630/01

Den 22. oktober 2001 blev i sag nr. 55.038:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring samt retshjælpsforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle ulovlige elinstallationer, samt over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til en påtænkt retssag mod sælgeren af ejendommen og mod selskabet.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**Karakter:** ... **K0: Kosmetiske skader** Beskriver kosmetiske skader, som kan påvirke en købers indtryk af bygningen. ... **UN: Behov for yderligere undersøgelse** Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere. ... **Registrering af skader** ...

A	11.1 Andet	K0	Der forekommer ulovlige elinstallationer

...

Sælgers oplysninger om ejendommen ... **11. El-installationer**	**JA**	**NEJ**	**?**
11.A Er der eller har der været problemer med el-installationen?	☐	☒	☐"

Af EDC-bilag til tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**5. Særligt teknisk tillæg:** ... Den bygningssagkyndige har ikke foretaget selvstændige undersøgelser af oplysningerne i dette afsnit, der alene hidrører fra ejeren. Den bygningssagkyndige kan derfor ikke drages til ansvar for de pågældende oplysninger/bemærkninger. ...

Bygningernes lovlighed	**Ja**	**Nej**	**Ved ikke** ...
7. Forefindes der ulovlige installationer	☐	☒	☐"

Klageren har efter overtagelse af ejendommen ladet ejendommens elinstallationer gennemgå af et elselskab. Af den af elselskabet udarbejdede rapport fremgår bl.a.: "Ved installationseftersyn foretaget den 26.10.1998 på ovenstående adresse blev nedenstående konstateret.

1. Fra skjult samling over nedsænket loft er der ført tvillingledning frem til udvendig udløbsroset i entre ...

2. I etageadskillelse i trappegang er der skjult rørdåse, hvilket er ulovligt ...

3. Der er ført 2 x 0,75 mm^2 Cu ledning frem til udvendig lampe. Der er tilmed en ulovlig samling i væggen ...

4. Let kappeledning 2 x 0,75 mm^2 Cu mellem lampesteder i stue er anvendt som fast installation ...

5. I køkken/alrum er der benyttet 2 x 0.75 mm^2 Cu let kappeledning som fast installation. Tilmed er kappen ikke ført ind igennem tude på dåse. Rør samt kapper på kabler er ikke ført ind i underlag. Der mangler låg på dåser. ...

6. I alrum er grøn/gul leder benyttet som nul ...

7. I udhus er installationskabler og rør ikke fastgjorte. Der er flere tuder i dåser, som ikke benyttes, altså åbent ind til dåsens indre. Plastledning 2 x 0.75 mm^2 Cu som fast installation med ulovlige samlinger. Armatur uden nødvendig forskriftsmæssig afdækning ...

8. På 1. sal er kapper på installationskabler ikke ført ind i underlag, dåser og udløb, samt kabler er ikke aflastet for træk og ikke lagt fast. Underlagene er tilmed defekte ...

9. Gruppetavle sad løs og installationskabel var ikke lagt fast.

10. Samlinger i bad uden dåser og installationskabler var ikke lagt fast – jf. Stærkstrømsbekendtgørelsen ...

11. Installationskabel og stikkontakt til komfur lå løst og kapper på tilledning til komfur var ikke aflastet for træk i stikproppen ...

Det skal endvidere præciseres:

- ***at der tages forbehold for fejl, som det ikke har været muligt at konstatere under eftersynet.***

- ***at forekommer der fejl, er ejerne/brugerne af en installation selv ansvarlig for, at installationen bringes i orden, uanset hvem der har etableret de ulovlige installationer*** ..."

Af klagerens advokats skrivelse af 22/1 2001 til nævnet fremgår: "Jeg tillader mig at præcisere, at det er min helt klare opfattelse, at køber har ret til at lægge tilstandsrapporten til grund, herunder at have lov til at betragte det der betegnes som ulovlige elinstallationer under karakteren KO (kosmetiske skader som kan påvirke en købers indtryk af bygningen), som værende af kosmetisk karakter der ikke giver en køber en særlig udvidet undersøgelsespligt. Dertil kommer, at sælger positivt oplyser i den udarbejdede sundhedsattest, at der ikke forekommer ulovlige installationer samt endeligt, at den byggesagkyndige end ikke fastsætter udbedringsomkostningerne. Denne oplyste i øvrigt på forespørgsel, at der var en revne i en stikkontakt og at en indendørsledning var anvendt udvendigt, hvorfor denne uddybende forespørgsel ej heller gav anledning til at fortage nærmere undersøgelser. Når selskabet i øvrigt tidligere har henvist til at elarbejdet bære præg af ikke at være udført af professionelle er dette stridende imod at sælger gør gældende, at elarbejdet er udført ved autoriseret elinstallatør. Endelig kan det oplyses, at der allerede er sket skade, og at der efter rapporten fra NVE må anses for at være nærliggende risiko for yderligere skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder, eller andre forebyggende foranstaltninger. Det er min opfattelse, at den tegnede ejerskifteforsikring bør dække i henhold til NVE rapporten, ligeledes er min opfattelse, at den normale retshjælpsforsikring bør dække omkostningerne ved retssagen mod såvel sælger som selskabet"

Selskabet har i skrivelse af 12/2 2001 bl.a. anført: "Efter en fornyet gennemgang af sagen må vi fastholde, at de anmeldte forhold i form af ulovlige el-installationer ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. De anmeldte forhold opfylder ikke skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 10.1, idet der ikke er tale om forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Forholdene udgør ej heller nogen nærliggende risiko for skade, såfremt der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder. Til støtte herfor henvises til, at forholdene ikke hidtil har været nogen hindring for bygningernes anvendelse. Der henvises i denne forbindelse til ankenævnets kendelse nr. 51.014. Dermed er forholdene ej heller dækket af forsikringen i medfør af pkt. 11, 2. pind, i samme afsnit i forsikringsbetingelserne. Såfremt ankenæv-

net finder, at forholdene udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade, vil forholdene i beboelsesbygningen dog være undtaget fra forsikringens dækning i medfør af undtagelsesbestemmelsen i pkt. 11, 1. pind, hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af sådanne forhold. I tilstandsrapporten anføres på s. 4 under pkt. 11.1 vedrørende bygning A, som er beboelsen, at der forekommer ulovlige el-installationer. Forholdet er anført med angivelse af karakteren KO. Med denne bemærkning er der givet en rimeligt dækkende beskrivelse af, at der i bygningen forekommer ulovlige el-installationer, hvorfor undtagelsesbestemmelsen finder anvendelse, jf. ankenævnets kendelse nr. 50.708. Klagers advokat er af den opfattelse, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, når karakteren KO er anført. Vi er ikke enige heri. Hvorvidt et forhold er nævnt i tilstandsrapporten må bedømmes ud fra en samlet vurdering af angivelserne om forholdet i rapporten. Der er udtrykkeligt gjort opmærksom på, at der forekommer ulovlige el-installationer. Forsikringstager er herved givet en tilstrækkelig advarsel om, at der forekommer ulovlige el-installationer. Såfremt dette forhold af forsikringstager tillægges nogen betydning ved vurderingen af bygningen, må forsikringstager foranledige en nærmere undersøgelse foretaget, forinden han erhverver ejendommen. Det har forsikringstager ikke gjort. Først kort tid efter erhvervelsen af ejendommen foretages en sådan undersøgelse. Det kan ikke komme selskabet til skade, at forsikringstager vælger først at få foretaget undersøgelsen efter erhvervelsen af huset. De anmeldte forhold vedrørende beboelsesbygningen skal tillige bedømmes i medfør af afsnit 3 i forsikringsbetingelserne. Heller ikke i medfør af afsnit 3 i forsikringsbetingelserne er forholdene dækket af forsikringen, idet pkt. 5.1. undtager forhold, der er oplyst i forbindelse med handelen, herunder tilstandsrapporten."

Den bygningssagkyndige har efterfølgende i en skrivelse af 30/4 2001 til klageren bl.a. anført: "Jeg kan endvidere bekræfte, at du i starten af september 1998 som potentiel køber til ejendommen ringende til mig for at få en nærmere, forklaring til tilstandsrapportens indhold og herunder til mine bemærkninger vedrørende el-installationer, idet du oplyste, at du gerne ville vide mere om dette, inden du eventuelt besluttede at købe ejendommen. Som jeg husker det, forklarede jeg de punkter, du spurgte om og med hensyn til el-installationer forklarede jeg, at det drejede sig om forhold som for eksempel installationsmetode, ved udvendigt lys, defekter i badeværelse, tildækkede samlingsdåser m.v. - forhold der ikke er i overensstemmelse med gældende regler på området, men

ikke umiddelbart betyder den store fare for bygning eller mennesker og ej heller nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål væsentligt."

Selskabet har herefter i skrivelse af 28/5 2001 bl.a. anført: "Skrivelsen giver ikke anledning til en ændret vurdering af sagen, idet det fortsat er vores opfattelse, at forsikringstager med angivelserne i tilstandsrapporten har været tilstrækkeligt advaret om risikoen for, at der på ejendommen var ulovlige el-installationer i det i bilag ... konstaterede omfang. Når forsikringstager specifikt har fået oplysning fra den bygningssagkyndige om de i bilag ... nævnte forhold, må det også være klart for forsikringstager, selv som usagkyndig køber af ejendommen, at der var en ikke ubetydelig risiko for, at der kunne forekomme yderligere ulovlige el-installationer på ejendommen. De oplysninger, som forsikringstager har været i besiddelse af, før ejendommen blev købt, har derfor givet al mulig anledning til at få foretaget den undersøgelse, som forsikringstager rent faktisk fik foretaget kort tid efter overtagelsen af ejendommen. Meningen med tilstandsrapporten er netop, at den skal give en køber mulighed for at vurdere risikoen for skjulte fejl og mangler ved ejendommen. Dette formål har tilstandsrapporten opfyldt i denne sag. Det må derfor som nævnt fastholdes, at de anmeldte forhold ikke rækker ud over, hvad forsikringstager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Det bemærkes for god ordens skyld, at forsikringstagers advokat tilsyneladende er af den opfattelse, at selv de forhold, som den bygningssagkyndige positivt har omtalt over for forsikringstager, er dækket af forsikringen. Det må bestrides. Det må beklageligvis konstateres, at klagen for så vidt angår retshjælpsdækningen ikke er kommenteret i vores skrivelse af 12. februar d.å. Vi skal derfor bemærke, at vi har afvist anmodningen om dækning med den begrundelse, at forsikringstager opfylder de økonomiske betingelser for fri proces. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, hvoraf et eksemplar vedlægges som bilag ... § 6, at såfremt de økonomiske betingelser for fri proces er til stede, skal der indgives ansøgning om fri proces. Af samme bestemmelse fremgår det, at søges der i et sådant tilfælde ikke om fri proces, dækker forsikringen ikke. Det fremgår af forsikringstagers advokats skrivelse af 22. januar d.å., at der er givet afslag på fri proces. Det følger derfor af forsikringsbetingelsernes § 6, stk. 3, at forsikringen ikke dækker retshjælp til sagen mod sælger af ejendommen. Det fremgår endvidere af skrivelsen, at afslaget på fri proces er genindbragt for statsamtet. Vi er ikke bekendt med resultatet heraf."

Klagerens advokat har efterfølgende i skrivelse af 3/7 2001 meddelt nævnet og selskabet, at Statsamtet har bevilget klageren fri proces til en retssag mod sælgeren med påstand om betaling af 61.000 kr. Selskabet har herefter i skrivelse af 10/10 2001 til nævnet meddelt, at der vil blive givet dækningstilsagn til retshjælp i den sag.

Ejerskifteforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring** 9. Forsikringens dækningsomfang 9.1. Forsikringen omfatter – alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. ... 11. Undtagelser fra dækningen Forsikringen dækker ikke – forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse. – forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold, eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå. ... **Afsnit 3. Ulovlighedsdækning** Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset). ... 2. Installationernes lovlighed Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- eller VVS-installationer. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:
Selskabet har i sin skrivelse af 10/10 2001 til nævnet meddelt, at det vil yde retshjælpsdækning, hvorfor denne del af tvisten udgår.

For så vidt angår kravet mod selskabet skal nævnet indledningsvist bemærke, at spørgsmålet om dækningen af ulovlige elinstallationer i hovedhuset skal behandles efter forsikringsbetingelsernes afsnit 3 om ulovlighedsdækning, der udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Det fremgår af sagen, at klageren på baggrund af bemærkningen om ulovlige elinstallationer i tilstandsrapporten rettede henvendelse til den bygningssagkyndige, der forklarede, ”at det drejede sig om forhold som for eksempel installationsmetode ved udvendigt lys, defekter i badeværelse, tildækkede samlingsdåser m.v.” Da klageren er gjort

bekendt med disse forhold, kan nævnet således ikke kritisere, at selskabet har afvist at anse disse forhold for dækningsberettigende.

For så vidt angår de øvrige konstaterede ulovlige elinstallationer i hovedhuset har selskabet uberettiget afvist at yde forsikringsdækning, da forsikringen omfatter lovliggørelse af ulovlige elinstallationer, der ikke er oplyst om i tilstandsrapporten. Nævnet skal bemærke, at skadebegrebet under den udvidede ulovlighedsdækning er selve ulovligheden.

Nævnet skal endvidere – som i den af selskabet omtalte ankenævnskendelse nr. 50.708 – bemærke, at en køber ikke selv skal foretage en selvstændig undersøgelse af en ejendom, når der er udarbejdet en tilstandsrapport.

For så vidt angår ulovlige elinstallationer i udbygningerne finder nævnet det på det foreliggende ikke godtgjort, at disse udgør en skade eller giver nærliggende risiko for skade. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist at anse disse forhold for dækningsberettigende.

Efter det således anførte - og idet nævnet på dette grundlag ikke kan pålægge selskabet at yde retshjælpsdækning mod selskabet vedrørende de krav, der ikke er fundet dækningsberettigende -

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand af 1792, skal anerkende, at de ulovlige elinstallationer i beboelsen – bortset fra de af den bygningssagkyndige omtalte – er dækningsberettigende.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

Poul Sørensen
formand