781/07

Den 15. oktober 2007 blev i sag nr. 70.148:

xxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx
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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at klagerne købte den omhandlede ejendom med overtagelsesdag den 1/5 2006. Af købsaftalen fremgår bl.a.:

> "**14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**
> ...
> Sælger oplyser og køber accepterer, at dele af ejendommen ikke er registreret/godkendt hos de kommunale myndigheder. I den forbindelse henvises til vedlagte tegninger.
> ...
> Ejendomsmæglerfirmaet har hos kommunen bestilt kommunale ejendomsoplysninger, men disse er endnu ikke modtaget. Såfremt der måtte være særligt byrdefulde forhold, som kan have betydning for køber, kan køber træde tilbage fra handlen. Eventuelle indsigelser skal skriftligt være EDC Mæglerne i hænde senest 3 dage fra køber eller dennes advokats modtagelse af dokumenterne. I modsat fald er handlen bindende for køber."

Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 29/3 2006. Det fremgår bl.a. af rapporten, at den omhandlede ejendom er et fritidshus, der er opført i 1995.

Umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen konstaterede klagerne flere forhold, som de anmeldte til selskabet. Den 9/5 2006 blev ejendommen besigtiget af selskabets bygningsskadekonsulent, som den 18/5 2006 tilskrev klagerne. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

> "**Din anmaldelse**
> Du har umiddelbart efter din overtagelse af ejendommen konstateret, at der bag køkkenskabe forefindes bløde træfiberplader også kaldet cellotexplader. Hvor træfiberpladerne ikke er dækket af skabe, er der uden på dem monteret 4 mm panelplader af krydsfiner. Samtidig har du konstateret, at stolpekonstruktionen ikke er isoleret i det omfang (100 mm), som fremgår af tegningen.
>
> I tilstandsrapporten ... er det oplyst, at fritidshuset er opført i 1995. Dette er i og for sig korrekt nok, hvis årstallet skal tages til indtægt for, hvornår fritidshuset er opført på grunden, men der er helt sikkert ikke tale om et nybygget fritidshus i 1995, men et ældre et af slagsen, som er flyttet fra en anden adresse - måske det sted, hvor det oprindeligt er opført - til den ubebyggede fritidsgrund på adressen B.lunden 4, ...
>
> **Forhold dækket af ejerskifteforsikringen**
> ...
> Det er min vurdering, at forekomsten af bløde træfiberplader og udeladt isolering i stolpekonstruktion ikke er udtryk for skader i ejerskifteforsikringens forstand. Dels har forholdene ikke resulteret i konstaterbare skader, såsom brud, deformering, svækkelse, revnedannelser o.l. Dels er det min opfattelse, at forholdene ikke afviger væsentligt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Ved denne vurdering har jeg taget udgangspunkt i fritidshusets oprindelige opførelsestidspunkt.
>
> **Undtagelser fra dækningen**
> For forsikringen gælder også nogle generelle undtagelser. Dem kan du læse under betingelsernes afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen.
>
> Jeg skal specifikt henvise til 2. og 4. pind, som bl.a. omhandler undtagelser for forhold bestående i bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed og for forhold, som det kan godtgøres, at du er blevet orienteret om inden overtagelsen.
>
> For så vidt angår 2. pind skal jeg konstatere, at B. Kommune har udstedt byggetilladelse dateret den 4. oktober 1994 til opførelse af et fritidshus på grunden. Det fremgår ikke af byggetilladelsen, om den udelukkende er givet til nybyggeri eller om den også gjaldt ved opsætning af et ældre fritidshus på fritidsgrunden. Byggetilladelsen er givet på baggrund af nogle simple tegninger, som blot angiver husets ydre dimensioner (længde og bredde) og en materialebeskrivelse. Sidstnævnte stemmer ikke overens med det opførte fritidshus.

Byggetilladelsen er givet på betingelse af, at arbejdet udføres i overensstemmelse med gældende love og bestemmelser. Det opførte fritidshus opfylder umiddelbart ikke kravene i det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, Bygningsreglement for småhuse 85, idet bløde træfiberplader ikke måtte indgå i nybyggeri - heller ikke fritidshuse fra den periode. Derimod er det overvejende sandsynligt, at fritidshuset oprindeligt er opført på et tidspunkt, hvor der ikke gjaldt et egentligt bygningsreglement for fritidshuse.

Idet den aktuelle uoverensstemmelse med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement ikke har afstedkommet konstaterbare skader på bygningen, er det min vurdering, at undtagelsen kan gøres gældende.

Med hensyn til 4. pind har jeg noteret mig, at det er indføjet i købsaftalens afsnit 14, at sælger har oplyst, at dele af ejendommen ikke er registreret/godkendt hos de kommunale myndigheder, og der henvises til de approberede tegninger. Endvidere fremgår det af købsaftalen, at aftalen er indgået uden at have kommunale ejendomsoplysninger, hvorfor du som køber også har været berettiget til at træde tilbage fra handelen, hvis der måtte være særlige byrdefulde forhold.

Du har accepteret købsaftalens ordlyd herunder oplysningen om den manglende registrering/godkendelse hos de kommunale myndigheder. Derfor er det min opfattelse, at dit overfladiske kendskab til den manglende registrering/godkendelse og din udeladelse af at undersøge forholdet kan sidestilles med, at du havde kendskab til forholdet. Undtagelsen kan således gøres gældende på det foreliggende grundlag.

I den forbindelse skal jeg bemærke, at jeg til sagens behandling ikke har haft adgang til BBR-oplysninger eller andre ejendomsoplysninger ud over de approberede tegninger.

Ulovlighedsdækning
Denne dækning forudsætter, at der inden forsikringens tegning er udarbejdet en EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller en tilsvarende attest. Jeg har ikke kendskab til, at der er udarbejdet en sådan, hvorfor forholdet ikke kan vurderes i forhold til denne dækningsudvidelse.
...
Som anført under undtagelser fra dækningen er det min vurdering, at du har været vidende om, at dele af ejendommen ikke er registreret/godkendt hos de kommunale myndigheder. Derfor er det min opfattelse, at forholdet heller ikke kan anses for dækningsberettigende under ulovlighedsdækningen, hvis det skulle vise sig, at der er lavet en EDC-sundhedsattest eller tilsvarende attest.

Konklusion
Sammenfattende skal jeg meddele, at det anmeldte forhold ikke kan henføres under dækningen for den tegnede ejerskifteforsikring."

I skrivelse af 19/6 2006 fra klagernes advokat til selskabet hedder det:

"Det er min opfattelse, at de konstaterede forhold omkring anvendelsen af ulovlige og brandfarlige materialer (cellotex) giver nærliggende risiko for skader, navnlig ildebrand. Hertil kommer, at det der blev oplyst fra sælger om manglende godkendelse fra kommunen ikke gik på selv opførelsen, herunder materialevalget, men alene på anvendelsen. Det blev således oplyst, at terrassen ikke er godkendt som egentlig havestue, og at kælderen ikke må anvendes til beboelse, selvom sælger havde indrettet stue og værelse.

Dernæst vil jeg gerne have oplyst, hvorfor Alm. Brand ikke har givet besked om, at der ikke var modtaget EDC-sundhedsattest, da forsikringen blev tegnet? Man har jo givet køber indtryk af, at forsikringen var 'fuldtegnet' med alle dækninger uden at oplyse, at der i realiteten ikke er ulovlighedsdækning. Efter min umiddelbare opfattelse er det mere selskabets problem end det er købers/forsikringstagers.

På den baggrund skal jeg anmode om, at afslaget revurderes."

Ved skrivelse af 26/6 2006 til klagernes advokat fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket imidlertid ikke resulterede i enighed. Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i klageskrivelse af 5/9 2006 henvist til den mellem parterne stedfundne korrespondance.

Selskabet har ved skrivelse af 26/10 2006 til nævnet fastholdt sin afgørelse.

Efterfølgende har der været afholdt syn og skøn i en af klagerne anlagt retssag mod ejendommens sælger. I skønserklæring af 13/3 2007 hedder det:

"**SKØNSFORRETNING**
Efter gennemgang af sagens akter og besigtigelse i forbindelse med syn- og skønsforretningen fremkommer følgende besvarelse af skønstemaet.

Alle omkostninger er opgjort inkl. moms.

Spørgsmål 1:
'Syns- og skønsmanden anmodes om at oplyse,

a) Om ejendommen er nyopført i 1995
b) Om ejendommen er opført i genbrugsmaterialer, eller om materialerne var nye på opførelsestidspunktet.'

Svar.
a.
Ejendommen er ikke nyopført i 1995, fremtræder ikke som sådan, hvilket ligeledes er bekræftet af indstævnte under skønsforretningen. Ejendommen er flyttet fra anden placering, samt efterfølgende udvidet med den nuværende havestue.

b.
Ejendommen er ikke ved flytningen i 1995 nyopført, bortset fra den skete udvidelse med havestue.

Der er således ikke decideret tale om genbrugsmaterialer i ordets oprindelige betydning. Men huset fremtræder som opført i genbrugsmaterialer grundet husets alder.

Spørgsmål 2:
'Såfremt spørgsmål 1a og/eller 1b besvares benægtende anmodes syns- og skønsmanden om at oplyse, hvornår materialerne stammer fra.'

Svar.
Det oprindelige hus fremtræder som opført i anslået 1970, dette begrundet bl.a. i den skete anvendelse af såkaldte Koreaplader (tynder finerplader med spor i), samt de til vægge anvendte bløde plader i cellutex.

Herudover indikerer det samlede indtryk af ejendommens materialevalg, udførte løsninger og detaljer m.m. samme opførelsestidspunkt.

Spørgsmål 3:
'Syns- og skønsmanden anmodes om at oplyse, om ejendommen i 1995 er opført i henhold til

a) Foreliggende tegninger og materialebeskrivelse
b) Byggetilladelsen
c) Det dagældende bygningsreglement
d) Almindelig god håndværksmæssig skik og brug'

Svar.
a.
Der er konstateret at være sket en tilbygning af havestue, idet ejendommen bortset herfra ses at være identisk med den i sagen fremlagte tegning, ...

Vedrørende materialer ses der at være manglende kongruens, idet vægge ikke er opført som beskrevet i bilag ... Isolering er konstateret at være ca. 25 mm mod tegningens angivne 10 mm ligesom der ikke er konstateret dampspærre eller opsætning af rustikbrædder. Vægge er i stedet opført med cellutex hvorpå der er opsat tynde finerplader. Dette afviger fra tegningens angivelse af rustikbrædder.

Ved destruktion i tag er det konstateret at tagkonstruktion svarer til tegningens angivelse af 100 mm isolering.

b.
Se svar til pkt. a. Idet det bemærkes at ejendommen er opført efter reglerne gældende i 1994, tidspunktet for byggetilladelsens udstedelse.

c.
Bygningsreglement gældende for ejendommens opførelse vil være BR 1982.

Hvilket reglement ikke indeholder specifikke krav til isolering i sommerhuse. Derimod et der krav til vægge og lofter, idet disse skal være mindst klasse 2 materialer. Dette er ikke tilfæl-

det for hverken de opsatte finerplader eller cellutexpladerne på vægge, hvorimod lofter ses at overholde dette krav.

d.
Der er ikke umiddelbart konstateret forhold, bortset fra de ovenfor anførte, der ikke overholder almindelig normal håndværkerskik.

Spørgsmål 4:
'I det omfang spørgsmål 3a, 3b, 3c og/eller 3d besvares benægtende anmodes syns- og skønsmanden om at oplyse, hvori afvigelserne består, hvorledes lovliggørelse og/eller udbedring kan foretages og hvad dette vil koste.'

Svar.
Afvigelserne i forhold til dels gældende regler jf bygningsreglement, det fremlagte projektmateriale til byggetilladelsen samt udførelsens håndværksmæssige karakter består i:

- Manglende dampspærre indv. bag beklædning.
- Ulovlig beklædning indv. (finerplader og cellutexplader)
- Isolering ca. 25 mm mod anført 100 mm på tegning i vægge

Udbedring vil skulle bestå i:
- Nedtagning af køkken, el i fornødent omfang, vvs installationer i fornødent omfang.
- Overetage ryddes for møbler m.m. stilles i depot i kælder,
- Indv. vægplader nedtages, begge lag, inkl. isoleringen,
- Udførelse af stolpeskelet beregnet for opsætning af nye indervægge, inkl. påforinger ved vinduer m.m. samt tilpasning til loft, lister m.m.
- Isolering med 100 mm isoleringsmåtter,
- Opsætning af dampspærre indvendigt,
- Montering ny indv. beklædning min. Klasse 2.
- Genmontering af vvs-, el- og køkkeninstallationer.
- Genopsætning af køkken

Hvilket i alt anslået vil koste 128.500 kr. inkl. moms."

Hertil har selskabet i skrivelse af 25/4 2007 til nævnet bemærket:

"**Forsikringens dækningsomfang**
Som anført i vores brev til ankenævnet dateret den 26. oktober 2006 er den tegnede ejerskifteforsikring i Alm. Brand uden ulovlighedsdækning, bilag ..., afsnit 3. Ulovlighedsdækning, hvorfor forsikringstagernes krav på erstatning for de anmeldte forhold alene skal holdes op mod grunddækningen, bilag ..., afsnit 2. Ejerskifteforsikring, som svarer til minimumsbetingelserne. Det vil med andre ord sige, at nævnet må afgøre, om forsikringstagerne i tilstrækkelig grad har sandsynliggjort, at de anmeldte forhold hver for sig er udtryk for dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Skønserklæring udarbejdet af O.D.
Syns- og skønsmandens svar på følgende spørgsmål giver anledning til bemærkninger.

Svar på spørgsmål 3 b)
Her svarer syns- og skønsmanden, at

> Ejendommen er opført efter reglerne gældende i 1994, tidspunktet for byggetilladelsens udstedelse.

Dette synes ikke at hænge sammen med svaret på det efterfølgende *spørgsmål 3 c)*, hvor syns- og skønsmanden for det første skriver, at

> Bygningsreglementet gældende for ejendommens opførelse vil være BR 1982.

For det andet skriver syns- og skønsmanden.

> Hvilket reglement ikke indeholder specifikke krav til isolering i sommerhuse. Derimod er der krav til vægge og lofter, idet disse skal være mindst klasse 2 materialer.

Som det fremgår af svaret på *spørgsmål 3b)*, har syns- og skønsmanden taget udgangspunkt i tidspunktet for byggetilladelsens udstedelse - 1994. Heri er vi ganske enige. Imidlertid har Byggestyrelsen udarbejdet *Bygningsreglement for småhuse 85 - BRS-85*, som trådte i kraft den 1. april 1985.

l dette reglement fremgår det i øvrigt af afsnit *1. Administrative bestemmelser, punkt 1.16 Ikrafttræden, stk. 1. 16.2*, at

> Samtidig med reglementets ikrafttræden ophæves bestemmelserne i bygningsreglement af 1. december 1982 for de huse og bebyggelser, der er omfattet af bygningsreglement for småhuse.

Derfor er det vores overbevisning, at det for opførelsen (det på tidspunktet for byggetilladelsens udstedelse) gældende bygningsreglement er BRS-85, og ikke BR 1982.

For så vidt angår kravet til beklædning på lofter og vægge, er vi enige, idet det samme fremgår af *BRS-85, afsnit 11. Sommerhuse, punkt 11.5 Brandforhold, stk. 11.5. 1.* Imidlertid har vi vanskeligt ved at se, hvordan ejendommen både kan være opført efter reglerne (svaret på spørgsmål 3 b) og på samme tid være i strid med reglerne (svaret på spørgsmål 3 c).

Svar på spørgsmål 4
Her svarer syns- og skønsmanden tilsyneladende også i modstrid med svaret på *spørgsmål 3 b)* og for den sags skyld også svaret på *spørgsmål 3 c)*. Som vi har anført herover, har syns- og skønsmanden dels anført:

- Ejendommen er opført efter gældende regler
- BR 1982 indeholder ikke specifikke krav til isolering i sommerhuse.

Som vi læser syns- og skønsmandens svar på *spørgsmål 4*, har han samlet beskrevet det arbejde, som dels skal til for at lovliggøre den bestående opbygning, dels for at den kommer til at fremstå i overensstemmelse med de approberede tegninger.

Efter vores opfattelse er det en hel urimelig tilgang til spørgsmålet.

For så vidt angår afvigelserne i forhold til de approberede tegninger, dvs. dampspærre og isoleringsmængde, er der tale om forbedringer, som der slet ikke var lovkrav om på det seneste opførelsestidspunkt eller tidligere. Der er således tale om bristede forventninger hos forsikringstagerne, hvis det var afgørende for købet af sommerhuset, at det havde de pågældende kvaliteter i forhold til andre tilsvarende huse af samme alder. Såfremt dette var til-

fældet, burde de have taget højde herfor i købsaftalen, f.eks. ved at kræve en garanti fra sælger eller søge konstruktionen bekræftet ved en destruktiv undersøgelse.

Syns- og skønsmanden skriver da også i sit svar på *spørgsmål 3 d)*, at huset overholder almindelig normal håndværkerskik bortset fra brugen af finerplader og cellotexplader. På den baggrund er det vores opfattelse, at forsikringstagerne som udgangspunkt har fået det de har betalt for.

Skadedefinitionen og undtagelser
I henhold til *bilag ..., afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9, stk. 9.1.* dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
...
Efter vores overbevisning er de ikke lovlige finerplader og cellotexplader ikke udtryk for et forhold, der opfylder den citerede definition på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Sommerhuset er fuldt brugbart i lighed med andre tilsvarende intakte sommerhuse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, ligesom de ikke kan anses for at give nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Derfor skal vi også gøre undtagelsen i *bilag ..., afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen, 2. pind*, gældende. Undtagelsen omhandler bl.a. forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade."

Skønsmanden er herefter fremkommet med supplerende bemærkninger i erklæring af 4/6 2007. Af erklæringen fremgår:

"**Ad. Spørgsmål 3:**

Svar.
Bygningen er opført efter de regler der gældende i 1994, nemlig tidspunktet for byggetilladelsens udstedelse, svar på sp. 3 b. Reglerne er jo selvsagt trådt i kraft tidligere, men gældende i 1994.

Bygningsreglement fra 1982 er gældende også i 1994. Undertegnede har fejlagtigt anført dette som værende udgangspunkt for byggetilladelsen, hvilket ikke er korrekt idet det er BR-S 85 der er gældende.

Hvilket intet ændrer idet kravene som anført heri er de korrekt refererede, disse reglementer er nemlig kongruente vedr. de rejste spørgsmål. Det er således de anførte krav vedr. anvendelse af klasse 2 materialer der er gældende.

Huset skal altså opføres/forholdes til nyeste regler som vedtaget førend byggetilladelsens udstedelse, og derfor gældende på tidspunktet for dennes udstedelse.

Hvorfor svar til sp. 3 er korrekt, uagtet at der er henvist til forkert reglement.

Ad. Spørgsmål 4:

Svar.
Dette svar relaterer sig naturligvis til det stillede spørgsmål, nemlig:

- Afvigelser i forhold til gældende bygningsregulerende bestemmelser
- Det projektmæssige grundlag ejendommen er handlet på
- Håndværksmæssig udførelse

hvilket også er det der spørges til i spørgsmål 4.

Svaret indeholder derfor en udbedring der opretter omhandlede ejendom til en stand der modsvarer:

- Lovlig udførelse, brandforhold
- Det fremlagte projektmateriale over ejendommen
- Normal håndværksmæssig udførelse

Som det fremgår af svar til sp. 3d. ses der ikke at være tale om forhold der ikke ses at overholde almindelig god håndværkerskik, hvorfor der jo derfor ikke indgår udbedring eller er indregnet omkostninger hertil.

Der er således alene tale om arbejder der vedrører de to første forhold, nemlig lovlighed og det foreliggende projekt."

Herefter har klagernes advokat i skrivelse af 20/6 2007 til nævnet anført følgende:

"Som jeg læser den supplerende erklæring er Alm. Brands betragtninger i relation til skønserklæringen søgte og uden hold i virkeligheden.

På den baggrund fastholdes klagen idet det navnlig gøres gældende, at

- Der er risiko for skade på grund af de brandfarlige cellotexplader
- At klagerne som købere har været bibragt den opfattelse, at forsikringen omfatter ulovlighedsdækning, eftersom policen efterlader det indtryk, at der er 'fuld dækning' i henhold til betingelserne 5045, og at klagerne ikke har været klar over, at der ikke forelå EDC-sundhedsattest
- At kommunens manglende godkendelse efter det oplyste ikke gik på opførelsen og materialevalget, men kun på anvendelsen. Det blev således oplyst, at terrassen ikke var godkendt som havestue og at kælderen ikke måtte bruges som beboelse, selvom sælger havde indrettet både stue og værelse."

I selskabets skrivelse af 26/6 2007 til nævnet hedder det:

"**Supplerende syns- og skønsrapport**
Vi har ikke kendskab til de stillede spørgsmål, hvorfor vi har vanskeligt ved at kommentere svarerne.

Under alle omstændigheder skal vi fastholde, at svaret på spørgsmål 4 i den oprindelige syns- og skønsrapport og det uddybende svar i den supplerende syns- og skønsrapport ikke ændrer ved, at:

- den manglende overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser om Klasse 2 materialer på vægge og i loft
- afvigelserne i forhold til de ved handlen fremlagte tegninger

ikke i sig selv opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vores begrundelse for at indtage dette standpunkt fremgår af den tidligere korrespondance.

Brev af den 20. juni 2007 fra advokat O.D.
Ad. 1. •
Forsikringstagerne har ikke godtgjort, at materialet på vægge og i lofter udgør en nærliggende risiko for skade.

Fritidshuset er oprindeligt bygget i starten af 1970'erne, men er flyttet til den nuværende adresse i midten af 1990'erne. Det vil med andre ord sige, at bygningen har fungeret som fritidshus med det pågældende materiale på vægge og i loft i over 35 år, hvorfor vi er af den opfattelse, at forholdet ikke giver nærliggende risiko for skade herunder fare for brand.

Det er da rigtigt, at erfaringerne har vist, at celotexplader er meget brandbare, og at der i visse tilfælde kan være risiko for fugtskader. Den generelle anbefaling er derfor, at beklædninger af den pågældende slags bør udskiftes med Klasse 2 materialer eller dækkes med mindst en Klasse 1 beklædning, *se erfaringsblad 02 06 27 fra BYG-ERFA* (bilag ...). Imidlertid skal vi påpege, at bygningsmyndighederne ikke har fundet materialet så brandfarligt, at det har ført til et generelt påbud til alle husejere om udskiftning af væg- og loftsoverflader udført med celotexplader til Klasse 2 materialer.

Ad. 2. •
Vedlagt følger kopi af vores forsikringstilbud ... og den udstedte police ...

På *side 2 af 6 i forsikringstilbuddet* har vi under 'Ejerskifteforsikring' bl.a. anført:

> Dækningsomfanget er udvidet i forhold til justitsministeriets bekendtgørelse i forsikringsbetingelserne nr. 5045 pkt. 12 og 13, samt afsnit 3, såfremt der er udarbejdet EDC-sundhedsattest eller tilsvarende.

På *side 2 af 3 i policen* ... fremgår det nederst under 'Oplysninger om forsikringen', at den tegnede forsikring består af dækningen Ejerskifteforsikring.

Endelig fremgår det af *betingelserne, afsnit 3. Ulovlighedsdækning* ..., at dækningen bl.a. er betinget af:

- at der er inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest.

Som sagen ligger dokumenteret, er der ikke udarbejdet en sådan attest, hvilket advokat C.M. da også bekræfter i sit seneste indlæg.

Med henvisning til bilag ... skal vi fastholde, at forsikringstagerne har fået korrekt og tilstrækkelig information om de dækninger, som var gældende for den tegnede ejerskifteforsikring.

Ad. 3. •
I købsaftalen ... er det under punkt 14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår bl.a. anført:

> 'Sælger oplyser og køber accepterer, at dele af ejendommen ikke er registreret/godkendt hos de kommunale myndigheder. I den forbindelse henvises til vedlagte tegninger.'

Hvordan denne del af købsaftalen er udlagt og forstået af parterne, har vi af gode grunde ikke mulighed for at udtale os om. Et er imidlertid sikkert, og det er, at teksten er formuleret som gengivet herover.

Det er fortsat vores opfattelse, at teksten kan læses og forstås, som vi tidligere har redegjort for.

Konklusion
Sammenfattende skal vi meddele, at seneste indlæg fra advokat C.M. ikke giver os anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering af sagen. Nævnets kendelse afventes."

Efterfølgende er klagernes advokat og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret henholdsvis 3/7 og 6/7 2007.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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:

...

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

...

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

...

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af

- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,

- at forholdet konstateres i forsikringstiden. Forsikringstiden defineres som anført i punkt 9.3. under ejerskifteforsikringen.

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

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

...

17. Bygningens lovlighed

Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger.

...

19. Undtagelser

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke

19.1.

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."

Nævnet udtaler:
På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at de anmeldte forhold udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale erstatning i henhold til den obligatoriske dækning.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at der er udfærdiget EDC-tillæg, således at forsikringen er tegnet med udvidet dækning.

Efter nævnets opfattelse har klagerne ringe muligheder ud fra det fremlagte til at se, om et sådant tillæg er udfærdiget eller ej. Nævnet finder det rettest, om klagerne mere tydeligt af forsikringstilbudet og policen havde kunnet se, om der var tegnet en sådan udvidet dækning. Nævnet har dog ikke fundet grundlag for at pålægge selskabet ansvar for dette forhold. Det bemærkes, at det ligger uden for nævnet kompetence at afgøre, om ejendomsmægleren måtte have ansvar for manglende information.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand