

Den 23. april 2012 blev i sag nr. 80.827:

XXXXXXX XXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXX XX
 XXXX XXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for ulovlige el-installationer.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der er oplyst om forholdet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1932, og at klageren overtog ejendommen den 1/2 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 3/10 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år
1	A	Beboelse	1932
2	B	Tilbygning	-

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

...

11. El-installationer

11.1 Andet

K1

Der er en blanding af gamle og ældre el-installationer i den oprindelige kælder fra 1932.

Note: Da funktion og tilstand af husets el-installationer og gulvvarme ikke kan konstateres ved normal besigtigelse, anbefales det at lade en autoriseret installatør gennemgå denne i forbindelse med husovertagelsen, samt at lade eventuelle fejl og mangler udbedre.

B Tilbygning

...

11. El-installationer

11. Ingen bemærkninger

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen?

69 år

...

Ja Nej Ved
ikke

...

11. El-installationer

11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?
Hvis ja, hvilke?"

I forbindelse med renovering af ejendommen, fik klageren foretaget et elsyn, hvor der blev konstateret en lang række forhold i store dele af ejendommen. På baggrund heraf anmeldte klageren den 7/3 2011 til selskabet, at der var fejl og mangler ved el-installationerne og fremsendte den rapport, der var udarbejdet i forbindelse med elsynet.

Selskabet besigtigede ejendommen den 14/3 2011 og afviste ved brev af 16/3 2011 at yde dækning med henvisning til, at skaden var nævnt i tilstandsrapporten.

Klageren har indbragt sagen for nævnet ved klageskema underskrevet den 27/6 2011 med påstand om, at selskabet skal udbedre de konstaterede skader på el-installationerne i henhold til den udarbejdede elsynsrapport. Af et bilag til klageskemaet fremgår bl.a.:

"Alm. Brands skadekonsulent kom på besøg den 14. marts 2011, og han var i huset i ca. 10-15 min. Han gennemgik eller besigtigede ikke el-installationerne. Derimod oplyste han, at den anmeldte skade ikke var forsikringsdækket, og det var for at udvise kundeservice, at han personligt mødte frem. Hvis vi ønskede afgørelsen på skrift, kunne vi godt få det.

Alm. Brand skriver i sit brev af 31. marts 2011 (bilag ...), side 1, afsnit 5), at:

'Vores skadekonsulent har besigtiget jeres ejendom. I forbindelse med besigtigelsen kunne han konstatere, at denne stedvist var under ombygning/renovering. El-installationerne var stedvis adskilt og ledninger samt tavler var blotlagt.'

Det er ikke korrekt, at skadekonsulenten har gennemgået eller lavet en egentlig besigtigelse af elinstallationerne. Skadekonsulenten var end ikke i den oprindelige kælder, som omtales i tilstandsrapporten. Skadekonsulenten tog foto af stikkontakter i stuen, hvor vi havde nedtaget tapet og var i gang med at spartle væggene. I den forbindelse havde vi løsnet stikkontakterne/afbryderne fra væggen, så f.eks. al tapet kunne komme af. Strømmen havde vi selvfølgelig afbrudt forsvarligt på gruppetavlen i kælderen, og vi har på ingen måde ændret på de faste installationer. De løsrede stikkontakter i stuen er i øvrigt heller ikke en del af den anmeldte skade, jf. at disse ikke er nævnt under 'rum nr. S1 Stue.' i el-rapporten. Endvidere vil jeg her gøre opmærksom på, at det at løsne stikkontakter/afbrydere er lovligt at gøre selv, jf. Sikkerhedsstyrelsens vejledning om 'Gør det selv el' (<http://www.sik.d/k/Forbrugere/El/Gør-det-selv-el/Stikkontakt-og-afbrydere-i-den-faste-installation>).

De installationer, som skadekonsulenten derudover har måttet konstatere som værende adskilt, har været sådan, da vi overtog huset, og derudover er det kun den aut. el-installatør, der har lavet el-tjekket, som har set på og eventuelt blotlagt ledninger og tavler. Jeg henviser til den fremlagte el-rapport.

Det eneste, som vi indtil dags dato har fået lavet ved el-installationer, er flytning af den ledning, der som beskrevet ovenfor var anledningen til, at vi overhovedet tilkaldte en el-installatør til vores hus.

Begrundelse for min klage

...

1) Forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten

Jeg gør gældende, at forholdet omkring el-installationer er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Pkt. A.11.1 i tilstandsrapporten om el-installationer er givet karakteren K1, som betegner mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Det fremgår udtrykkeligt af pkt. A.11.1 i tilstandsrapporten, at el- og gulvvarmeinstallationer ikke er besigtiget af den bygningssagkyndige.

Den korrekte angivelse for et forhold, som den bygningssagkyndige ikke har undersøgt, og som han derfor kan kender omfanget og konsekvenserne af, må være 'UN: Bør undersøges nærmere'.

Endvidere må angivelsen K1 forudsætte, at den bygningssagkyndige har fundet en skade. Af pkt. A.11.1 fremgår alene, at der *'er en blanding af gamle og ældre el-installationer i den oprindelige kælder fra 1932'*. At installationerne er gamle eller ældre (hvad forskellen så end er), betyder jo ikke nødvendigvis, at der er en skade på el-installationer, herunder at de - på installationstidspunktet - er installeret ulovligt.

Det strider mod enhver sund fornuft, at den bygningssagkyndige skulle kunne kvalificere et forhold som mindre alvorligt (K1), hvis han ikke har konstateret nogen konkret skade, og hvis

han ikke har gennemgået - eller endog haft forudsætningerne for at gennemgå og vurdere - el-installationerne.

Jeg har gennemgået Forsikringsankenævnets praksis og konstaterer, at nævnet i flere kendelser har forholdt sig til, hvilken karakter en opfordring til el-tjek af ejendommens el-installationer bør gives i tilstandsrapporten. Jeg henviser bl.a. til følgende kendelser:

- 30. december 2009 (75.954): '*UN i tilstandsrapporten er korrekt*'
- 26. marts 2009 (74.449): '*I tilstandsrapporten har el-installationer fået karakteren UN. Klageren er dermed blevet advaret om, at der kan være tale om en alvorlig skade, hvis art, omfang og konsekvenser bør afklares inden købsaftalens underskrift*'
- 8. september 2008 (73.029): '*Forholdet har i tilstandsrapporten fået karakteren UN - undersøges nærmere - hvilket efter nævnets opfattelse er en korrekt angivelse*'

Jeg fremhæver i øvrigt, at det i samtlige de nævnte kendelser gør sig gældende, at det enten udtrykkeligt fremgår af den bygnings sagkyndiges bemærkninger til el-installationer, at der konkret er fundet ulovlige forhold, eller at det er oplyst, hvorfor den bygnings sagkyndige konkret har fået mistanke om ulovligheder, jf. eksempelvis kendelse 75.402: '*Det tilrådes at el-installationer gennemgås af AUT. Elinstallatør, da ejer selv har udført dele af den*' (egen fremhævelse).

2) Alm. Brand burde i forbindelse med forsikringstegning have taget et generelt forbehold vedrørende el-installationer

Jeg gør endvidere gældende, at en helt generel opfordring til at lade ejendommens el-installationer gennemgå ikke bør kunne føre til, at Alm. Brands dækning for el-installationer bortfalder. Hvis Alm. Brand generelt ikke ønsker at dække el-installationer i et ældre hus som vores, burde der have været taget et generelt forbehold i forbindelse med forsikrings-tegningen.

Som jeg læser pkt. A.11.1 i tilstandsrapporten, er der tale om en generel opfordring til at lade husets el-installationer gennemgå. Opfordringen er generel, fordi den bygnings sagkyndige ikke ved sin besigtigelse af huset har fundet konkrete skader eller forhold, som skulle begrundede opfordringen til at få foretaget et el-tjek.

Alm. Brand har lagt helt forkerte forudsætninger til grund for sin afvisning, når det i brev af 31. marts 2011 (bilag ...), side 2, 2. hele afsnit) skrives, at:

'På jeres ejendom har den bygnings sagkyndige konstateret nogle mangler ved installationen, som har givet anledning til, at han har anbefalet, at der bliver foretaget el-check på ejendommen.'

Det fremgår derimod entydigt af formuleringen i den bygnings sagkyndiges note, at den eneste begrundelse for opfordring til el-tjek er, at den bygnings sagkyndige ikke har gennemgået installationerne, jf. '*da funktion og tilstand af husets el-installationer og gulvvarme ikke kan konstateres ved normal besigtigelse, anbefales det at lade en autoriseret installatør gennemgå denne i forbindelse med husovertagelsen, samt at lade eventuelle fejl og mangler udbedre.*' (egen fremhævelse).

At den bygnings sagkyndige ikke har gennemgået el-installationer i forbindelse med sin besigtigelse har været fuldt ud kendt for Alm. Brand, før forsikringstilbud blev afgivet. Og når det er den eneste begrundelse for den bygnings sagkyndiges opfordring til el-tjek, så vil det

være urimeligt, hvis det skulle kunne gøre, at Alm. Brand kan undsige sig forsikringsdækning. Så vil der reelt ikke være noget indhold i en 'udvidet dækning', som jo udelukkende omfatter forhold, som ikke har været genstand for den bygningsagkyndiges besigtigelse (el, vvs og kloak).

Alm. Brand skriver selv i brev af 31. marts 2011 (bilag ...), side 2, 1. hele afsnit), at:

'De anmeldte forhold er som udgangspunkt alene at betegne som ulovligheder, som reelt ikke er omfattet af den bygningsagkyndiges gennemgang af huset. Den bygningsagkyndige skal således alene notere disse, såfremt der er tale om åbenlyse ulovligheder'

Jeg er helt enig med Alm. Brand i den betragtning. Eftersom den bygningsagkyndige ikke har beskrevet et eneste konkret forhold vedrørende skader på eller konkret mistanke om skader på el-installationer, så har den bygningsagkyndige heller ikke fundet åbenlyse ulovligheder. Den bygningsagkyndige burde, jf. Alm. Brands egen betragtning ovenfor, derfor have afholdt sig fra at notere noget som helst under punkt A.11.1. Og jeg mener ikke, at en sådan mere eller mindre tilfældig holdning til det tilrådelige i at gennemføre et el-tjek bør kunne medføre, at jeg er afskåret fra forsikringsdækning for skader, som overhovedet ikke er nævnt i tilstandsrapporten eller i handlens dokumenter i øvrigt, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 19.1.

Alm. Brand har tilbudt ejerskifteforsikring med udvidet dækning på baggrund af tilstandsrapporten og de kendte forudsætninger, at den oprindelige del af huset er fra 1932, og at den bygningsagkyndige ikke har gennemgået og ikke skal gennemgå el-installationer. For Alm. Brand har det derfor været en kalkuleret risiko, at der (bortset fra åbenlyse ulovligheder) kunne være skader, som ikke var opdaget af den bygningsagkyndige, men som alligevel er omfattet af ejerskifteforsikring. Hvis Alm. Brand ikke ønskede at tage denne risiko, burde Alm. Brand i sit forsikringstilbud have taget et udtrykkeligt forbehold herom.

...

Forsikringsankenævnets kendelse af 3. december 2007 (70.574)

I Alm. Brands breve af 16. og 31. marts 2011, bilag ...) og ...), henvises til Forsikringsankenævnets kendelse af 3. december 2007 (70.574).

Jeg mener ikke, at den i kendelsen foreliggende situation er sammenlignelig med min. For det første var der i den pågældende sag tale om, at der ved huseftersynet konkret var konstateret ulovlige el-installationer, hvilket var oplyst i tilstandsrapporten under pkt. 11.1. For det andet adskiller sagen sig fra min, fordi den bygningsagkyndiges anbefaling om el-tjek udtrykkeligt henviser til en gennemgang af lovligheden af el-installationerne. I sag er der ikke konstateret konkrete skader eller mistanke herom. Tilstandsrapportens bemærkninger vedrører alene el- og gulvvarmeinstallationers funktion og tilstand - der er intet nævnt om lovligheden af installationerne eller nogen begrundelse for, hvorfor den bygningsagkyndige har mistanke om, at installationerne ikke skulle være lovlige eller fungere, som man nu kan forvente af ældre/gamle installationer.

Hvis Alm. Brand også påberåber sig kendelsen i forhold til spørgsmålet om karaktergivning af forholdet, henviser jeg til min gennemgang af Forsikringsankenævnets seneste praksis under 1) og bemærker, at den påberåbte kendelse er fra 2007. Det fremgår af nævnets seneste års praksis, at nævnet mener, at en opfordring til el-tjek af hele ejendommens installationer bør gives karakteren UN. I den påberåbte kendelse, hvor karakteren K1 er givet (som i min sag), ses det ikke, at karaktergivningen overhovedet har været genstand for nævnets behandling. Derfor mener jeg ikke, at kendelsen på dette punkt er relevant."

Klageren gør endvidere gældende, at der bør anlægges en indskrænkende fortolkning af tilstandsrapportens punkt A.11.1.

Selskabet fastholder i brev af 1/8 2011 til nævnet sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Argumentation

Vores kunde har anmeldt om ulovlige el-installationer. Vi har efter besigtigelse af ejendommen afvist dækning med henvisning til, at vores kunde via oplysningerne i tilstandsrapporten var behørigt oplyst om, at der kunne være ulovlige el-installationer på ejendommen. Vores kunde har indklaget sagen for nævnet, fordi han er uenig i, at beskrivelsen i tilstandsrapporten medfører, at vi kan afvise dækning.

Vedlagt vores kundes anmeldelse var en el-eftersynsrapport. Det fremgår ikke af el-eftersynsrapporten, hvilket firma, der har udført denne. Der er tale om et helt sædvanligt el-eftersyn også kendt som et el-tjeck. Der er fundet adskillige ulovligheder i forbindelse med el-eftersynet. Disse fremgår af rapporten.

Ejendommen var under ombygning ved besigtigelsen. El-installationerne var stedvis adskilt og ledninger og tavler var blotlagt. Vores kunde var således i gang med at sætte ejendommen i stand, hvilket også medførte indgreb i el-installationerne.

...

Ifølge oplysningerne i sagen har vores kundes elektriker ikke slukket for strømmen på ejendommen i forbindelse med hans besigtigelse. Hvis der havde været risiko for brand og/eller berøringsfare, ville elektrikereren have haft pligt til at slukke for strømmen. Henset hertil finder vi det ikke sandsynliggjort, at der var nærliggende risiko for skade.

På baggrund af ovenstående er det således vores vurdering, at den bygningssagkyndige har givet en retvisende beskrivelse af de åbenlyse ulovligheder, som han kunne konstatere ved besigtigelsen. Fordi det ikke ved huseftersynet var muligt at klarlægge det nærmere omfang, da en bygningssagkyndig ikke må lave destruktive indgreb og der var tale om flere åbenlyse ulovligheder, har den bygningssagkyndige valgt at angive, at der bør udføres et el-tjeck. I hans beskrivelse i tilstandsrapporten henvises der til husets funktion og tilstand. Det er vores vurdering, at funktion og tilstand henviser til fejl og mangler ved el-installationen. I noten skriver den bygningssagkyndige 'husets el-installationer'. Hans forslag om el-tjeck er således ikke alene afgrænset til kælderen, men henviser til hele huset.

Vi mener, at vores kunde via oplysningerne i tilstandsrapporten forud for købet af ejendommen har været orienteret om, at der var ulovlige el-installationer på ejendommen, og at der burde foretages en nærmere undersøgelse. Den undersøgelse som vores kunde har foretaget efter at have købt ejendommen, burde således have fundet sted inden købet. Ved ikke at have fulgt opfordringen om at undersøge ejendommens el-installationer nærmere, mener vi, at vores kunde har overtaget risikoen for de ulovligheder, som måtte findes ved et sådan el-tjeck.

Vi mener fortsat, at den tidligere fremlagte kendelse ligner denne sag, og derfor er relevant som støtte for vores sag.

For så vidt angår vores kundes anbringende om, at vi burde have taget forbehold på forsikringen. Så har vores kunde fortsat andre dækninger under den udvidede dækning end blot for el-installationer. Dækningen indeholder således også dækning for vvs- og kloakinstallationer og ulovlige bygningsindretninger. Der er således ikke tale om en dækning uden indhold. Forbehold tager vi kun i de situationer, hvor vi mener, at dette er nødvendigt henset til oplysningerne i tilstandsrapporten. I denne situation har vi ikke vurderet dette som en nødvendighed, og har således ikke taget et sådan. Vi mener ikke, at vi dermed har stillet vores kunde i en dårlig situation, idet vores kunde jo netop via tilstandsrapportens generelle oplysninger og via forsikringsbetingelserne er oplyst om, at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. I den udvidede dækning er der endvidere ikke tale om, at et forhold bliver dækket, hvis dette er klart forkert beskrevet, som under basisdækningen. I den udvidede dækning omtales alene det forhold, at der er blevet oplyst om dette.

Som sagen ligger oplyst, er det fortsat vores vurdering, at vi med henvisning til betingelsernes afsnit 3, punkt 19 kan undtage det indklagede forhold for dækning, fordi vores kunde har været orienteret om, at der burde laves el-tjeck på hele husets installation. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen. Såfremt nævnet måtte have brug for yderligere oplysninger, står vi gerne til rådighed med disse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"Afsnit 3. Udvidet dækning

...

15. Forsikringens dækningsomfang

15.1. Bygninger der er omfattet

Denne dækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for de bygninger, som ifølge den på tidspunktet for den udarbejdede tilstandsrapport gældende BBR-ejermeddelelse, var indrettet til beboelse.

...

7. Installationernes lovlighed

17.1. El-, vvs- og kloakinstallationer

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

El-, vvs- og 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:

Den bygningsagkyndige, der ikke forudsættes at have særlige kundskaber om el-installationer, skal i tilstandsrapporten kun anføre, hvad han anser for åbenlyse ulovligheder, jf. Lars Hjortnæs: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. side 101-102.

At der i et hus fra 1932 findes el-installationer med forskellig alder, kan ikke anses for en sådan ulovlighed. Det den bygningsagkyndige har anført i noten, kan heller ikke anses for åbenlyse ulovligheder.

Der er ikke grundlag for at antage, at forholdene ville kunne henføres til basisdækningens skadebegreb, idet dette kræver nærliggende risiko for skade.

Klageren har tegnet udvidet dækning, der blandt andet omfatter lovliggørelse af el-installationer. Denne risiko har selskabet påtaget sig, uden at ejendommen er undersøgt af en el-sagkyndig. Hvis selskabet ikke ville bære risikoen for de forhold, den bygningsagkyndige har anført, burde selskabet - som også anført af klageren - havde taget forbehold herfor. At den bygningsagkyndige har anført nogle forhold, som ikke kan karakteriseres som fejl, og slet ikke som åbenlyse fejl og i øvrigt med karakteren K1, bringer efter nævnets opfattelse ikke selskabet ud af sin dækningsforpligtelse i henhold til den udvidede dækning.

9.

80.827

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at det er uberettiget til at afvise de anmeldte el-skader med henvisning til den bygningsagkyndiges bemærkninger i tilstandsrapporten, og skal genoptage sagsbehandlingen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson