Ankenævnet for Forsikring

Den 15. februar 2017 blev i sag nr. 89826:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for manglende hulmursisolering.

Selskabet afviste dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1967. Klagerne overtog ejendommen den 1/4 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 17/12 2015. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Klagernes advokat har i brev af 7/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Som advokat for … skal jeg hermed for ankenævnet for forsikring, indbringe Gjensidige Forsikrings afslag, på dækning under ejerskifteforsikringen vedr. en anmeldt skade, der vedlægges kopi af købsaftalen samt kopi af afslag på dækning under ejerskifteforsikring af 5. juli 2016.
>
> Det anmeldte forhold vedr. manglende hulmursisolering ved denne ejendom mine klienter erhvervede med overtagelsesdag d. 1.4.2016.
>
> Der vedlægges endvidere kopi af energimærke, hvoraf fremgår at der på ejendommen er hulmursisolering.

Det kan oplyses, at jeg på vegne af mine klienter har haft rettet henvendelse til den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten samt energimærke og jeg har hos den pågældende fået oplyst, at oplysningerne om hulmursisoleringen ikke er afgivet af sælger, men fremgår af de tegninger der opbevares i … kommunes byggesagsarkiv.

Som yderligere bilag fremlægges udskrifter af byggesagsarkivet.

Da mine klienter i forbindelse med købet af ejendommen, ikke har haft nogen viden om, at ejendommen ikke skulle være hulmursisoleret, gøres det gældende at den af mine klienter tegnede ejerskifteforsikring, skal dække udbedring af den manglende hulmursisolering.

Gjensidige Forsikring har som det fremgår af mail af 5. juli 2016 gjort gældende, at den manglende hulmursisolering ikke er en skade i forsikringsmæssig forstand og samtidig gjort gældende, at der ikke er tale om en aktuel skade.

Gjensidige Forsikrings holdning i sagen må efter min opfattelse afvises som en misforståelse, efter min opfattelse er der klart tale om at, ejendommen lider af en aktuel mangel, når det er konstateres at ejendommen ikke er hulmursisoleret, der er ikke blot tale om en bristet forventning, således som forsikringsselskabet gør gældende.

En manglende hulmursisolering i et parcelhus, er efter min opfattelse både generelt og set i forhold til nærværende sag, en aktuel mangel der kan betragtes på lige fod med en skade, eksempelvis når ejendommes tagkonstruktion ikke opfylder de på opførsels tidspunkt gældende krav til dimensionering.

Jeg skal derfor gøre gældende, at der må gives mine klienter medhold i, at det forhold at ejendommen ikke er hulmursisoleret, på trods af at de modsatte oplysninger, fremgår af de bygningstegninger der findes på byggesagsarkivet gør, at der er tale om aktuel skade og Gjensidige Forsikring bør derfor pålægges at andekende forholdet som dækningsberettiget."

I brev af 7/9 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores vurdering
I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen er følgende anført: [punkt 18.3 Skade]
…
I henhold til ovenstående skal der således være tale om en aktuel skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skade, førend at forholdet er omfattet af Ejerskifteforsikringen. En 'skade' defineres som et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til et tilsvarende hus af samme alder.

Indledningsvist skal det påpeges, at forsikringstager har anmeldt og påklaget, at der ikke er, hulmursisolering i deres hus fra 1967 i modsætning til positive oplysninger herom i Energimærket og bygningstegninger. Forsikringstager har ikke anmeldt eller konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af manglende hulmursisolering, men alene at der ikke er hulmursisoleret. Dette underbygges af forsikringstagers anmeldelse, hvoraf det fremgår, at forholdet vedrørende manglende hulmursisolering alene er konstateret som følge af, at forsikringstager i forbindelse med renovering af huset har revet vægge ned. Vi lægger således til grund, at der ikke er konstateret skader på bygningen som følge af, at der ikke er hulmursisoleret, og at der heller ikke er nærliggende risiko for skader på bygningen, idet bygningen har henstået således i 49 år uden hulmursisolering uden at der er

sket aktuelle skader på bygningen som følge heraf. I modsat fald hører vi gerne nærmere herom for vores stillingtagen hertil.

Der er tale om et hus, som er opført i 1967. På daværende tidspunkt var det ikke usædvanligt ikke at hulmursisolere væggene, idet det først var i 1979, at der blev indført betydelige stramninger i bygningsreglementets krav om varmeisolering som en reaktion på energikriserne i 1970'erne. Det fremgår af vedlagte bilag 'Typehuset 1960-79 – katalog over typiske løsninger og principper' side 5, at hulrummet i muren kan være isoleret, samt at varmeisoleringskravene i det første bygningsreglement (BR-61) var beskedne og først blev betydeligt skærpet fra 1. februar 1979 (jf. BR-77 pkt. 8 'Varmeisolering').

At det ikke er usædvanligt, at der ikke er hulmursisolering i huse, som er opført på daværende tidspunkt, underbygges tillige af praksis fra Ankenævnet for Forsikring 73.188, som omhandler et hus, som er opført i 1966 uden hulmursisolering. Nævnet fastlagde, at det på dette tidspunkt ikke var ualmindeligt, at der ikke blev foretaget hulmursisolering, hvorfor der ikke var tale om en skade i henhold til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen.

Vi skal også henvise til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring 69.552, som omhandler et hus fra 1961, hvori det også af nævnet blev fastlagt, at manglende hulmursisolering ikke i sig selv udgjorde en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed henset til opførelsestidspunktet.

På baggrund af ovenstående må vi således fastholde, at der ikke konstateret skader (hverken aktuelle eller nærliggende risiko for skader) på bygningens som følge af at der ikke er hulmursisoleret, at huset er udført efter helt almindelige byggemetoder på tidspunktet for opførelsen i 1967, idet det på daværende tidspunkt ikke var usædvanligt, at der ikke var hulmursisoleret, hvorfor manglende hulmursisolering i et hus, som er opført i 1967 ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, når der sammenlignes med tilsvarende huse af samme alder.

At der af Energimærket fremgår fejlagtig oplysning om, at huset er hulmursisoleret, er ikke relevant for Ejerskifteforsikringen, idet Ejerskifteforsikringen alene dækker, såfremt der er tale om en aktuel skade eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader. Som anført ovenfor er skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke opfyldt.

Dernæst skal det anføres, at Energimærket er lovpligtig i henhold til særskilt lovgivning herom (fastsat i Lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger og Bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008 om energimærkning af bygninger), og at Energimærket er således ikke er en del af huseftersynsordningen, som alene omfatter tilstandsrapporten og el-installationsrapporten jf. endvidere bekendtgørelse om lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Dette underbygges af kendelse fra Ankenævnet for Forsikring 69.552, hvori nævnet anfører, at Energimærkets oplysninger om hulmursisolering er uden betydning, da dette ikke er en del af tilstandsrapporten.

Tilsvarende fastlægger nævnet i en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring 83.388, 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, og at Energimærket ikke er en del af tilstandsrapporten. (Vi bemærker for god ordens

skyld, at vi heller ikke har fået Energimærket før vores udarbejdelse af tilbuddet i nærværende sag).

Eventuelle forventninger omkring isoleringsforholdene må således rettes til energikonsulenten, som har udarbejdet Energimærket. Vi henviser i den forbindelse til Energimærket på side 14, som oplyser klagemuligheder, herunder at der kan klages over Energimærkningen til det certificerede energimærkningsfirma, som har udarbejdet mærkningen og efterfølgende til Energistyrelsen.

I relation til at det positivt i bygningstegningerne er anført, at væggene er hulmursisoleret skal det igen anføres, at der alene er forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen, såfremt skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt, hvilket vi i henhold til ovenstående har afvist. Der er således ikke forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen, alene fordi huset ikke er opført i overensstemmelse med diverse bygningstegninger.

Vi henviser i den forbindelse til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring 73.188, hvori det i bygningstegningerne er positivt angivet, at der er hulmursisoleret, men hvor nævnet fastlægger, at selv om det af bygningstegningerne fremgår, at der skulle være isoleret med leca, udgør forholdet ikke en skade i ejerskifteforsikringers forstand.

Vi henviser også til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring 69.680, hvori nævnet også fastlægger, at selv om det af bygningstegningerne fremgår, at der skulle være støbt sådanne fundamenter, udgør forholdet efter nævnets opfattelse ikke en skade i ejerskifteforsikringen forstand. Tilsvarende gør sig gældende i kendelse 71.554.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for, at der ikke er udført hulmursisolering i forsikringstagers ydervægge med henvisning til, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt – uanset at det i Energimærket og bygningstegninger er positivt anført, at der er udført hulmursisolering."

Klagernes advokat har i brev af 16/11 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Efter at have gennemgået Gjensidige Forsikrings svar af d. 7. november 2016, kan jeg oplyse, at jeg ikke er enig i forsikringsselskabets betragtning.

Jeg må på vegne af mine klienter fastholde, at den ejendom mine klienter har købt, er behæftet med en aktuel skade, der nedsætter bygningens værdi - det siger sig selv, at ejendommen i dag vil være usælgelig - med mindre ejendommen isoleres eller mine klienter yder en køber et afslag i købesummen, der svarer til de omkostninger, der måtte være forbundet med, at isolere ejendommen.

Den manglende hulmursisolering falder således ind under det skadesbegreb, der er beskrevet i forsikringsvilkårene pkt. 18.3, da den manglende hulmursisolering, falder ind under bestemmelserne i pkt. 18.3 'andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi'.

Efter min opfattelse, kan den manglende hulmursisolering også betragtes som en manglende bygningsdel, således som det også er beskrevet under pkt. 18.3.

Jeg skal derfor fastholde, at ejendommens manglende hulmursisolering skal anerkendes, som en dækningsberettiget skade."

Hertil har selskabet i mail af 29/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

"I relation til advokatens kommentarer om, at manglende hulmursisolering vil påvirke salgsprisen i negativ retning, hvorfor skadesbegrebet er opfyldt, skal det anføres, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 skal vurderes på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.

Fastsættelsen af en salgspris er en individuel vurdering, som foretages af en ejendomsmægler og er afhængig af boligmarkedet og huspriserne på det pågældende tidspunkt, hvor ejendommen sættes til salg. Således er et eventuelt fremtidigt værditab hverken konkret eller aktuel, men tværtom en meget usikker vurdering og opfylder ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 eller forsikringsbetingelserne pkt. 15.

Det er korrekt, at det i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er anført, at manglende bygningsdele kan udgøre en skade. Den manglende bygningsdel skal dog fortsat opfylde skadesbegrebet, dvs. nedsætte bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, jf. i det hele skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Vi fastholder, at skadesbegrebet ikke er opfyldt i nærværende sag, jf. i det hele vores skrivelse til nævnet af 7. november 2016."

Af ansøgning af 26/8 1965 til kommunen om byggetilladelse fremgår bl.a.:

"Undertegnede, disponent … ansøger hermed om tilladelse til opførelse af et énfamiliehus på min grund ...

Der støbes 30 cm betonydervægge i kælder og udføres 31 cm hul mur med isolering som vist. Facader fuges.
…"

Af energimærkningsrapport for ejendommen, gyldig fra 17/12 2015 til 17/12 2022, fremgår bl.a.:

Ydervægge	Investering	Årlig besparelse
HULE YDERVÆGGE Ydervægge er udført som 30 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er isoleret med 75 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.		
FORBEDRING VED RENOVERING Udvendig efterisolering af hulrumsisolerede ydervægge af tegl med 150 mm isolering. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en hertil godkendt pladebeklædning. Vinduerne skal muligvis flyttes med ud i facaderne eller alternativt udskiftes helt i forbindelse hermed. En udvendig isoleringsløsning sikrer optimal kuldebroafbrydelse. Facadernes udseende ændres dog markant, og det skal forinden arbejdet igangsættes undersøges, om lokale bestemmelser evt. hindrer en sådan ændring i bygningens udseende.		1.800 kr. 0,75 ton CO_2

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"**18. Hvad dækker forsikringen**
…
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."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1967. Det kan efter nævnets opfattelse ikke anses for usædvanligt, at der i en ejendom fra pågældende tidspunkt ikke er udført hulmursisolering.

Nævnet finder, at det anmeldte forhold om manglende hulmursisolering derfor ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er ikke oplysninger om, at den manglende hulmursisolering har medført skader på andre bygningsdele.

Nævnet finder, at der dermed ikke foreligger en skade i forsikringens forstand. De oplysninger, der fremgår af energimærkningsrapporten og byggesagen af 1965 om hulmursisolering, er ikke en del af tilstandsrapporten og har ikke betydning for afgørelsen af sagen. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

7. 89826

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand