871/11

Den 12. december 2011 blev i sag nr. 78.954:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte ulovlige el- og vvs-installationer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Ejendommen, der er opført i 1936, blev overtaget af klageren den 1. april 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/2 2007

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
11. El-installationer		
11.1 Andet: El	K2	Der ligger løst kabel ved gulv i soveværelse.
…		

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	Ved ikke
…			
10. VVS-installationer			
10.1 Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	☐	☒	☐
…			

2. 78.954

10.2 Er der dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? ☐ ☒ ☐

…

10.3 Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? ☐ ☒ ☐

…

11. El-installationer

11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? ☐ ☒ ☐"

Det fremgår af sagen, at klageren i februar 2010 anmeldte, at der var konstateret ulovlige installationer på ejendommen. Klageren oplyste, at der tillige var udarbejdet sundhedsattest.

Selskabet besigtigede efter det oplyste ejendommen den 17/3 2010, hvor det blev konstateret, at der var ulovlige el- og vvs-installationer.

I brev af 24/3 2010 har selskabet afvist at dække forholdet, da der ikke er tegnet udvidet ejerskifteforsikring, ligesom side 4 og 5 i det tekniske tillæg ikke kunne fremskaffes. Afslutningsvis tilbød selskabet at se på sagen igen, såfremt de manglende sider blev tilvejebragt.

Klageren var uforstående over for selskabets afvisning og har efter klage til selskabet indsendt klage til nævnet den 8/10 2010 med krav om, at selskabet anerkender de anmeldte forhold som dækningsberettigende over den tegnede forsikring.

Selskabet har over for nævnet i brev af 29/10 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Vores kunder har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand. I forbindelse med indtegning er der udstedt en police, hvoraf det alene fremgår, at der er tegnet en ejerskifteforsikring. Der fremgår ikke oplysning om, at ejerskifteforsikringen er udvidet med ulovlighedsdækning.
>
> Vi fremlægger endvidere forsikringstilbud, hvoraf det fremgår af forsikringen kun er udvidet med afsnit 3, hvis der foreligger Alm. Brand Tillæg eller tilsvarende.
>
> Der er udarbejdet et teknisk tillæg, men dette har ikke kunne fremsendes i fuldstændig form, idet der mangler siderne 4 og 5, som indeholder sælgers oplysninger. Vores skadekonsulent har kontaktet den bygningssagkyndige for at få fremsendt de manglende sider. Men har fået oplysning om, at den bygningssagkyndige ikke er i besiddelse af disse. Vi har således forsøgt at yde bistand til fremskaffelse af det tekniske tillæg for at hjælpe vores kunde.
>
> Det har imidlertid ikke været muligt at fremskaffe de manglende sider. Idet der således ikke er udarbejdet et gyldigt teknisk tillæg samtidig med udarbejdelse af tilstandsrapporten, er betin-

gelsen for at have udvidet dækning på ejerskifteforsikringen ikke opfyldt, jf. betingelsernes afsnit 3.

Det anmeldte forhold vedrørende el og vvs skal således vurderes ud fra ejerskifteforsikringens basisdækning.

El
Ved besigtigelsen kunne der konstateres ulovlige el-installationer på ejendommen, men ikke af en sådan karakter, at der vurderes at være brand- eller berøringsfare som følge heraf. En visuel besigtigelse af vores kundes ejendom har således ikke påvist nærliggende risiko for skade. Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunder, som påviser at der er tale om en dækningsberettiget skade. Såfremt vi modtager en sådan dokumentation er vi naturligvis indstillet på, at se på sagen igen, men som sagen ligger oplyst, fastholder vi afvisningen, idet der ikke er tegnet udvidet dækning/ulovlighedsdækning på vores kunders ejerskifteforsikring.

VVS
Skadekonsulenten oplyser, at der ikke sås sådanne forhold ved installationen, at der vil være nærliggende risiko for skader som følge heraf. Temperaturen på 15 grader er ikke et forhold, der vil medføre skader på ejendommen, men har alene betydning for selve ejendommens funktionsforhold. Forsyningsrørene til varmen ser hjemmelavet ud, men der kan med en mindre ændring, hvorved der skabes bedre cirkulation, rettes op på temperaturen. Der er således også tale om et mindre forhold, der ikke kan karakteriseres som værende særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre foranstaltninger.

Vi har ikke modtaget dokumentation, som sandsynliggør, at der er tale om et forhold, der opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne. Vi kan derfor ikke på det foreliggende grundlag tilbyde dækning for det anmeldte forhold. Men såfremt vi modtager dokumentation, der påviser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi naturligvis indstillet på at se på sagen igen."

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
10. Undtagelser fra dækningen
- Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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.

- 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.

…

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."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis finder nævnet at måtte lægge til grund, at der alene er tegnet standarddækning, men at der er udarbejdet EDC Sundhedsattest.

Det er ubestridt, at der er ulovlige vvs- og el-installationer på ejendommen.

De konstaterede ulovligheder er efter nævnets opfattelse ikke af en karakter, der udgør en dækningsberettigende skade i henhold til standarddækningen. Nævnet finder heller ikke, at forholdene indebærer en nærliggende risiko for skade.

Det er ubestridt, at der er udarbejdet EDC Sundhedsattest, og at det i attesten er angivet, at den er på 5 sider. Klageren er som følge heraf berettiget til dækning for ulovlighedsdækningen for hovedhuset. Da selskabet ikke har godtgjort, at de manglende sider i EDC sundhedsattesten skyldes forhold hos klageren, finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at erstatte de anmeldte forhold i henhold til ulovlighedsdækningen.

5. 78.954

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende at dække de ulovlige vvs- og el-installationer i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson