

Den 9. juni 2008 blev i sag nr. 72.100:

XXXXXXXXXX XX
XXX XXXX XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXX

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for ulovlige el-installationer.

Selskabet henviser til, at forsikringen kun omfatter ulovlige el-installationer inde i beboelsesbygningerne, og at de anmeldte ulovlige el-installationer befinder sig udvendigt på bygningen og i garagen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1999. Der blev tegnet ejerskifteforsikring pr. 1/11 2003 på baggrund af tilstandsrapport dateret 8/8 2003.

Ved e-mail af 28/2 2006 anmeldte klagerne, at der var konstateret ulovlige el-installationer på ejendommen. Selskabet udbad sig herefter yderligere oplysninger for at kunne tage stilling til sagen. Selskabet modtog disse oplysninger den 20/3 2007.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 27/3 2007. Ved skrivelse af 11/4 2007 anerkendte selskabet, at de ulovlige el-installationer i tagetagen var omfattet af

forsikringen. Selskabet afviste derimod at yde erstatning for ulovlige el-installationer udvendigt på beboelsesbygningen samt i garagen.

Klagernes advokat påklagede afgørelsen ved skrivelse af 14/6 2007, hvori det bl.a. hedder:

"Jeg stiller mig undrende overfor Deres argumentation om, at forsikringen ikke dækker skaden, idet forsikringen naturligvis dækker hele ejendommen, og installationen er påført ejendommen.

...

Da garagen er omfattet af tilstandsrapporten, er denne naturligvis også omfattet af ejerskifteforsikringen."

Selskabet fastholdt imidlertid afgørelsen ved skrivelse af 29/6 2007. Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klagerens advokat har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende de ulovlige el-installationer udvendigt på bygningen og i garagen som dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 8/8 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Argumentation

Ved besigtigelsen kan vores taksator konstatere, at der er ulovlige el-installationer 3 steder i bygningen; i tagetagen, udvendigt på bygningen samt i garage/udhus.

Vi har anerkendt erstatningspligten for så vidt angår de ulovlige el-installationer i tag-etagen, fordi disse befinder sig i beboelsesbygningen.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 5.2, at Ekstrasikringen omfatter lovliggørelse af ulovlige el-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger, hvis disse var ulovlige på udførelsestidspunktet. Vi gennemgår nedenfor de to afviste punkter særskilt.

Ulovlig el udvendigt på bygningen

Ved besigtigelsen kunne taksator konstatere, at der er tale om ulovlige el-installationer. Vi bestrider derfor ikke, at vores forsikringstagere har ret i, at der er konstateret ulovlige el-installationer, som var ulovlige på udførelsestidspunktet. De ulovlige el-installationer befinder sig imidlertid udvendigt på bygningen i udhænget. El-installationernes funktion er, at oplyse havesti/gangareal.

I forsikringsbetingelsernes afsnit 5.2 står der, at Ekstrasikringen omfatter lovliggørelse af ulovlige el-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger. Dækningen omfatter således alene ulovlige el-installationer, som befinder sig inde i beboelsesbygningen, og ikke el-instal-

lationer monteret udvendigt på bygningen med det formål at oplyse gangstier og havearealer.

Ulovlig el i garage/udhus

Der er fundet ulovlige el-installationer i garage/udhus. Det er korrekt, som anført af advokaten, at denne bygning er gennemgået i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Bygningen er således i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 2 omfattet af ejerskifteforsikringens grunddækning. Det fremgår imidlertid af forsikringsbetingelsernes afsnit 5.2, at Ekstrasikringen kun omfatter ulovlig el i de forsikrede beboelsesbygninger.

Beboelsesbygningen i denne sag er benævnt som litra A i tilstandsrapporten. Det er derfor kun ulovlige el-installationer i denne bygning, som er omfattet af Ekstrasikringen. De konstaterede ulovlige el-installationer befinder sig i litra B, som er benævnt som carport/redskabsrum i tilstandsrapporten. I henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 5.2. må vi derfor fastholde, at der er tale om ulovlige el-installationer, som ikke befinder sig i beboelsesbygningen.

Konklusion

Med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 5.2, må vi fastholde, at de anmeldte forhold befinder sig udenfor beboelsesbygningen, og at disse derfor ikke er omfattet af den tegnede Ekstrasikring.

For fuldstændighedens skyld tilføjes, at de ulovlige el installationer ikke er omfattet af grunddækningen, idet de ikke opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, hvortil kommer at ulovlige installationer undtages i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2."

Hertil har advokaten i skrivelse af 4/9 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Følgende anbringender skal præciseres:

At installationerne i udhænget er omfattet af beboelsen.

At garage/udhus er i tilknytning til beboelsen og omfattet af ejerskifteforsikringen."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 3/10 2007 bl.a. bemærket:

"Vi finder ikke, at advokaten har tilført sagen nye oplysninger, men vi vil dog gerne præcisere et par forhold.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 5.2, at ejerskifteforsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger. Forsikringsdækningen er således begrænset til lovliggørelse af ulovlige el-installationer inde i de forsikrede beboelsesbygninger. De anmeldte installationer har til formål at belyse gangareal/havesti og befinder sig derfor udvendigt på bygningen. Vi fastholder derfor i det hele vores argumentation, jf. brev til Nævnet fra den 8. august 2007.

Herudover fremgår det direkte af tilstandsrapportens side 5 under bygningsbeskrivelsen, at carport/redskabsrum, som advokaten omtaler som garage/udhus, er gennemgået som litra B i forbindelse med huseftersynet. Bygningen er således gennemgået som en selvstændig bygning og bliver ikke omtalt som beboelse i tilstandsrapporten. Det er derfor fortsat vores vurdering, at de ulovlige el-installationer i carport/redskabsrum ikke befinder sig i beboel-

sesbygningen. Vi fastholder derfor, at el-installationerne er undtaget for forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 5.2."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Hvad er omfattet af forsikringen?

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

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.

...

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

...

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige 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. afsnit 3.

...

5. Hvad dækker Ekstrasikringen? (tilvalg)

...

5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger."

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotografier.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke med fornøden klarhed fremgår, at kun ulovlige el-installationer inde i beboelsesbygningen er omfattet. Nævnet finder derfor, at de ulovlige el-installationer monteret på bygningen er omfattet. Derimod

5.

72.100

må nævnet erklære sig enig med selskabet i, at ekstrasikringen kun omfatter ulovlige el-installationer i beboelsesbygninger, hvorfor installationerne i garage og udhus ikke er omfattet. Nævnet bemærker endvidere, at det ikke findes sandsynliggjort, at el-installationerne medfører nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Forholdet kan derfor ikke dækkes af grunddækningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende, at de ulovlige el-installationer på beboelsesbygningen er omfattet af dækningstilsagnet vedrørende ulovlige el-installationer.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann