693/04

Den 17. marts 2004 blev i sag nr. 61.398:

xxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning.

Selskabet har ved skrivelse af 10/7 2003 til nævnet anført:

"Sagen drejer sig om, hvorvidt følgende forhold er dækningsberettigede på ejerskifte-forsikringen:

1. manglende terrænisolering i gulvkonstruktionen i 3 værelser
2. 1 lags glas i vindue uden redningsåbning
3. utilstrækkelig loftshøjde

Alle tre forhold er afvist af taksator, dels fordi de ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne, dels fordi der ikke er tale om ulovlige forhold, og de derfor ikke er dækkede på ulovlighedsdækningen.

Ad 1. Manglende terrænisolering:

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 10, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Taksator kunne ikke ved sin besigtigelse konstatere skader som følge af forholdet og ej heller nærliggende risiko for skade. Opmærksomheden skal i den forbindelse særligt henledes på det faktum, at ejendommen er opført i 1900, og i den 100-årige periode der er forløbet, er der ikke opstået skader som følge af den ikke udførte isolering. Klager har endvidere ikke selv anført forhold, der indikerer, at forholdet medfører skader.

Selskabet vil med henvisning til nævnets kendelse AK 54.106 fastholde, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen i betingelserne.

Ad 2. 1 lags glas i vindue uden redningsåbning

Det var helt normalt i 1900 kun at have et lags glas i vinduet, og der var ingen krav til redningsåbning, og forholdet nedsætter derfor ikke bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet opfylder således ikke skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes pkt. 9.1.

Ad 3. Utilstrækkelig loftshøjde

Selskabet mener generelt ikke, at et forhold som utilstrækkelig loftshøjde opfylder skadedefinitionen, idet der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang jf. betingelsernes pkt. 9.1.

I tilfælde hvor loftshøjden er så lav, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, vil der være tale om et forhold, der er umiddelbart synligt for en ikke-sagkyndig køber. Køberen vil derfor være bekendt med forholdet inden overtagelsen af ejendommen, og forholdet vil af den grund være undtaget fra dækning i henhold til betingelsernes pkt. 10, 4. pind.

I nærværende sag er ikke anført forhold, der medfører, at loftshøjden må betegnes som et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdigt omfang. Forholdet må derfor allerede af den grund afvises jf. betingelsernes pkt. 9.1. Endvidere må henvises til, at klager i købsaftalen havde udbedt sig dokumentation for, at de omhandlede værelser var registrerede til beboelse, og klager havde således kendskab til forholdet forinden overtagelsen af ejendommen, og gjort købet betinget af, at der forelå dokumentation for, at værelserne var registrerede til beboelse, hvorfor forholdet er undtaget i henhold til betingelsernes pkt. 10, 4. og 5. pind

Ulovlighedsdækningen:
Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 3, 3. pkt., at ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter. På ejendommens opførelsestidspunkt i 1900 fandtes ikke et bygningsreglement. Der var ingen krav til isolering af gulvet, flere lag glas i vinduerne, redningsåbning og loftshøjde. Allerede af denne grund må forholdet afvises på ulovlighedsdækningen.

Endvidere skal anføres, at klager i købsaftalen (bilag C) s. 1 a-4 ved at gøre købet betinget af, at få fremvist dokumentation for, at værelserne med de ovennævnte forhold er registrerede til beboelse, ved modtagelsen af dokumentationen har fået en garanti for, at værelserne er lovlige til beboelse. Forholdene må således også af denne grund afvises fra ulovlighedsdækningen jf. afsnit 3, pkt. 5.1."

Klagerens advokat påstår selskabet tilpligtet at anerkende de anmeldte forhold som dækningsberettigende og har i relation til ulovlighedsdækningen bl.a. anført følgende i skrivelse af 11/4 2003 til selskabet:

"De anfører i Deres ovennævnte skrivelse, at ulovlighedsdækningen ikke omfatter forhold, som er blevet betalt i henhold til en etableret garanti.

Jeg har vanskeligt ved at se nogen fornuft i denne formulering, men af købsaftalen fremgår alene,

'Købet er betinget af, at sælger senest 7.11. 2001 kan fremvise køber dokumentation for, at værelse og soveværelse i stueplanen er registreret som beboelse.'

Dette er ikke en garanti for, at værelserne lovligt kan anvendes til beboelse, blandt andet henset til at der ikke ved registrering til beboelse bliver foretaget undersøgelser af terrænisolering. At der er sket registrering til beboelse, bliver den manglende terrænisoleringen jo ikke mere lovlig af.

Idet det følger af ejerskifteforsikringens betingelser pkt. 3, at dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger, er det vores opfattelse, at den manglende terrænisolering er dækket af ejerskifteforsikringen. Det er jo netop for at imødegå situationer som denne, at mine klienter har tegnet en ejerskifteforsikring. Såfremt der ikke er forsikringsdækning i en sag som den foreliggende, kan man spørge sig selv, hvornår der så er forsikringsdækning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
- forhold, som køberen enten h ar fået dækket i henhold til en garanti, eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

…

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

…

5. Undtagelser

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke

…

5.3

forhold som er blevet betalt i henhold til en etableret garanti eller er dækket af en forsikring."

Nævnet udtaler:

Ved vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettigende skade på huset, finder nævnet, at der i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser må tages udgangspunkt i, at huset er opført i 1900. Henset hertil finder nævnet, at de påståede mangler ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Forholdene kan heller ikke henføres under ulovlighedsdækningen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand