797/08

Den 3. november 2008 blev i sag nr. 72.636:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 en anmeldt ulovlig bygningsindretning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne havde kendskab til ulovligheden før overtagelsen af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1888 med ombygninger i 1996, og at klagerne overtog ejendommen den 1/3 2007 på baggrund af tilstandsrapport dateret 19/12 2006. Klagerne underskrev tilbud om ejerskifteforsikring den 9/3 2007, og ifølge selskabets oplysninger trådte ejerskifteforsikringen i kraft den 27/2 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
…
0. Generelle oplysninger
…

	Ja	Nej	Ved ikke
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som	☒	☐	☐

selvbyg eller medbyg?
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?
Inddragelse af driftbygninger til beboelse, før vores overtagelse, byggeriet er godkendt og fremgår af BBR"

Det fremgår af sagen, at klagerne anmeldte, at væggen mellem hovedbygningen og tilbygningen manglede brandsikring og således var ulovlig. Tilbygningen var af tidligere ejere inddraget i beboelsen.

Selskabet afviste ved skrivelse af 20/9 2007 at erstatte det anmeldte forhold med henvisning til, at byggesagen aldrig var færdiggjort, og at det derfor var en sag mellem klagerne og den tidligere ejer af ejendommen.

Af bygningsrapport dateret 6/2 2007, der er stilet til klageren, fremgår bl.a.:

"**Krav/forhold/aftaler/bemærkninger:**
Brandadskillelse BD 60 mangler etableret mellem bolig og udbygninger."

Klagernes advokat har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Til støtte herfor har advokaten i skrivelse af 4/10 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerne har som købere af ejendommen … efter overtagelse af ejendommen af en sagkyndig fået konstateret, at der er ulovligt byggeri på ejendommen, idet tidligere ejere har inddraget en del af stalden til beboelse uden at lave brandsikring ml. stald og beboelse.

Ejerskifteforsikringsselskabet har afvist at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Manglerne er ellers ikke nævnt i tilstandsrapporten, og byggeriet fremgår i sin helhed af BBR-ejermeddelelsen."

Advokaten har ligeledes indhentet udtalelse fra N. Kommune dateret 10/10 2007, hvoraf følgende fremgår:

"Med henvisning til forespørgsel af 3. oktober 2007 vedrørende ovennævnte ejendom skal det oplyses, at byggeriet er godkendt i den tidligere Ø. Kommune på grundlag af de fremsendte tegninger til byggesagsbehandlingen. Materialet er identisk med det materiale I har fremsendt med forespørgslen.

Det fremgår af kommunes arkiv, at byggesagen er afsluttet den 13. april 2000 efter færdigmelding fra den daværende ejer. Der er herefter fremsendt en ajourført BBR-ejermeddelelse. Der foreligger ikke andre godkendelsesskrivelser på byggeriet, idet det forudsættes at byggeriet gennemføres i overensstemmelse med det ansøgte og vilkårene i byggetilladel-

sen. Ibrugtagningstilladelser til småhusbyggerier bortfaldt med indførelsen af småhusreglementet i 1985."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 22/11 2007 bl.a. anført:

"Vi har i vores brev af den 20. september 2007 … meddelt klager, at det anmeldte forhold ikke var dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning, når der er tale om igangværende byggesag, som endnu ikke var afsluttet af bygningsmyndighederne i N. Kommune.

Efterfølgende har klagers advokat skrevet til bygningsmyndighederne i N. Kommune, og de har ved brev af den 10. oktober 2007 meddelt, at byggesagen er afsluttet tilbage i 2000 efter færdigmelding fra den daværende ejer, som ikke er sælger, men sælgers sælger. Den i sagen fremlagte færdigmelding … er hverken dateret eller underskrevet af den daværende ejer, og det havde således været nærliggende, hvis N. Kommune havde dokumenteret oplysningen.

Ved vores seneste gennemgang af sagen har vi noteret os andre omstændigheder, som efter vores opfattelse har den betydning, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring herunder ulovlighedsdækningen.

I henhold til bilag … afsnit 3. Ulovlighedsdækning, punkt 19. Undtagelser fra dækningen, er

> 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.**

undtaget.

Det samme gør sig gældende under *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen, 4. pind*, hvor det er anført, at

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

er undtaget.

I relation til sidstnævnte skal vi også bemærke, at forholdet efter vores opfattelse ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers advokat har som bilag … fremlagt tilbud fra Trekroner Forsikring, hvoraf det henholdsvis fremgår under 'Øvrige forhold for forsikringen' og 'Besigtigelse', at tilbuddet er givet med det forbehold, at Trekroners hovedkontor accepterer at tegne forsikringen, samt at Trekroners bygningskonsulent kan godkende ejendommen.

Sidstnævnte har affødt en besigtigelse den 6. februar 2007 eller umiddelbart forinden af M.S.T., som er bygningskonsulent hos Trekroner Forsikring. Resultatet kan læses i bilag … som er Trekroner Forsikrings bygningsrapport for nedlagt landbrug. Heri har bygningskonsulenten noteret under afsnittet 'Sikkerhedsforskrift', at der forefindes halmfyr og et biobrændselsfyr, samt at kravene til brandadskillelse mellem bolig og stald ikke er opfyldt.

Som anført indledningsvis har klager fået rådighed over ejendommen den **23. februar 2007**, eller det der svarer til 17 dage **før** rådighedsdagen og 31 dage før klagers accept af vores forsikringstilbud ... Et tilbud, som er dateret den 27. december 2006, hvilket er samme dag, som klager har skrevet under på købsaftalen. Når købsaftalen underskrives bekræfter køber også at have modtaget kopi af tilstandsrapport for ejendommen og modtaget oplysninger om ejerskifteforsikring fra den medvirkende ejendomsmægler, se bilag …

Konklusion
Sammenfattende skal vi konstatere, at klager var bekendt med, at den etablerede indretning af beboelse i en del af stalden ikke opfyldte kravene til brandadskillelse, på det tidspunkt, hvor klager fik rådighed over ejendom, og således også på det tidspunkt, hvor klager besluttede sig for at acceptere tilbuddet … om tegning af ejerskifteforsikring i Alm. Brand.

Vi har dermed godtgjort, at klager havde kendskab til forholdet, da de fik rådighed over ejendommen, og forholdet er derfor undtaget fra den tegnede ejerskifteforsikring herunder ulovlighedsdækningen.

Det er vores opfattelse, at dette er i overensstemmelse med nævnets praksis, i hvilken forbindelse vi skal henvise til kendelse i sag nr. 60.266.

I øvrigt skulle vi mene, at klager har haft al mulig grund til at rette henvendelse til bygningsmyndighederne, når oplysningerne i *tilstandsrapporten* … nærmere bestemt svaret på spørgsmål 0.5 under sælgers oplysninger om ejendommen, hvor sælger klart har tilkendegivet, at indretningen af beboelse i del af stalden er godkendt af bygningsmyndighederne, hvilket klager også har kunnet læse sig til i BBR-ejermeddelelse … afviger fra de oplysninger, som bygningsforsikringsselskabet har registreret."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Undtagelser fra dækningen**
…
- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

…
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:

Det fremgår af bygningsrapporten dateret 6/2 2007, at der mangler brandadskillelse mellem bolig og udbygninger.

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at klagerne var gjort bekendt med det ulovlige forhold før tegningen af ejerskifteforsikringen den 9/3 2007, og nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne havde kendskab til ulovligheden før deres overtagelse af ejendommen og tegning af ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand