

Den 25. juni 2007 blev i sag nr. 70.025:

XXXXXX XXXXXXXX XX  
XXXXXX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXX X  
XXXX XXXXXX

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt skade på den forsikrede ejendoms loftbeklædning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den omhandlede ejendom er opført i 1976.

I klagen til nævnet hedder det bl.a.:

"Da vi ser huset og gennemgår det med mægler og ejer sidder der nogle lamper/plafonder i de rum det drejer sig om, - entre, og samtlige værelser, dog undtaget stuen.

Vi forventer, eftersom der ikke står noget i hverken salgsoptilling eller tilstandsrapport, at lofterne er hele og hvis evt. lamper tages ned at der sidder lampeudtag der dækker evt. huller, dvs. vi overvejede slet ikke at det kunne være anderledes og sælger nævnte ikke noget om at det kunne være anderledes.

Da vi overtager huset 1. maj ser vi at lamperne er taget ned, hvilket jo er helt i orden. Der hvor lamperne har siddet er der huller så store at de ikke kan dækkes af almindelige lampeudtag, ydermere ser de fleste af huller ud som om de er hakket ud med et stemmejern, og lofterne er sænket, - de gamle kan tydelig ses ved 'lampeudtag'

hullerne i lofterne. Nedsænkning af elinstallationerne har forsikrings-selskabet accepteret bliver lavet, dog vil de ikke godkende at der skal sættes nye lofter op, da de nuværende ødelagte ikke kan repareres og tilsvarende ikke findes mere. Dette står også i rapporten fra autoriseret elektriker H.K. ..., og fra Tømrer L.M. ... Elektriker H.K. har taget billeder af samtlige skader og afgang. ...

Forsikrings-selskabet mener, ifølge skadekonsulent B.D.M., vi bare kan sætte tilsvarende lamper op eller få fat i de lamper fra sælger, der sad der i forvejen. Vi mener ikke det er i orden at afslutte sagen på den måde, da det er en skjult fejl og lofterne er ødelagte og medmindre vi sætter tilsvarende lamper op altid vil kunne ses og huset ved evt. salg vil have en ringere værdi end da vi købte det, da ingen vel er interesseret i at købe et hus til fuld pris når de skal starte med at investere i nye lofter."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 10/10 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Vores skadekonsulent har gjort gældende, at forholdet ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Som det fremgår af vores og elinstallatørens fotoserie henholdsvis bilag .. og bilag .., har vedkommende, som har sænket lofterne, ikke været så nøjeregnende med udseendet af udskæringerne i loftbeklædningen. Dog har han ved udskæringernes størrelse forsøgt at sikre en fortsat tilgængelighed til hele elinstallationen også efter montering af loftbeklædningen. Af begge fotoserier kan det også ses, at det ikke alene er udskæringen, som skæmmer loftbeklædningen. Der forefindes således også adskillige huller hidrørende fra montering af lamper/plafonder.

Sidstnævnte er forventeligt henset til, at lamper/plafonder forefandt på besigtigelsestidspunktet og købstidspunktet, se salgsopstilling og købsaftale (bilag ..). Hvorvidt det er i orden, at sælger har nedtaget lamper/plafonderne, som forsikringstagerne giver udtryk for i sin klage, kan vi ikke afgøre. Imidlertid skal vi påpege at visse genstande også elinstallationer er omfattet af Tinglysningslovens § 38, og det betyder, at en sælger ikke nødvendigvis kan udskille genstande fra bygningen, som har karakter af bygningsdele. Det vil med andre ord sige, at sælgers handling er betinget af, at lamper/plafonderne har haft karakter af indbogenstande, eller også skal der være truffet specifik aftale om udskillelsen med køber.

Det er forsikringstagerens anbringende, at udskæringerne for lampeudtagene er en skjult fejl, som har ødelagt loftbeklædningen i de berørte rum, og at huset i tilfælde af et salg må sælges til en reduceret pris, idet en interesseret køber vil forlange afslag svarende til omkostningen ved udskiftning af loftbeklædningen.

Vi er ikke enige heri. Det er korrekt, at loftbeklædningen som helhed skæmmes af udskæringerne og diverse huller fra fastgørelse af de lamper/plafonder, som sælger har haft monteret direkte under lampeudtaget. Men det er kun tilfældet, fordi sælgeren har medtaget de pågældende lamper/plafonder. Forholdet kan sammenlignes med de situationer, hvor sælger fjerner indbogenstande, f.eks. et klædeskab, hvorved der kommer til at mangle et stykke gulvtæppe, væg- eller loftbeklædning. Dette anser vi ikke for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet uden videre kan reableres ved at opstille et tilsvarende klædeskab. Derfor har vi også foreslået forsikringstagerne, at de opsætter nogle tilsvarende lamper/plafonder, hvorved

både udskæringer og monteringshuller let og enkelt skjules. Forsikringstagerne har afslået at følge dette råd med undtagelse af et enkelt sted, se vores fotoserie (bilag ..), ...

...

Det er vores opfattelse, at forsikringstagerne ikke har løftet bevisbyrden for, at forholdet opfylder skadedefinitionen blot ved at påstå, at en interesseret køber vil kræve et afslag i forhold til den udbudte handelspris.

Vi skal derfor fastholde, at forsikringstagerne ikke kan kræve loftbeklædningerne udskiftet, når forholdet dels kan elimineres ved at opsætte nogle tilsvarende lamper/platonder, som dem sælger havde til at sidde i lofterne. Dels er det vores overbevisning, at der kan monteres loftsbaldakiner eller lignende, som vil være i stand til at dække over udskæringerne. I modsat fald har vi en formodning om, at en garvet elinstallatør kan tildanne eller få tildannet nogle i en passende størrelse. Kan eller ønsker forsikringstagerne ikke at leve med et eller flere af vores løsningsforslag, antager vi, at der kan foretages en partiel udskiftning af de loftsplader med udskæring for lampesteder, f.eks. ved at ofre det mindste loft og anvende det som reservedele for de øvrige lofter."

Nævnet har fået forelagt sagens akter, herunder fotos af de omhandlede lofter.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

### **"9. Hvilke forhold er dækket**

#### **9.1**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, de giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, 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, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnets flertal finder, at lofterne efter sælgerens nedtagning af lamperne i forbindelse med fraflytningen fremstår med så omfattende indgreb, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. I denne forbindelse bemærkes, at forsikringsdækningen i henhold til ejerskifteforsikringen ikke påvirkes af, om sælgeren ved at ned- og

4.

70.025

medtage lamperne har pådraget sig erstatningsansvar over for køberne, idet kravet mod sælgeren i så fald vil tilkomme selskabet.

Således som sagen foreligger oplyst, har nævnet ikke fornødent grundlag for at afgøre størrelsen af den erstatning, der herefter tilkommer klagerne.

Nævnets mindretal finder, at forholdet vedrørende lampestederne ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Efter udfaldet af afstemningen

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at de anmeldte skader på ejendommens loftbeklædning er forsikringsdækket.

Nævnet kan ikke afgøre størrelsen af den erstatning, der herefter tilkommer klagerne.

Poul Sørensen  
formand