

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.551:

XXXXXXXX XX XXXXXX XXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX
 XXXX XXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
 Borupvang 4
 2750 Ballerup

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 udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for ulovlige elinstallationer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Ejendommen er opført i 1923. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samtidig med klagerens overtagelse af ejendommen den 1/7 2004.

Af tilstandsrapport af 14/1 2004, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

...

Ejendommen har gennemgået en del om- og tilbygninger, delvist udført som selvbyg.

...

Registrering af bygningens tilstand

| Bygn: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|-------|-------------------------------|-----------|-------|---|
| A | Beboelse | | | |
| ... | | | | |
| A | 11.0 EI-installationer | | | |
| | 11.1 Andet: | K1 | | Der er løse ledninger (uden rør) ved gruppeafbryder i kælder. |

| | | | | |
|----------|-------------------------------|----|---|--|
| | | | | Enkelte kabler i kælder mangler fastgørelse. Komfur/ovn og opvaskemaskine er samlet i samme stik. |
| | | | | El-kabel ved nedløb mod syd-øst er fastgjort med strips og mangler afdækning. |
| | | UN | | Der skal laves el-tjek da installationen er uautoriseret udført. |
| B | Udhus/garage | | | |
| ... | | | | |
| B | 11.0 El-installationer | | | |
| | 11.1 Andet: | K3 | 7 | El-installation i garage er ikke lovligt udført, er tilsluttet med ledning i beboelsen. |

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere.

(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

...

Den bygnings sagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

| Note: | Bygn.: | Bygningsdel: | Årsager / kommentar |
|-------|--------|--------------|---|
| ... | | | |
| 7 | B | 11.1 Andet: | El-installation i udhus er uden funktion. |

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej ?

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har De boet i huset:

3

...

0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger?

Hvis ja, hvilke?

Ombygning af hele huset.

0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?

Selvbyg og medbyg.

...

11. El-installationer

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

Hvis ja, hvilke?

I garage, uaut. el i hele huset."

På grund af tilstandsrapportens indhold rettede klagerne - forud for købet af ejendommen - henvendelse til autoriseret elinstallatør, som den 21/1 2004 gennemgik ejendommens elinstallationer. På baggrund heraf udfærdigede elinstallatøren rapport, hvoraf følgende fremgår:

"Installationen er visuelt gennemgået, der er foretaget stikprøvekontrol ved demontering af kontakter og lampesteder samt isolationsmåling af installationen og HFI relæ test,

Iflg. stærkstrømsbekendtgørelsen er flg. punkter ulovlige:

- Kælder:
- Kabler over gruppeafbryder i UG afdækning er ikke korrekt afsluttet.
 - Vaskemaskine mangler separat afbr. (Er tilsluttet sammen m. gasfyr). Der mangler aflastningsnippel i afbryder f. gasfyr.
- Køkken:
- Komfur og opvaskemaskine mangler separate afbrydere.
- Udv:
- Synlig jordforbindelse er monteret med ikke lovlige materialer. Skal rettes.
(Der tages forbehold for om der er korrekt jordforbindelse under jord. Kan undersøges nærmere)."

De af elinstallatøren påpegede forhold resulterede i, at sælgerne tilbød klagerne 1.500 kr. som kompensation for ulovlighederne. Beløbet blev refunderet over refusionsopgørelsen.

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klagerne flere ulovligheder i ejendommens elinstallationer. De senest konstaterede forhold blev via klagerens advokat anmeldt til selskabet ved telefax af 7/8 2006.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerens advokat ved skrivelse af 11/8 2006.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor deres advokat ved telefax af 14/8 2006 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Efter yderligere korrespondance mellem parterne blev ejendommen medio september 2006 besigtiget af selskabets skadekonsulent. Af den på baggrund af besigtigelsen udfærdigede rapport af 18/9 2006 fremgår bl.a.:

"Anmeldte skader

1. skade: Ulovlige elinstallationer

...

Beskrivelse af de anmeldte skader

1. skade Ved mit besøg den 12. september, gennemgik jeg sammen med P.N.A. fra K. El følgende forhold, som han har påtalt i sin rapport af 22. august 2006:

1. Jordledning og lyseblå leder (Nul) er brugt som strømførende ledning.
2. Der er en skjult samling af gamle og nye ledninger i væg eller under gulv på 1. sal.
3. I loft er der anvendt grønne afbryderdåser, som normalt er beregnet til anvendelse i vægge.
4. Elkabler i væg er ikke aflastet ved nedføring i afbryderdåser.
5. Ledninger i lampesteder i stue er ikke afsluttet i rosetter.

Dette er de ulovligheder, som P.N.A. har fundet til dato, men der kan efter hans vurdering sagtens være flere fejl på ejendommens elinstallationer
Min vurdering af de påtalte forhold er, at såfremt der havde været udført et korrekt installationseftersyn (el-tjek) på ejendommen, så havde man som minimum konstateret ovenstående ulovligheder angivet i pkt. 3, 4 og 5.

Dette var P.N.A. ikke helt uenig i, men han påpegede, at man ved et installationseftersyn undersøger ejendommen stikprøvevis."

På baggrund heraf afviste selskabet på ny at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagernes advokat ved skrivelse af 22/9 2006.

Efterfølgende fulgte en omfattende brevveksling mellem parterne, hvilket imidlertid ikke resulterede i enighed. Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af den af klagernes advokat affattede klageskrivelse af 2/11 2006 fremgår bl.a.:

"Jeg gør på vegne C. og H.R. gældende, at forsikringstagerne har krav på dækning af nødvendig udbedringsudgift og støtter dette på at køberne har fulgt tilstandsrapportens anbefaling og foretaget eltjek, hvilken gennemgang ikke gav anledning til særlige bemærkninger. Hermed har forsikringstagerne forholdt sig som det kunne

forventes. Gennemgangen har været af sædvanligt omfang og der findes ikke nærmere vejledning - heller ikke fra Topdanmark - om hvilken gennemgang, der skulle foretages. Topdanmark har accepteret forsikringsbegæring uden forbehold og forsikringstager og har herefter med rette kunnet gå ud fra, at forsikringen dækkede ukendte forhold, som senere måtte komme for dagen. At selskabet ikke blot kan forholde sig passivt følger forudsætningsvist af Forsikringsaftalelovens § 4 - 10, der omfatter situationer, hvor forsikringstager afgiver forkerte oplysninger. Det følger særligt af § 9 og 10.3 at selskabet har en undersøgelsespligt og dermed det mindre i nærværende sag, hvor selskabet i alle tilfælde måtte meddele forsikringstagerne, at fremtidig dækning for så vidt angår elinstallation ikke vil finde sted.

Jeg er bekendt med, at dækning af advokatudgift i klagesag kun finder sted undtagelsesvis. Når selskabet imidlertid efter så omfattende korrespondance, som foretaget i den foreliggende sag, afviser dækning, bør forsikringstagernes advokatudgift i sagen dækkes i det omfang klagerne opnår medhold. Mit tidsforbrug udgør 6 timer og efter sædvanlig takst vil salæret udgøre kr. 9.600,00 + moms."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 1/12 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Tilstandsrapporten har dannet grundlag ved tegningen af ejerskiftforsikringen - ikke installationsrapporten. ...

At der er ulovlige el-installationer på grund af, at der er udført arbejde ved selv- og medbyg, og el-installationerne er udført af personer uden autorisation, har vores kunder været klar over, inden de indgik handlen, fordi det kan de se i tilstandsrapporten.

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Vi henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 5 A. Derfor kan vi desværre ikke tilbyde at dække forholdet med el-installationerne.

Vi mener derfor, at vores kunder er blevet tilstrækkeligt informeret ved sælgers fremlæggelse af tilstandsrapporten, og at vores kunder derfor har haft mulighed for, at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning inden de besluttede sig for at købe ejendommen.

Vores kunder har valgt, at købe ejendommen vel vidende om, at elinstallationerne i hele ejendommen er lavet af en person uden autorisation. De har eller burde have været klar over, at [der] dermed også er en risiko for, at der er et betydeligt omfang af ulovlige el-installationer.

...

E. El har lavet en installationsrapport, hvor N.U.J. visuelt har gennemgået installationen og foretaget stikprøvekontrol ved demontering af kontakter og lampesteder samt isolationsmåling af installationen og HFI-relætest.

Henset til oplysningerne i tilstandsrapporten, så mener vi *ikke*, at en installationsrapport, som fx denne her, ændrer ved det forhold, som er oplyst til vores kunder inden købet, nemlig at hele husets el-installationer er udført af personer, der ikke har autorisation.

Vores kunder kan derfor næppe have en berettiget forventning om, at installationerne er lovlige på baggrund af en installationserklæring med stikprøvevis kontrol, der går ud på demontering af nogen kontakter og lampesteder.

Det er vores kunders eget valg, at de alene bestiller en stikprøvekontrol af elinstallationerne på trods af, at de er oplyst om, at el er lavet af en uautoriseret person. Vi henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 5 D om forhold, som det godtgøres, at vores kunder havde kendskab til før de overtog ejendommen."

Klagernes advokat er fremkommet med yderligere bemærkninger i telefax af 5/12 2006 til nævnet.

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 bygningskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningskade 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.

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

A Forhold, der 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 ufyldstgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog el-ler på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

...

17 Juridisk eller anden sagkyndig bistand

Eventuelle udgifter til advokat eller anden sagkyndig bistand dækkes ikke af home Udvidet Køberforsikring.

...

Udvidet dækning

Vilkårenes punkt 1 til 19 gælder tillige for den udvidede dækning.

...

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:

Klageren har fra tilstandsrapporten været orienteret om, at el-installationer var udført uden autorisation, og at et el-tjek anbefales. Risikoen for, at der måtte være ulovlige forhold, der ikke åbenbares under et sådant el-tjek, kan efter nævnets opfattelse ikke overføres til det indklagede selskab.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet desuden ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække de af klagerne afholdte udgifter til advokat. Det bemærkes, at nævnet efter sine vedtægter ikke kan pålægge parterne sagsomkostninger i forbindelse med nævnsbehandlingen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand