tagetagen og massive ydervægge er isoleret med 250 mm mineraluld. Samme oplysning fremgår af tilstandsrapportens oplysninger til ejerskifteforsikringsselskabet om bygningskonstruktioner.

Klageren har anført, at isoleringen i ydervæggene kun består af 30 mm polystyren, og at isoleringen i tagkonstruktionen kun består af 200 mm mineraluld. Efter klagerens opfattelse udgør den ringere isoleringsmængde "ændrede fysiske forhold, som signifikant nedsætter bygningens værdi", ligesom der er "betydelig risiko for skader i form af kondens og svamp". Klageren har endvidere anført, at den ringere isoleringsmængde er en

"åbenlys overtrædelse af bygningslovgivningen", og at ejendommens sælger bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at den ringere isoleringsmængde i forhold til oplysningerne i tilstands- og energimærkningsrapporterne ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser til sin tidligere kendelse med nummer 81.598. Idet nævnet bemærker, at parterne er enige om, at den ringere isoleringsmængde ikke har medført skader på bygningen,finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at isoleringsforholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skader på bygningen. Nævnet bemærker, at der er ikke er konstateret råd eller svamp, og at risikoen for fugtrelaterede skader øges i takt med, at isoleringstykkelsen forøges, hvorfor det har formodningen mod sig, at en ringere isoleringstykkelse vil medføre fugtrelaterede skader, som ikke ville være opstået, hvis isoleringstykkelsen havde været større.

Trykimprægneret træ i indendørs konstruktioner

Det fremgår af sagen, at der er anvendt trykimprægneret træ som skelet for de monterede forsatsvægge. Klageren har anført, at dette både er ulovligt og sundhedsskadeligt.

Selskabet har anført, at imprægneret træ kan anvendes, når der er fare for opfugtning, hvilket typisk vil være tilfældet i en forsatsvæg i et ældre hus. Selskabet har endvidere med henvisning til, at forsatsvæggen afskærmer det imprægnerede træ fra beboelsen, afvist, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at anvendelsen af trykimprægneret træ udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Fugt og skimmel

Det fremgår af sagen, at der er konstateret fugt på én vinduesplade/vindueskarm. Selskabet har anført, at det ikke med sikkerhed kan fastslås, at fugten har relation til isoleringen, og at udbedringen heraf udgør et beløb under bagatelgrænsen på 5.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19.L. Klageren har anført, at der er tale om et forhold,

der medfører nærliggende risiko for skader på bygningens øvrige vinduer og døre, og kræver at selskabet yder dækning til forebyggende reparationer omkring alle vinduer og døre.

På baggrund af den besigtigelsesrapport, som selskabets konsulent den 3/6 2016 har udfærdiget, og de fremlagte fotos finder nævnet at kunne lægge til grund, at der er konstateret små områder med mug og skimmel, men hverken råd eller trænedbrydende svampe. Nævnet finder, at de konstaterede forhold er forenelige med kondens på grund af kuldebroer, og at forholdet – uanset den omfattende modernisering af bygningen, der blev foretaget af ejendommens sælger fra 2010 til 2012 – er forventeligt i en ejendom opført i 1892. Nævnet finder herefter, at klageren ikke har bevist, at skimmelvæksten har et omfang, der – ejendommens alder taget i betragtning – udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens forsikring er ikke udvidet med dækning for ulovlige bygningsindretninger, hvorfor nævnet ikke finder anledning til at tage stilling til, om de anmeldte forhold opfylder kravene i byggelovgivningen.

Det af klageren anførte om sammenligningsgrundlag og værditabserstatning kan ikke føre til andet resultat.

Som følge af ovenstående

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels