840/10

Den 29. marts 2010 blev i sag nr. 76.310:

xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxx x x
xxxx xxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte ulovligheder ved ejendommens el-installation.

Klageren har konstateret, at alle ejendommens el-spot er ulovlige. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/9 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 22/6 2008.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
11. El-installationer		
11.1 Andet:	K3	Spot ikke monteret i tæt afskærmning mod loft. - se byg-erfablad."

Af tillæg til tilstandsrapport udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Nærværende tillæg er ikke en del af den officielle tilstandsrapport.**

Tillægget er derfor ikke omfattet af Ankenævnet for Huseftersyn.

Den bygningssagkyndige er ansvarlig for indholdet af tillægget dog ikke i videre omfang end beskrevet i ABR 89 (Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand)

1. Generelt vedrørende tilstandsrapporten / tillægget og grundlaget for dette materiales udarbejdelse:

Nærværende tillæg er udfærdiget i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og skal derfor læses i sammenhæng med denne rapport. Udtalelserne og vurderingerne i tillægget skal alene anvendes til at give en indikation af ejendommens stand m.v.
…
Vurderingen af VVS- og El-installationernes vedligeholdelsestilstand, se pkt. 3 nr. 10 og 11, hviler på den bygningssagkyndiges visuelle gennemgang og eftersyn uden destruktive indgreb i henhold til foranstående samt ejers oplysninger i pkt. 5: Særligt teknisk tillæg.
…
3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen
De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en normalt vedligeholdt ejendom af tilsvarende type og alder:

	Over middel	Middel	Under middel	Dårlig
…				
11. El-installationer		X		
…				

4. Anslåede udbedringspriser for reparationer nævnt i tillæg til tilstandsrapport - beboelsesdelen
…

Bygning	Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapport	Reparationsforslag	Anslået pris
	11.1	Spot ikke tætte mod isolering	Tilbud hentes"

I klageskemaet har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …

Der er lavet tilstandsrapport, hvor flg. beskrives 'spot ikke monteret i tæt afskærmning mod loft'. Jeg er derfor af den klare opfattelse, at der er tale om én enkelt spot, som netop hang ned fra loftet og ikke alle spots i hele huset. Det viser sig senere, at det er alle spots, der er ulovligt installeret. Disse spots er begravet under et tykt lag isolering på loftet. Den, der laver tilstandsrapport, er ikke på loftet og ser ikke under isolering, og vil derfor heller ikke have set dette. Derfor må det være en omkostning forsikringsselskabet må betale. Dette vil andrage ca. 40.000 kr. for udskiftning af alle de ulovligt installerede spots. Alm. Brand fastholder, at jeg er gjort opmærksom på, at der menes alle spots og ikke kun én spot. Når der står spot uden s må der jo være tale om en enkelt spot. Derfor bør der ikke være tvivl om erstatningsansvaret. Det er jo almindelig dansk. Cheftaksatoren hos Alm. Brand er enig i, at dette handler om hvorvidt vi som købere er gjort opmærksomme på, om det er én enkelt spot eller det er alle spots i hele huset.

Alm. Brand siger vi er gjort opmærksomme på at det er alle spots
Vi holder os til hvad der står i Tilstandsrapporten og at der kun er tale om én spot som er betegnet en K3'er.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

Alm. Brand skal betale udskiftning af alle spots, om er ulovligt installeret."

Ved skrivelse af 29/7 2009 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Tvisten drejer sig om, hvorvidt ordlyden i tilstandsrapporten kun omhandler et enkelt spot eller flere spot i loftet, idet der er konstateret flere ulovlige spot i lofterne til en oplyst udbedringspris på 40.000 kroner.

I tilstandsrapporten står følgende om det anmeldte forhold:

11. El-installationer		
11.1 Andet	K3	Spot ikke monteret i tæt afskærmning mod loft - se byg-erfablad
	K1	Dæksel på audløbsroset mangler.

I tillægget til tilstandsrapporten oplyser den bygningssagkyndige følgende på side 3 af 5:

Punkt 11.1: Spot ikke tætte mod isolering. Tilbud hentes.

Den bygningssagkyndige har givet forholdene karakteren K3, der beskriver en kritisk skade der bevirker, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Vores opfattelse af ordlyden i tilstandsrapporten, hvor der står spot under punkt 11.1 er, at dette omfatter alle spot på ejendommen. Dette underbygges både af oplysningen i tillægget, hvor der står 'tætte', det vil sige flertal, men ligeledes af retskrivningsordbogen, hvoraf det fremgår, at spot kan hedde både spot og spots i flertal. Vi er derfor ikke enige med vores kunde i, at der kun er tale om et enkelt spot.

Det er vores vurdering, at den bygningssagkyndige har givet en retvisende oplysning i tilstandsrapporten, og at vores kunde derfor har haft mulighed for at tage årsag, omfang og konsekvens i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen. Såfremt der var indhentet pris på arbejdet, som anbefalet i tillægget, ville vores kunde kunne have konstateret det nærmere omfang.

Forholdet er endvidere behandlet under den udvidede dækning, hvorefter et forhold kan undtages for dækning, såfremt der er oplyst om det i forbindelse med handlen, herunder også i tillæg til tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3, punkt 19. Under den udvidede dækning stilles således alene som betingelse, at forholdet er nævnt, der står ikke noget om, at dette skal være klart forkert beskrevet.

Ud fra en ordlydsfortolkning af teksten med tilhørende note i tilstandsrapporten, sammenholdt med oplysningerne i tillægget, er det vores klare overbevisning, at den bygningssagkyndige med ordet 'spot' har ment alle spot i huset. Til støtte for vores påstand henviser vi til kendelse nummer 72.914, som vi vedlægger i kopi. Endvidere vedlægger vi udskrift fra www.retskrivning.dk, hvoraf det fremgår, at 'spot' er både ental og flertal.

På baggrund af oplysningerne i sagen er det fortsat vores vurdering, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og i tillægget hertil. Forholdet er derfor undtaget for forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 11.1 og afsnit 3 punkt 19. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold.

Vi afventer nævnets stillingtagen, og står gerne til rådighed med yderligere oplysninger, såfremt dette måtte ønskes."

Af forsikringsbetingelserne for den udvidede dækning fremgår bl.a.:

"**17. Installationernes lovlighed**

17.1. El-, vvs- og kloakinstallationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el-, vvs- og kloakinstallationer.

Kloakinstallationer er kun omfattet, hvis de ligger i eller under bygningen, regnet fra udvendig side af fundamentet.

17.2.
Ved vurdering af installationernes lovlighed, tages der udgangspunkt i det på opførelses/udførelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter.
…
19. Undtagelser
Udvidet dækning omfatter ikke

19.1.
forhold, der er oplyst i forbindelse med handlen, herunder i tilstandsrapport, energimærke, købsaftale, Alm. Brand-tillæg (eller tilsvarende tillæg) m.v."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse er forholdet vedrørende de ulovlige spot ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Da forhold beskrevet i tilstandsrapporten er undtaget dækning, kan nævnet herefter ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand