922/13

Den 9. september 2013 blev i sag nr. 84.014:

xxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække diverse forhold vedrørende den forsikrede ejendoms 1. sal.

Selskabet har anerkendt at dække zinkinddækning ved skorstenen samt udbedring af konstaterede ulovlige el-installationer med 5.500 kr. for hvert forhold. Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at klageren ved overtagelsen var bekendt med, at 1. salen ikke var godkendt til beboelse, ligesom det ikke er sandsynliggjort, at der er forhold ved 1. salen, som - ud over det allerede anerkendte - opfylder basisforsikringens skadebegreb eller udgør en dækningsberettigende ulovlighed.

Sagen har tidligere været behandlet af nævnet under sagsnummer 80.673. Den tidligere kendelse, der blev afsagt den 23/4 2012, indeholder en detaljeret gennemgang af sagsforløbet, som derfor ikke gengives her.

I den tidligere kendelse udtalte nævnet følgende:

> "Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er for-

hold ved 1. salen, der, udover det af selskabet allerede anerkendte, udgør en skade eller er omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning.

Som følge heraf b e s t e m m e s : Klageren får ikke medhold."

Klageren har på ny indbragt sagen for nævnet den 14/2 2013. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Sagen har været oppe og vende hos Ankenævnet for Forsikring (sagsnr. 80673 …), men sagen har ændret karakter, da … kommune i en mail til [retshjælpen] skriver, at kommunen betragter den 1. sal som godkendt som de ellers ikke gjorde fra start. Derfor blev Topdanmark igen kontaktet mht. sagens drejning og at [retshjælpen] ikke mente sælger og ejendomsmægler kunne hæfte, men at det var ejerskifteforsikringen som skulle dække. Dette begrundes med, at den kendelse der lå til grund for deres afvisning var, at Ankenævnet for Forsikring ikke mente Topdanmark skulle dække, da 1. salen ikke var godkendt iflg. … kommune og den ikke fremgik af BBR som beboelse. Dette gør den nu og da 1. salen så er brugt til beboelse ved overtagelse og totalrenoveret i 2004 skal den være lavet efter BR 1998 for småhuse, dette er den ikke. Elinstallationer er ikke lavet af en autoriseret elektriker, der er fejl og mangler med isolering, fugt, inddækning og dampspærrer, samt er der ingen dokumentation for el-arbejde i 2004 selv om de brugte materialer er mærket i 2004.

Resumé: Sagen blev frafaldt mod sælger og ejendomsmægler, da 1. salen er godkendt iflg. kommune, dvs. at 1. salen er dækningsberettiget ifht. ejerskifteforsikringen og at Topdanmark skal dække de forhold der er, dette vil de ikke.

**2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …**
Jeg vil have alt beklædning af vægge, loft og dæk samt reetablering af dette og nye elinstallationer. Der er udarbejdet et tilbud for dette. Men hvis resten af tagkonstruktionen har taget skade eks. svamp pga. fugtig isolering og dårlig ventilation mellem tag og isolering, så skal dette også skiftes, dette er der dog ikke tilbud på da 1. salen stadig står uberørt som da den blev beset af Topdanmark i 2011."

Heroverfor har selskabet i brev af 14/3 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**Fakta om forsikringen**
Vores kunde har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring løbende i 5 år med vilkår 25-E.

Forsikringen er trådt i kraft den 28. januar 2007 og udløbet den 28. januar 2012.

Ejendommen er opført i 1927.

Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport med løbenummer … fra den 9. oktober 2006.

**Sådan har forløbet siden AK 80.673 været**
Vi modtager kendelse 80.673 fra den 23. april 2012, hvor nævnet udtaler, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved 1. salen, udover det af selskabet anerkendte, der udgør en skade eller er omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning.

Den 6. december 2012 modtager vi en mail fra vores kunde, hvor han beder os om at genoptage sagen, da kommunen nu ved mail fra den 30. oktober 2012 har meddelt vores kunde, at der ikke er registreret nogen byggesag, hverken vedrørende den oprindelige opførelse eller 1. salens indretning til beboelse, men at de på baggrund af BBR-meddelelsen om 35 m2 beboelse anser 1. salen for lovlig til anvendelse som beboelse.

Vi meddeler vores kunde ved brev fra den 18. december 2012, at vi anser det for glædeligt, at 1. salen nu er godkendt til anvendelse til beboelse, da de har betinget sig dette ved handlen, men at dette ikke har nogen betydning for vores vurdering med efterfølgende kendelse.

Vi har nu modtaget vores kunders nye klage til nævnet.

**Skade og ulovlighed skal være til stede ved overtagelsen**
Det fremgår af vilkårenes punkt 4.A, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes indenfor forsikringstiden og dennes efteranmeldelsesperiode.

Det fremgår som indledning til vilkårenes udvidede dækning, at vilkårenes punkt 1-19 tillige gælder for den udvidede dækning, hvorfor det også er en betingelse for forsikringens udvidede dækning af ulovlige installationer og indretninger på tidspunktet for opførselstidspunktet efter vilkårenes punkt 20, har været til stede ved sikredes overtagelse af ejendommen.

Såfremt et forhold efter overtagelsen af ejendommen således bliver ulovligt grundet nye krav, ændret status eller vores kunders ændringer, medfører ikke, at forsikringen herefter kan tilbyde dækning, da det er en overordnet forudsætning, at en given skade eller ulovlighed har været til stede ved overtagelsen af ejendommen, og i øvrigt er konstateret og anmeldt i forsikringstiden og inden udløbet af efteranmeldesperioden.

Det forhold i sig selv, at kommunen nu efter overtagelsen og efter udløbet af ejerskifteforsikringen har godkendt, at vores kunder kan anvende 1. salen til beboelse ændrer på denne baggrund ikke vores vurdering.

Vi har dog ikke modtaget nye oplysninger, der sandsynliggør, at 1. salens indretninger overhovedet nu skulle være blevet ulovlige derved, at den nu er godkendt til beboelse. At kommunen har valgt at godkende 1. salen må i bedste fald betyde, at de anser denne for lovlig.

**Der er ikke nye oplysninger om skade**
Det påhviler forsikringstager, at sandsynliggøre en forsikringsbegivenhed, jf. forsikringsaftalelovens § 22.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 4.B.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

Vi har i forbindelse med skadessagen dækket en reparation af skorstensinddækningen med 5.500,- kr.

Vi har ikke modtaget oplysninger, der kan sandsynliggøre, at der i forbindelse med 1. salen er konstateret yderligere skader eller nærliggende risiko herfor, som har været til stede ved overtagelsen, og som er konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indenfor efteranmeldesperioden. Vi henviser til AK 80.673.

**Der er ikke nye oplysninger om ulovlige indretninger**
Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi henviser til vilkårenes punkt 20.A.

Vi har ikke modtaget nye oplysninger, der sandsynliggør, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger på opførelsestidspunktet, som har været til stede ved overtagelsen, og som der ikke kan opnås dispensation for.

Vi kan således ikke alene på den baggrund, at kommunen nu efter overtagelsen har godkendt 1. salen til beboelse tilbyde at dække en nyetablering af denne.

**Forholdet skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden**
Vores kunders ejerskifteforsikring er udløbet den 28. januar 2012.

Det er en forudsætning for dækning af en eventuel skade eller ulovlighed, at denne konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.A.

Da forsikringen således nu er udløbet og efteranmeldelsesperioden ligeså, og der fortsat ikke er konstateret yderligere skade eller ulovlighed end allerede dækket, jf. AK 80.673, kan vi ikke tilbyde at dække eventuelle nye skader eller ulovligheder, da forsikringen er udløbet for over et år siden.

**Vores kunder er fortsat gjort opmærksom på manglende godkendelse**
I det vi henviser til vores argumentation i forbindelse med AK 80.673, gør vi også for god ordens skyld opmærksom på, at vores kunder fortsat i forbindelse med handlen ved aftale herom i købsaftalen er gjort bekendt med, at 1.salen ikke var godkendt til beboelse, og at forsikringen ikke dækker forhold, som sikrede er gjort bekendt med inden overtagelsen. Vi henviser til vilkårenes punkt 5.D.
At vores kunder nu har foranlediget 1. salen godkendt ændrer ikke herved.

**Vi må fastholde vores afgørelse**
Da der ikke foreligger nye oplysninger udover, at vores kunder nu har fået meddelelse om, at 1. salen lovligt kan anvendes til beboelse som vores kunder har betinget sig overfor sælger, må vi fastholde vores afgørelse i henhold til AK 80.673, idet vi også bemærker, at forsikringen nu er udløbet."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
**B** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.
**C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
**…**
**5 Hvilke skader dækkes ikke**
…
**D** Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
**…**
**Udvidet dækning**
Vilkårenes punkt 1 til 19 gælder tillige for den udvidede dækning.
Denne dækning er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

**20 Forsikringen er udvidet til at dække**
**A** Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det fortsat ikke godtgjort, at det omtvistede forhold udgør en skade i basisforsikringens forstand eller er omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning i videre omfang end allerede anerkendt.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand