Den 15. marts 2017 blev i sag nr. 89833:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Privatsikring. De klager ved deres advokat over selskabets afslag på at yde forsikringsdækning for mangelfuld hulmursisolering og vinduer med træk og problemer med lukketøj.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1978. Klagerne overtog ejendommen den 1/11 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/9 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

| | | |
|---|---|---|
| 3. Vinduer og døre | | |
| 3.3 Fuger | K1 | Elastiske fuger under vinduer er ført frem til forkant af underkarm og friholder derfor ikke drypnæsen. |
| | K2 | Fuger under vestlige vinduer er begyndt at sprække i overfladen som følge af udtørring. |
| 3.5 Andet | K2 | Termorude er punkteret i ovenlysvindue mod øst. |

…

2. 89833

**Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat**

| | | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|---|
| 1.4 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i: | | | |
| | - kælder/krybekælder/ventileret hulrum?<br>Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? | ☐ | ☒ | ☐ |
| | - yder- og indervægge/skillevægge?<br>Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? | ☐ | ☒ | ☐ |
| | - vinduer/døre?<br>Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?<br>**Udskiftet vinduer i gavl nord efterår 2015.** | ☒ | ☐ | ☐ |

…

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 7. | **Vinduer og døre** | | | |
| 7.1 | Er der punkterede termoruder (dugruder)?<br>Hvis ja, hvor?<br>**Velux vinduet mod øst.** | ☒ | ☐ | ☐ |
| 7.2 | Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?<br>Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke? | ☐ | ☒ | ☐ |

Klagernes advokat har i brev af 8/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Pkt. 1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.**
**Anmeldelsens pkt. 1 - manglende isolering**

FT overtager ejendommen … 1. november 2015.

FT oplevede gennem vinteren kuldeindtræk, blandt andet i køkken og på gavlvæg ved spiseplads. Bestik i skuffer var meget kolde og FT syntes, at det var svært, at opvarme huset tilstrækkeligt med el-radiatorerne.

FT fik derfor iværksat undersøgelse af hulmuren, som viser, at hulmuren mangler isolering i områder.

FT har indhentet tilbud på udbedring af manglerne …
…
Feb. 2016 anmeldes skaderne til forsikringsselskabet jf. FT anmeldelse. Forsikringsselskabet besigtiger den 2. maj 2016 ejendommen jf. besigtigelsesrapport ejerskifteforsikring
…
Forsikringsselskabet konkluderer efter besigtigelsen, at den manglende isolering [ikke] er omfattet af forsikringens skadekriterie jf. privatsikrings afgørelsen af 30. maj 2016 …

Ved besigtigelsesrapporten af den 30. maj 2016 er der konstateret kuldebroer omkring vinduer, døre og ved rem. Det er almindeligt anerkendt, at kuldebroer kan forårsage mug og skimmelsvamp ligesom en kuldebro resulterer i fugt og varmetab. Kuldebroer skyldes typisk bygningsfejl, derved at området ikke er isoleret eller isoleret korrekt ved ejendommens opførelse.

Dækningsomfanget for ejerskifteforsikring er jf. policens pkt. 5 og 5.1, er udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger og bygningsdele.
…

Købelovens § 74, stk.- 1, nr. 4 indeholder en almindelige mangelsdefinition, hvorefter det solgte er mangelfuldt, hvis det i øvrigt er af en anden eller ringere beskaffenhed eller brugbarhed, end det efter aftalen ses som foreliggende omstændigheder skulle være.

Købelovens § 76, stk. 1 nr. 1-3, er det købte således mangelfuldt, hvis sælgeren ved købets afslutning har givet urigtige eller vildledende oplysninger, som kan antages at have haft betydning for køberens bedømmelse af salgsgenstanden. I tilstandsrapporten oplyser sælger, at han har ejet og boet i ejendommen i 6 år. Det kan således ikke være ham ubekendt, at de problemer som konstateres i Privatsikrings besigtigelsesrapport af den 2. maj 2016 har været til stede ved ejendommens overdragelse.

Idet det objektivt kan konstateres, at isoleringen ikke nærmer sig Bygningsreglementet eller Dansk Byggeskik – heller ikke hvad der var gældende i 1978, kan det konkluderes, at det solgte er mangelfuldt jf. købelovens § 74, stk. 1, nr. 4. Kuldebroer **giver nærliggende risiko** for skimmelsvamp, fugt og varmetab på de forsikrede bygninger og bygningsdele, **som nedsætter bygningsværdi og brugbarhed**. Manglerne er således omfattede af ejerskifteforsikringen, og FS er pligtig til at dække omkostningerne til udbedring af den manglende isolering.

**Anmeldelsens pkt. 2 - Træk ved vinduer, lukketøj og tykt lag maling på vinduer.**
Ligeledes oplever FT umiddelbart efter overtagelse af ejendommen, at der er problemer med flere vinduers lukketøj. Ældre vinduer i stue, 1. sal (2 stk.), i bryggers, kontor og soveværelse har alle problemer. Der er maling på alle kanter og gummilister og beslag på disse vinduer. Dette gør det umuligt, at lukke vindueshåndtaget helt ned, hvorefter det således ikke lukker og tætner tilstrækkeligt.

I tilstandsrapporten til ejendommen- sælgers oplysninger om ejendommen pkt. 7.2 …, svarer sælger benægtende på spørgsmålet om,

*'er der vinduer og døre, der ikke fungerer(f eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør) '*.

FT har indhentet tilbud på udbedring af vinduerne … Udbedringen vil beløbe sig til 59.500 kr.

Idet sælger under pkt. 1.1 oplyser, at han har ejet og boet i ejendommen i 6 år, kan det ikke være ham ubekendt, at de problemer som konstateres med vinduerne i Privatsikrings besigtigelsesrapport af den 2. maj 2016 har været til stede ved ejendommens overdragelse.

Af besigtigelsesrapporten fremgår det, at problemerne med vinduernes lukketøj skyldes gentagne omgang maling på kanter, gummilister mv. Der er således tale om forhold som er kendt for sælger på tidpunktet for salg af ejendommen. Det forhold at sælger ikke har givet rigtige oplysninger vedrørende vinduerne, kan have været medvirkende årsag til, at byggesagkyndige ikke har været opmærksom på problemet. Af det fremsendte tilbud på udbedring af vinduerne, ses det, at der ikke er tale om ubetydelige omkostninger (5,5 % af købesummen) forbundet med udbedring af forholdene vedrørende vinduerne. Havde køber været bekendt med vinduernes tilstand og omkostningerne forbundet hermed, ville det have indgået som en del af forhandlingerne i forbindelse med købet.

Efter købelovens § 76, stk. 1 nr. 1-3, er det købte således mangelfuldt, hvis sælgeren ved købets afslutning har givet urigtige eller vildledende oplysninger, som kan antages at have

haft betydning for køberens bedømmelse af salgsgenstanden. I tilstandsrapporten oplyser sælger, at der ikke er problemer med vinduer og døre.

Købelovens § 74, stk.- 1, nr. 4 indeholder en almindelige mangelsdefinition, hvorefter det solgte er mangelfuldt, hvis det i øvrigt er af en anden eller ringere beskaffenhed eller brugbarhed, end det efter aftalen ses som foreliggende omstændigheder skulle være.

Sælger har ved udfyldelse af tilstandsrapporten afgivet urigtige oplysninger, som har medført betydelige omkostninger for FT. Den mangelfulde lukkemekanisme i lukketøjet medfører øget mulighed for indbrud, idet det tydeligt udefra kan ses, at vinduer og døre ikke lukker tilstrækkeligt til. Mulige indbrudstyve har således lettere adgang til ejendommen og medføre **nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger**, indbo, m.v.

Vinduernes beskaffenhed **nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af sammen alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand**. Vinduernes beskaffenhed er direkte udtryk for dårlig vedligeholdelse, og svare **ikke** til bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

**Pkt. 2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Dækning af omkostningerne til udbedring af manglende isolering og vinduer jf. vedlagte tilbud."

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

"**Vores vurdering af sagen**

Foranlediget af klagen har vi gennemgået sagen på ny, men vi finder ikke grundlag for at ændre vores vurdering.

Manglende isolering af hulmur:

…

Vores bygningskonsulent kunne ved sin besigtigelse ikke måle forhøjet fugt på de indvendige vægge og i lysninger, hvilket indikerer, at problemet udelukkende drejer sig om mangelfuld isolering i områder af hulmuren. På besigtigelsestidspunktet (2. maj 2016) var væggene ikke kolde.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand.

Forsikringstagerens advokat har anført, at 'isoleringen ikke nærmer sig Bygningsreglementet eller Dansk Byggeskik'. Dette finder vi ikke dokumenteret. Endvidere skal vi bemærke, at selv hvis det var tilfældet, dækker forsikringen ikke eventuelle ulovligheder, men alene skader og nærliggende risiko for skader ved bygningen.

Forsikringstagerens advokat har i sit brev til nævnet endvidere anført, at det er almindeligt kendt, at kuldebroer kan forårsage fugt og skimmelsvamp. Imidlertid er der ikke konstateret tegn på fugt eller skimmelsvamp på væggene - heller ikke de steder, hvor der er kuldebroer (områder, der er koldere end den øvrige del af væggen). Huset har stået med den nuværende konstruktion siden 1978, og der er ikke oplysninger om, at den manglende isolering har medført fugt- eller skimmelgener. Dette er heller ikke sket i løbet af den før-

ste vinter, forsikringstagerne har haft huset. Det er ellers om vinteren, man må forvente, at eventuelle fugtgener vil vise sig, da det er på denne årstid, der er den største forskel på temperaturen på de kolde vægge og den varme luft indendørs, der kan medføre kondensering.

*Den mangelfulde isolering har således ikke medført nogen skade på bygningen*, og forholdet består derfor blot i, at væggen er køligere end de øvrige vægge. Dette forhold udgør efter vores vurdering ikke en skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand. Vi skal herved henvise til gældende ankenævnspraksis, f.eks. AK 75.787.

At det ikke er muligt at lukke håndtagene på nogle vinduer helt ned, samt at det trækker fra vinduerne:

Ved vores bygningskonsulents besigtigelse kunne hun konstatere, at i alt fem vinduer havde problemer med lukketøjet. Det drejede sig om to vinduer på 1. sal samt vinduer i bryggerset, kontoret og soveværelset. Der er malet på alle de nævnte vinduers kanter samt på gummilister og beslag, hvorfor det ikke er muligt at lukke vindueshåndtaget helt ned. Endvidere er gummifugen på den 'gående' del ikke længere elastisk og slutter ikke tæt.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand.

Der er tale om ældre vinduer, og vi går ud fra, at de stammer fra husets opførelse i 1978. Vinduerne er således 38 år gamle. Det er ikke oplyst, om gummilisterne er skiftet siden opførelsen.

Det er helt almindeligt, at gummilisterne rundt om et vindue med alderen bliver mørnede og stive, således at de ikke slutter helt tæt, som det er tilfældet her. Endvidere er der blevet malet flere gange på gummilisterne, ligesom lukkemekanismen er rusten, og disse forhold gør, at det ikke er muligt at lukke håndtaget helt ned. Problemerne med at lukke vinduet med håndtaget helt ned til 90 grader er således en kombination af alder, brug og ikke-optimal vedligeholdelse.

Forholdet vil efter vores vurdering kunne udbedres ved at skifte gummilisten om vinduerne og eventuelt slibe rusten af låsemekanismen. Vi mener derfor ikke, at der er behov for udskiftning af alle vinduerne, således som forsikringstagernes håndværkere har tilbudt.

Udskiftning af gummilister om vinduer er en del af den almindelige vedligeholdelse af en ejendom og må foretages løbende i ejendommens levetid, jf. også de vedlagte artikler. Forhold ved de gamle gummilister, der nødvendiggør udskiftning, er således ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det samme gælder slibning af rust af lukkemekanismen, såfremt dette viser sig nødvendigt.

Vi skal afslutningsvis bemærke, at forholdet har efter vores vurdering ikke betydning for indbrudsrisikoen. Når den såkaldte 'pal', der går ned i karmen, er kommet ned i karmen, er vinduet lukket. For at komme ind gennem vinduet udefra vil det være nødvendigt at bryde det op, uanset om palen når helt ned til 90 grader eller kun næsten helt ned.
Vi må på denne baggrund fastholde vores afgørelse."

Klagernes advokat har i brev af 2/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "**Ad. Kuldebroer**
> Det fremgår af Bygningsreglement af 1977 punkt 8.2.1 Almene krav, stk. 3, …
>
> *Bygningsdele, der skal varmeisoleres i henhold til kravene i det følgende, må kun indeholde kuldebroer i uvæsentligt omfang og skal udføres på en sådan måde, at varmetabet ikke forøges væsentligt som følge af blæst og fugt.*
>
> Det må herefter være op til Ankenævnet for Forsikring at afgøre om omfanget af konstaterede kuldebroer i nærværende sag berettiger erstatning.
>
> **Ad. Vinduerne**
> Problemerne med vinduernes lukketøj er forsaget af overmalede lister og karme og ikke som følge af at de med alderen er mørnede og er blevet stive. Som selskabet rigtig oplyser, er der ingen oplysninger om, om listerne har været udskiftet.
> På grund af listernes overmalede tilstand er det ikke muligt, at vurderer om listerne har været udskiftede. Som det fremgår af [tilbud fra håndværker], er årsagen til vinduernes mangelfulde tilstand, at de er overmalet flere gange og derfor er helt stive. Sminkning af vinduernes tilstand i det omfang som gør sig gældende i dette tilfælde, er ikke udtryk for almindelige god vedligeholdelse af bygningen, men alene et forsøg på, at sminke huset, så det fremstår i bedre stand end det i virkeligheden er.
> Fagmanden vurderede da også …, at det vil være billigere at udskifte 5 vinduer end at reparerer disse.
>
> Som det fremgår af billedet …, går 'palen' kun halvvejs ned og ikke næsten ned. Det er således tydeligt, set udefra, at vinduerne ikke er ordenligt lukkede, hvilket øger risikoen for indbrud, ligesom den manglende fæstning ved vinduerne medfører betydeligt træk og varmeudsivning.
>
> FT oplyser, at den manglende isolering og manglende fæstning ved vinduerne er årsagen til, at der er naturligt udluftning i huset døgnet rundt.
>
> FT medvirker gerne til, at der foretages en ny besigtigelse af ejendommen."

Selskabet har i brev af 25/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "I relation til hulmursisoleringen skal vi understrege, at der ikke er ulovlighedsdækning, hvorfor afgørende er, om der er tale om en skade/nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi understreger endvidere, at forholdet består i, at den pågældende væg er køligere end de andre vægge. Der er ikke er påvist skader på bygningen i form af f.eks. fugt eller skimmelsvamp - heller ikke i løbet af den kolde vinter. Som tidligere nævnt har huset stået med den pågældende konstruktion siden opførelsen i 1978, og der er heller ingen oplysninger om, at forholdet tidligere har givet anledning til fugtproblemer mv. Det er vores opfattelse, at forholdet vedrørende kuldebro ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindeligt god vedligeholdelsesstand. Vi henviser i den forbindelse til ankenævnspraksis, herunder AK 85.531, AK 76.140 og AK 75.787.
>
> I relation til vinduerne fastholder vi, at dette forhold heller ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og henviser i det hele til vores tidligere brev af 10. oktober 2016 til nævnet. Lister omkring vinduerne har som redegjort for en begrænset levetid, og udskift-

ning af disse lister er en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Vi mener fortsat, at forholdet kan udbedres ved en udskiftning af listen og eventuelt slibning af låsemekanismen. Forholdet nedsætter således ikke husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindeligt god vedligeholdelsesstand.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at vi ikke finder behov for en yderligere besigtigelse. Vi har som anført allerede besigtiget ejendommen, og der er i den forbindelse taget en del fotos, som også er forelagt nævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende:

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/5 2016 fremgår bl.a.:

"**1. Konstatering:**

***1.1 Omfang:***

Huset er opført i 1978 og er et 1½ plan hus.
1.
Forsikringstager (FT) har gennem vinteren oplevet kuldeindtræk blandt andet i køkken og på gavlvæg ved spiseplads. Bestik osv. i skuffer har været meget kolde og FT synes det har været svært at opvarme huset tilstrækkeligt med elradiatorerne.
FT har fået hulmuren undersøgt og det viser sig, at hulmuren mangler isolering i områder. Eksempelvis er der isolering i 60-80 cm fra sokkel mens det viser sig at der mangler isolering længere oppe i hulmuren ud for køkken.
Der er kuldebroer omkring vinduer og døre og ved rem.
Ved besigtigelsen kunne der ikke måles forhøjet fugt på de indvendige vægge og i lysninger, hvilket indikerer at problemet udelukkende drejer sig om mangelfuld isolering i områder i hulmur.
Med temperaturforholdene på besigtigelsestidspunktet kunne det ikke konstateres at vægge var kolde.

2.
Ældre vinduer i stue 1. sal (2 stk.), i bryggers, kontor og soveværelse har alle problemer med lukketøjet. Der er givet maling på alle kanter samt på gummilister og beslag på disse vinduer. Dette gør det svært for ikke at sige umuligt at lukke vindueshåndtaget hel ned. FT forklarer også, at vinduer er skæve og utætte ved den gående ramme, hvilket kan ses i mørke, hvor lys fra gadelampe kan ses i samling.

***1.2 Årsag:***

1.
Ved opførelsen er der sparet på isoleringsmaterialet. Ved ringe isolering af hulmur vil indvendige vægoverflader blive afkølet.

2.
Ældre vinduer har fået malerbehandling over alt også på beslag, gummifuger og hængsler. Gummifuge på den 'gående' del er ikke længere elastisk og slutter ikke tæt.

Håndtaget med split som går ned i hulrum i karmen kan ikke trykkes helt ned. Årsagen vurderes at være grundet malerbehandling og slid gennem årene.

***1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:***

1.
Ved husets opførelse
2.
Gennem tiden og ved malerbehandling
…
[Foto]
35 cm hulmur, med muret lysninger – kuldebro.
…
[Foto]
Konstruktion med rem giver kuldebro."

Af tilbud af 22/3 2016 på indblæsning af isolering fremgår bl.a.:

"Ved gennemgang den 21- 03-2016 med termo kamera inde i huset kunne vi konstanter at isoleringen er mangelfuld i hulmuren. Det er særlig galt ved alle hjørner -vinduer samt ved køkkenet. Ved skillerum med ens varme på begge sider var der 21 grd. under køkken vinduet var der kun 14 grd. Vi tog et tjek udvendig fra i hulmuren som er ca 140 mm, kunne se at der er 50 - 75 mm isolering. Isoleringen står nogle steder op ad indermuren nogle steder ved ydermure.
Vinden i hulmuren kan komme ind mellevn batsene og giver derved kold indermur."

Af tilbud af 1/3 2016 på bl.a. udskiftning af vinduer fremgår bl.a.:

"Tilbuddet omfatter:
Alle gummilister er over malet flere gange og helt stive. På vinduer med gående ramme er stanglåse rustet fast og kan ikke lukkes helt i. Udvendig er bundglas lister forsøgt tætnet med silicone.
Vores vuerdering er at 5 stk. vinduer med gående rammer er billigere at udskifte vinduer end at reparere disse.
Øvrige vinduer og facadedør samt terassedør repareres med tætningslister og udv. bundglaslister.

Omforandring af udluftning fra emhætte aftræk er ført hen over skabe og ud gennem mur og ud i udhæng med rist ned gennem underbeklædning - ikke så godt at emhætte og damp komme ud i udhæng.
Udbedring udføres ved at montere taghætte i tag og føre aftræk op i hætte.
…
Tilbudssum inkl. moms **59.500,00 kr.**"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

5.1 Udbedring at 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.

…

**Fællesbestemmelser for ejerskifte-forsikring**

…

**2 Hvordan fastsættes erstatningen?**

…

2.2 Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i pkt. 11 beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de nævnte afskrivningstabeller.

2.3 Privatsikring har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

**Nævnet udtaler:**

Klagerne overtog ejendommen, der er opført i 1978, den 1/11 2015. De anmeldte i begyndelsen af februar 2016, at ydervæggen mod vest og nord var meget kold, og at fem vinduer i huset ikke kunne lukkes korrekt, idet håndtagene ikke kunne komme ned i låst stilling.

Manglende isolering i hulmur

Klagerne fik foretaget termografering den 21/3 2016, som viste, at isoleringen i hulmuren var mangelfuld, og at det var særlig galt ved alle hjørner, vinduer samt ved køkken. Selskabets taksator kunne ved besigtigelsen den 2/5 2016 ikke måle forhøjet fugt på de indvendige vægge og i lysninger, hvilket indikerede, at problemet udelukkende drejede sig om mangelfuld isolering i områder med hulmur. Selskabets taksator konstaterede endvidere, at der var kuldebroer omkring vinduer og døre og ved rem.

Klagerne har anført, at kuldebroerne giver nærliggende risiko for skimmelsvamp, fugt og varmetab på de forsikrede bygninger og bygningsdele, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed. Klagerne har endvidere henvist til Bygningsreglementet af 1977

punkt 8.2.1, hvorefter bygningsdele, der skal varmeisoleres kun må indeholde kuldebroer i uvæsentligt omfang.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at den mangelfulde isolering ikke udgør en skade og ikke har medført nogen skade på bygningen. Forholdet består i, at den pågældende væg er køligere end de andre vægge. Selskabet har endvidere henvist til, at forsikringen ikke dækker eventuelle ulovligheder.

Nævnet finder, at manglende hulmursisolering og kuldebroer omkring vinduer, døre og ved rem ikke i sig selv udgør forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at hulmursisoleringen er mangelfuld i enkelte områder, og at kuldebroer ved vinduer, døre og rem ikke er usædvanlige i et hus fra 1978 på grund af konstruktionsmetoden på opførelsestidspunktet.

Der er ikke konstateret skader på bygningsdele, og da huset er opført i 1978, lægger nævnet til grund, at der ikke ved klagerens overtagelse af huset var en nærliggende risiko for skade på grund af mangelfuld isolering.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Træk ved vinduer og lukketøj

Af tilbud afgivet af klagernes håndværker fremgår: "Alle gummilister er over malet flere gange og helt stive. På vinduer med gående ramme er stanglåsen rustet fast og kan ikke lukkes helt i. Udvendig er bundglas lister forsøgt tætnet med silikone. Vores vurdering er at 5 stk. vinduer med gående rammer er billigere at udskifte vinduer end at reparere disse".

Af selskabets besigtigelsesrapport fremgår: "Ældre vinduer har fået malerbehandling over alt også på beslag, gummifuger og hængsler. Gummifuge på den 'gående' del er ikke længere elastisk og slutter ikke tæt. Håndtag med split, som går ned i hulrum i

karmen kan ikke trykkes helt ned. Årsagen vurderes at være grundet malerbehandling og slid gennem årene".

Klagerne har anført, at problemerne med vinduernes lukketøj er forårsaget af overmalede lister og karme og ikke som følge af, at listerne med alderen er mørnede og er blevet stive. Sminkning af vinduernes tilstand i det omfang, som gør sig gældende i dette tilfælde, er ikke udtryk for almindelig god vedligeholdelse af bygningen.

Selskabet har anført, at forholdet ikke udgør en skade. Problemerne med at lukke vinduet med håndtaget helt ned til 90 grader er en kombination af alder, brug og ikke-optimal vedligeholdelse. Lister omkring vinduer har en begrænset levetid, og udskiftning af disse er en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Selskabet vurderer, at forholdet kan udbedres ved en udskiftning af listen og eventuel slibning af rust på låsemekanismen.

Selv om vinduerne stammer fra husets opførelse i 1978, og gummilister og lukketøj udsættes for slid på grund af alder og brug, finder nævnet, at overmaling af gummilister, beslag og lukkemekanisme er en fejlbehandling af vinduerne, og at denne angiveligt gentagne fejlbehandling må anses for den direkte årsag til, at vinduerne ikke kan lukkes tæt. Nævnet finder derfor, at disse forhold ved vinduerne udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder herefter, at klagerne har krav på forsikringsdækning til udbedring af de angivne forhold ved de fem vinduer, og at selskabet skal opgøre en erstatning i henhold til forsikringsbetingelserne.

12. 89833

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Privatsikring, skal anerkende, at klagerne har krav på forsikringsdækning til udbedring af skade ved overmaling af gummilister, beslag og lukkemekanisme ved de fem anmeldte vinduer, og opgøre en erstatning i henhold til forsikringsbetingelserne.

I øvrigt får klagerne ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings