682/03

Den 6. oktober 2003 blev i sag nr. 58.902:

xxxxxxx xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx
xxxxxxxxx xx
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 har husejerforsikring med retshjælpsdækning og i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat dels over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte forhold på ejendommen og dels over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til en retssag mod sælger.

Det fremgår af sagens akter, at klagerne købte ejendommen, der er opført i 1969, med overtagelse den 1/12 2001. I forbindelse med indflytning og istandsættelse konstaterede klagerne ulovlige elinstallationer samt at tagplader smuldrede på ca. 50 kvm. af ejendommens tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Endvidere har selskabet afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at omkostninger ved anlæggelse af retssag mod sælgeren ikke skønnes at ville være afholdt med rimelig grund.

Af tilstandsrapporten af 27/4 2001 fremgår det bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	KO	K1	K2	…
…						
8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene				5	2	
…						
11. El-installationer				1	1	

Karakterskala: … K1: Mindre alvorlige skader … K2: Alvorlige skader …

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		Mos på tag.
…				
A	11.0 El-installationer			
	11.1 Andet:	K1		Manglende blænddæksel på loftsrosetter, bryggers og værelse mod syd/vest.
		K2		Blød el-ledning gennem loft over bar, stue. Defekt el-kontakt, loftsrum, sidebygning mod syd.

…

Sælgers oplysninger -

	Ja	Nej	?
…			
11. El-installationer			
11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke?			
Flere forskellige.			

Af allonge tilknyttet tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Det kunne konstateres, at følgende fejl/mangler er udbedret:

… 11.1 (men dog blød el-ledning i fuge i entré og gennem mur mellem stue og entré)."

Af endeligt skøde fremgår bl.a.:

"Køber har fået et kontant afslag i købesummen på kr. 50.000,00 til dækning af nævnte fejl samt de fejl og mangler, der er nævnt i tilstandsrapporten. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf og køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen."

Klagerne har rettet henvendelse til elinstallatørfirmaet Kemp & Lauritzen, der har udfærdiget en besigtigelsesrapport. Ifølge rapporten er der konstateret mangler og ulovligheder ved elinstallationerne i beboelsesdelen. Af rapporten fremgår bl.a.:

> "Det er imidlertid af K&L opfattelse at de øvrige elinstallationer hvilket vil sige i: Stuen, soveværelse, køkken/alrum, bryggers, bad, toilet og entré. Oprindelig har været udført rimeligt håndværksmæssigt, formentlig endda af en fagmand. Men undervejs sker der så desværre som så ofte, at sælger sænker loftet uden først at kontakte en aut. elinstallatør for at ændre elinstallationerne i loftet. Herved ændres elinstallationen fra at være en ældre med dog lovlig installation, til en ældre men nu ulovlig installation, hvor sælger eller en med dennes viden herom, har trukket lampeledning fra det oprindelige lampeudtag ned gennem det nu sænkede loft. Uden mulighed for senere at udskifte defekte ledninger."

Klagernes advokat gør over for nævnet gældende, at de forhold vedrørende ulovlige elinstallationer, der er omtalt i tilstandsrapporten, ikke er de samme, som dem der er omtalt i rapporten fra Kemp & Lauritzen. Advokaten bemærker, at det forhold, at sælger har oplyst, at visse ikke nærmede præciserede installationer ikke var udført af autoriseret person, ikke er ensbetydende med, at der eksisterer ulovligheder. Klagerne havde ifølge advokaten ikke grund til at undersøge forholdet nærmere, da forholdene var undersøgt af en byggesagkyndig i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport og i øvrigt dækket af en ejerskifteforsikring.

Klagernes advokat gør endvidere gældende, at sælgeren har handlet ansvarspådragende i relation til de af sælgeren oplyste forhold i tilstandsrapporten om elinstallationerne.

Vedrørende tagpladerne fastholdes det fra klagernes advokats side, at forholdet er at betragte som en dækningsberettigende mangel, idet pladerne smuldrer på en ikke naturlig måde. Der er ifølge advokaten tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forholdt til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvilket betyder, at klagerne utvivlsomt vil lide et

tab som følge heraf ved et evt. salg, ligesom klagerne vil skulle udskifte tagpladerne lang tid før forventet.

Selskabet henviser til, at ulovlighedsdækningen alene vedrører elinstallationer i beboelsesbygningen og at der ved ulovlighed forstås, at installationerne ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet. Ifølge rapporten fra Kemp & Lauritzen, er installationerne oprindeligt udført rimelig håndværksmæssigt, formentlig af en fagmand, hvorfor selskabet ikke finder, at der i forsikringsbetingelsernes forstand er tale om ulovlige elinstallationer. Endvidere anfører selskabet, at ulovlighedsdækningen ikke omfatter forhold, der er oplyst i sundhedsattesten, tilstandsrapporten eller i øvrigt i forbindelse med klagernes erhvervelse af ejendommen.

Angående eternittaget gør selskabet gældende, at der ikke er tale om et forhold, der opfylder skadedefinitionen. Selskabet har ved skrivelse af 12/9 2002 til nævnet nærmere redegjort for afvisningen således:

> "Taksator skønner, at tagpladerne er 16 år gamle, og der er ikke konstateret utætheder. Det er derfor ikke af forsikringstager godtgjort, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed.
>
> I tilstandsrapporten er det vedrørende taget på litra A, beboelsen, af den bygningssagkyndige med angivelsen af karakteren K2 anført: 'Mos på tag'. Det er således i tilstandsrapporten anført, at der ved taget er en alvorlig skade, der medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskuelig tid.
>
> For så vidt angår litra A og D, carporten, er det i tilstandsrapporten endvidere anført, af tagets hældning på vestsiden kun er 5 grader og ikke som foreskrevet for eternittagplader minimum 15 grader.
>
> Taksator bemærket i bilag 4, at forholdet med smuldrende eternittagplader må anses for at være almindelig kendt for forsikringstager, som er tømrersvend. I bilag I har sælgernes advokat oplyst, at forsikringstager i forbindelse med købet af ejendommen besigtigede eternittaget, der er ældre, og var bekendt med, at taget smuldrer. Det an-

føres endvidere, at der ingen utætheder er i taget, der derfor opfylder de krav, der kan stilles til tage.

I bilag K anfører den bygningssagkyndige, at han ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten har betragtet tagpladerne som slidt af tidens ælde og betegnet tagets tilstand som under middel i rapporten. Dette synspunkt fastholdes af den bygningssagkyndige.

På denne baggrund må det fastholdes, at forholdet vedrørende eternittagpladerne ikke er omfattet af forsikringens dækning, idet der ikke er tale om et forhold, der opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 9.1.

Dertil kommer, at tagets tilstand ikke er ringere, end forsikringstagerne på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger måtte forvente, hvorfor forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækningen i medfør af pkt. 10, 1. pind, i forsikringsbetingelsernes 2. afsnit.

Endvidere har forsikringstagerne været bekendt med, at der var tale om eternittagplader, samt at der var tale om plader, der forvitrer. Der er således tale om forhold, som forsikringstagerne har været bekendt med, inden de overtog ejendommen. Sådanne forhold er undtaget forsikringsdækningen i medfør af pkt. 10, 4. pind, i forsikringsbetingelsernes afsnit 2."

Selskabet fastholder, at omkostninger ved anlæggelse af retssag ikke skønnes at ville være afholdt med rimelig grund, idet det ikke kan antages, at klagerne kan gennemføre et krav mod sælgerne.

Klagernes advokat bemærker, at oplysningerne om taget i tilstandsrapporten henviser til 'hoved'-ejendommens tag og ikke taget på tilbygningen, som tvisten omhandler. Taghældningen på tilbygningen er i overensstemmelse med forskrifterne, idet denne er over 15 grader. Klagernes advokat mener ikke, at det er et relevant argument, at klager er tømrer. Klager er - uanset uddannelse - dækket på lige fod med andre købere.

Endvidere anfører klagernes advokat, at intet tyder på, at klagerne skulle have været opmærksomme på problemet forud for købet. Tagets restlevetid er meget begrænset og en snarlig udskiftning er nødvendig. Dette viser ifølge klagernes advokat sagens alvor, idet et normalt tags levetid er på omkring 40-50 år.

Klagerens advokat gør gældende, at sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten pkt. 11.1 på side 10 ikke kan sidestilles som en ansvarsfraskrivelse. Klagerne har ifølge advokaten måttet være berettiget til at gå ud fra, at det sælger i pkt. 11.1 henviste til, var de forhold, der allerede var omtalt i tilstandsrapporten og som i øvrigt ikke er en del af denne tvist. Det forhold, at det af sagen fremgår, at der er visse installationer, der er lavet af personer uden autorisation, er efter advokatens opfattelse ikke ensbetydende med at ejendommen er behæftet med mangler. Forholdet er ikke relevant for sagens afgørelse.

Til støtte for, at klagerne er berettiget til retshjælpsdækning i en retssag mod sælger, bemærkes det af klagernes advokat, at det var aftalt, at sælger skulle udbedre forholdene vedrørende elinstallationerne, hvilket var en af årsagerne til det tillæg, som blev udarbejdet. Klagerne havde herefter en berettiget forventning om, at der herefter ikke var problemer med ejendommens elinstallationer.

Selskabet fastholder, at det i tilstandsrapporten i pkt. 8.1 anførte med hensyn til litra A er generelt for hele denne del af bygningen, altså både ”hoved”-ejendom og tilbygning, som begge er omfattet af litra A i tilstandsrapporten.

Da der trods selskabets opfordring herom ikke er fremlagt fotos, må det ifølge selskabet således lægges til grund, at ”udendørsinstallationer” ikke er en del af beboelsesbygningen, hvorfor de ikke er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen nr. 5044 indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring**

9. Hvilke forhold er dækket

9.1 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 bygningernes 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.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

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

…

- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen,
- …

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

…

2. Installationernes lovlighed

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- eller VVS-installationer. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet.

…

5. Undtagelser

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke

5.1. forhold der er oplyst i EDC-sundhedsattestens afsnit 5 (eller tilsvarende attest) eller andre forhold, der er oplyst i forbindelse med handelen, herunder tilstandsrapport, energimærkning m.v.

Forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**§ 5 Hvilke omkostninger er ikke dækket?**

5.1. Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimelig forhold til sagens genstand."

Nævnet udtaler:

Ad ulovlige el-installationer:

Der er i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdet sundhedsattest - EDC-tillæg til tilstandsrapport, hvilket medfører, at forsikringens ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesdelen alene.

Nævnet har gennemgået sagen og finder ubestridt at kunne lægge til grund, at der ved elinstallatørfirmaets gennemgang er konstateret ulovlige elinstallationer i beboelsesdelen i de nedsænkede lofter.

Efter nævnets opfattelse burde den bygningssagkyndige, når sundhedsattest er udarbejdet, havde undersøgt nærmere omkring beboelsesdelens elinstallationer, og det er efter nævnets opfattelse ikke tilstrækkeligt, at der i den almindelige tilstandsrapport er gjort bemærkning om dette forhold i bar og stue.

Da den bygningssagkyndige har undladt dette, og idet tilstandsrapporten kun i begrænset omfang indeholder oplysninger om de af elinstallatørfirmaet konstaterede ulovlige elinstallationer, finder nævnet, at selskabet skal anerkende, at de ulovlige elinstallationer er dækningsberettigende, dog ikke for så vidt angår ulovlighederne i bar og stue.

Ad eternittag:

Efter dets gennemgang af sagen finder nævnet af de grunde, som er anført af selskabet, at klagerne ikke har krav på at få taget udbedret over ejerskifteforsikringen.

Ad retshjælpsdækning:
Nævnet finder ikke anledning til at pålægge selskabet at yde retshjælpsdækning til en sag mod sælger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at de ulovlige elinstallationer i beboelsen, bortset fra den ulovlige ledningsføring i det forsænkede loft i bar og stue, er dækningsberettigende og skal udbetale erstatning i overensstemmelse hermed.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen