764/07

Den 5. februar 2007 blev i sag nr. 68.854:

xxxxxx xxxxx xx xxxx xx xxxxxxx

xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over selskabet afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist skaden som dækningsberettigende under henvisning til, at klagerne før overtagelsen af den forsikrede ejendom var tilstrækkelig informeret om det anmeldte forhold.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1908, og at klagerne overtog ejendommen pr. 26/1 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8/8 2002.

Klagernes advokat påstår, at klagerne er berettiget til dækning af udgifterne til udbedring af ulovlig isolering af væggene i ejendommen. Væggene er isoleret med flamingo. Det fremgår endvidere af sagen, at også etageadskillelsen er isoleret med flamingo, hvilket dog ikke er omfattet af klagen.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K2*	*1*	*Pudset og malet murværk har gamle revner og sætningsrevner.*
	3.3 Læmure	*K1*	*2*	*Mindre revner og kosmetiske skader på og ved læmure.*
	3.6 Indv. vægge	*K1*		*Gamle sætningsrevner i murværk mod indv. trappeopgang.*
	3.7 Vægbeklædninger	*K0*		*Synlige pladesamlinger.*
...				
A	***5.0 Lofter/Etageadskillelser***			
	5.1 Lofter/Etageadskiller	*UN*	*3*	*Ud fra bygningsbeskrivelsen af den 8/8 2002 formoder jeg, at etageadskillelsen ikke er udført korrekt.*

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
3	A	5.1 Lofter/Etageadskillelser	Det anbefales at få konstruktionen godkendt/afvist af de lokale myndigheder."

Af det betingede skøde tinglyst den 4/2 2003 fremgår:

"Køber accepterer tilstandsrapportens indhold og accepterer selv at sørge for eventuel udbedring og udskiftning af de i rapporten anførte forhold.

3. 68.854

Køber er bekendt med og accepterer, den måde ejendommen er renoveret på - at huset er isoleret i indervægge og etageadskillelsen med flamingo. Eventuelle ændringer og/eller forbedringer er for købers egen regning og risiko."

Selskabets taksator har besigtiget ejendommen den 10/2 2005 og har i skaderapport dateret den 24/2 2005 anført:

"**Anmeldt skade**: Flamingokugler ulovlig som isolering.

Forsikringstager anmelder følgende forhold:

Isolering over alle lofter er udført med flamingokugler hvilket er ulovligt. Tillige er ydervægge hulmursisoleret med flamingokugler hvilket er ulovligt.

Vurdering: Efter gennemgang af skadesanmeldelse samt besigtigelse af anmeldte forhold hos Dem har Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S følgende kommentarer:

Anmeldte forhold blev ved besigtigelsen konstateret.

Cunningham Lindsey Leif Hansen vurderer, at skaden ikke er dækket jf. betingelserne pkt. 5 (Forsikringen dækker ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten) samt udvidelse til forsikringen A (forsikringen dækker ikke forhold der var lovlige ved opførelsestidspunktet).

På s. 5 i tilstandsrapporten nævnes med karakteren UN at 'Ud fra bygningsbeskrivelse af den 8/8-2002 formoder jeg, at etageadskillelsen ikke er udført korrekt'. Hertil er knyttet en note nr. 3 - 'Det anbefales at få konstruktionen godkendt/afvist af de lokale myndigheder'. Karakteren UN beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares."

Klagernes advokat har på baggrund af selskabets afslag indhentet skrivelse fra kommunen, hvori den forsikrede ejendom er beliggende. Det fremgår af skrivelsen dateret den 14/10 2005 og underskrevet af arkitekt A.J.B.:

4. 68.854

"Ombygning af H.gade indvendig kræver ikke byggetilladelse i henhold til Bygningsreglement for småhuse 98, idet det er ejeren der selv skal overholde reglerne. R. [den tidligere ejer] fik at vide herfra at ved isolering af bygningens konstruktioner skal der anvendes Rockwool."

Af det af kommunen vedlagte Bygningsreglement for småhuse med ikrafttrædelsesdato den 15/9 1998 fremgår bl.a.:

"Isoleringsmaterialer må ikke anvendes på en sådan måde, at det medfører en øget brandrisiko. Ved et isoleringsmateriale forstås i denne sammenhæng ethvert materiale, der har en densitet, som er mindre end 300 kg/m^3. Dette afsnit omfatter ikke andre plastbaserede byggevarer, f.eks. eldåser og -rør. faldstammer, ventilationsdele, pexrør, kabelisolering, montageskum og lignende."

Det fremgår endvidere af Bygningsreglement for småhuse 1985:

"**4.3 Brandforhold**

4.3.1 De brandmæssige krav gælder for enfamiliehuse i højst 2 etager og kælder. Udnyttelig tagetage medregnes som etage.

Ved opførelse af enfamiliehuse med mere en 2 etager og kælder kan kommunalbestyrelsen stille yderligere krav til brandcelleopdeling, konstruktioner, overflader og flugtvejsforhold.

4.3.2 Ydervægge, bærende vægge, søjler, bjælker, etageadskillelser o.l. konstruktioner skal i brandteknisk henseende udføres mindst som BD-bygningsdel 30.

...

(4.3.2) Betegnelsen BD står for 'branddrøj'. Betegnelsen BS står for 'brandsikker'. Tallet i betegnelsen angiver det antal minutter, konstruktion eller døren kan modstå brand under standardiseret brandprøve."

Klagernes advokat har desuden i klageskrivelse af 21/2 2006 til støtte for sin påstand anført:

5. 68.854

"Som led i handelen har sælger oplyst, at han har beklædt ydermurene indvendig med spånplader på trykimprægneret skellet og isoleret med flamingo, hvilket ligeledes er gældende på skråvægge på 2. sal.

Disse handelsoplysninger er afgivet af sælger.

Af tilstandsrapporten fremgår ingen bemærkninger vedrørende ejendommens vægge.

Efterfølgende i forbindelse med arbejder på ejendommen konstateredes det ved sagkyndig bistand, at vægge ikke er lovlig opbygget.

Efterfølgende er det ved kontakt til S. Kommune konstateret, at sælger forud for handelen har fået oplyst, at forholdene var ulovlige.

Sælger har som led i udfærdigelsen af bilag ... - skrivelsen af 08.08.2002, der er udleveret til køber som led i handelen, reelt på denne måde 'forsøgt' at opfylde sin loyale oplysningspligt med hensyn til væggene.

Der har forud i sagen været forsøgt afklaret med købernes retshjælpsdækning, hvorvidt der kunne opnås tilsagn til at køre en retssag mod sælger, på grundlag af grov uagtsomhed vedrørende sælgers opfyldelse af den loyale oplysningspligt, men der er modtaget afslag herpå, med henvisning til, at dette var en sag for ejerskifteforsikringen.

Parallelt hermed har sagen været anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet. Skaden er anmeldt januar 2005, og den er begæret genoptaget igen 22. august 2005.

Der vedlægges kopi af korrespondance med ejerskifteforsikringsselskabet herom.

Som led i handelen er således oplyst, hvorledes væggenes konstruktion er udført.

6. 68.854

Den byggesagkyndige, der har udført tilstandsrapporten har ikke haft bemærkninger hertil, på hvilket grundlag køber ikke har haft anledning til at stille spørgsmålstegn herved.

Ejerskifteforsikringen har i første omgang afvist dækningen med henvisning til, at forholdet var lovligt på opførselstidspunktet.

Efterfølgende efter det ved skrivelse fra kommunens arkitekt er godtgjort, at forholdene heller ikke var lovlige på opførselstidspunktet, har ejerskifteforsikringen fundet en anden afvisningsgrund."

Selskabet har i svarskrivelse af 28/3 2006 anført:

"I skødet ... var forsikringstager ... gjort opmærksom på, at 'Køber er bekendt med og accepterer, den måde ejendommen er renoveret på - at huset er isoleret i indervægge og etageadskillelsen med flamingo. Eventuelle ændringer og/eller forbedringer er for købers egen regning og risiko.

... i tilstandsrapporten nævnes med karakteren UN at 'Ud fra bygningsbeskrivelse af den 8/8-2002 formoder jeg, at etageadskillelsen ikke er udført korrekt'. Hertil er knyttet en note nr. 3 - 'Det anbefales at fa konstruktionen godkendt/afvist af de lokale myndigheder'.

Karakteren UN beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

Forsikringstager bærer derfor selv risikoen, da forsikringstager ikke har fået forholdet undersøgt nærmere, som anbefalet i tilstandsrapporten. Havde forsikringstager undersøgt forholdet vedr. etageadskillelsen havde forsikringstager sandsynligvis fundet ud af, at forholdet er ulovligt efter nugældende regler.

7. 68.854

Når isolering med flamingokugler i etageadskillelsen er ulovlig efter nugældende regler, må det være indlysende for enhver, at isolering med flamingokugler i vægge også er ulovligt efter nugældende regler. Forsikringstager var jo i skødet oplyst, at der var isoleret med flamingokugler i både vægge og etageadskillelse, hvorfor det må være indlysende for forsikringstager at isolering med flamingokugler er ulovlig efter nugældende regler.

Vi mener at forsikringstager gennem tilstandsrapporten og skødet er blevet tilstrækkelig informeret om det anmeldte forhold hvorfor det anmeldte forhold ikke er dækket jf. følgende forsikringsbetingelser:

Forhold som forsikringstager havde kendskab til før overtagelsen er ikke dækket ifølge betingelserne for ejerskifteforsikringen ..."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringspolicen fremgår bl.a.:

"Særlig udvidelse: Forsikringen omfatter dækning for udbedring af mangler ved ulovlige bygningsindretninger og -installationer. De præcise vilkår for denne udvidelse findes i vedlagt forsikringsbetingelser."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Almindelige betingelser for ejerskifteforsikring**

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. 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 sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

...

Udvidelser til forsikringen

A. Særlig udvidelse til forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER (kun hvis specifikt tilvalgt og mod merpræmie)

Såfremt det udtrykkeligt fremgår af denne polices forside, er nærværende forsikring udvidet til - på policens øvrige vilkår i øvrigt - at omfatte følgende:

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Da klagerne i skødet har accepteret isoleringsforholdene og dermed har erkendt at have haft kendskab til disse, er de afskåret fra forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen

9. 68.854

formand