642/02

Den 8. april 2002 blev i sag nr. 56.340:

xxx xx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Trenwick
v/F.A. Meyendorff A/S
Strandvejen 201
2900 Hellerup

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Trenwick v/F.A. Meyendorff A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader.

Klagerne overtog den forsikrede ejendom den 1/6 2001. Af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen er opført i 1964, og der er for så vidt angår el-installationer i beboelsesbygningen givet karakteren K2 med bemærkningen ”Tegn på ureglementeret dåse ved nedsænket loft i soveværelset", og for så vidt angår bryggerset er der givet karakteren K2 med bemærkningen "Uafdækkede ledninger og løs stikkontakt ved el-tavlen. Uafdækkede ledninger ved stikkontakt ved loft i bryggers. Ulovlig forlængerledning til skotlampe på nordfacaden." K2 betyder ”alvorlige skader”. Sælger har svaret benægtende på spørgsmålet om, hvorvidt vvs- og el-installationer er udført af personer uden autorisation.

Klagerne har anmeldt, **at** der er meget lidt tryk på det varme vand, **at** visse af el-installationerne ikke er udformet efter gældende regler, **at** kabelantenneforbindelsen ser ud til at have været udsat for en skade, samt **at** der er ”snorke-boblelyde” i køkkenva-

sken, når vaskemaskinen i bryggerset lukker vand ud. Endelig har klagerne anmeldt, **at** blandingsbatteriet ved køkkenvasken er utæt.

Klagerne har foranlediget en el-installatør til at gennemgå de elektriske installationer på ejendommen. Denne har konstateret, at lampestederne generelt ikke er ført til sænket loft. Endvidere fremgår følgende af rapporten: "**Forgang** Lampesteder ikke ført til sænket loft, 230V installation til halogenbelysning udført i let plastkappeledning, indført i loftdåse, mellem sænket loft, og dåserand, 12V installation til armaturerne er samlet med åbne krone- og samlemuffer, uden aflastning, og armaturerne er monteret direkte mod isolering. Der forefindes ingen tegning over halogenanlægget, ved gruppeafsætningen. **Værelse v/forgang:** Lampested ikke ført til sænket loft. **Værelse v/køkken-alrum:** Lampested ikke ført til sænket loft. **Toilet v/forgang:** 230V installation til halogenbelysning er udført i let plastkappeledning, indført i overskåret installationsrør med installationsledninger som forsyner vægudtag, 12V installation samlet med åbne krone- og samlemuffer, uden aflastning, og armaturerne er monteret direkte mod isolering. Der forefindes ingen tegning over halogenanlægget, ved gruppeafsætningen. **Garage:** Fast installation til lysrørsarmaturer er udført i let plastkappeledning, samlinger med kronemuffer, uden dåser, 230V forsyning til halogenbelysning, i udhæng, udført i let plastkappeledning, installation til indbyggede 230V armaturer i udhæng er udført i let plastkappeledning samlet med kronemuffer, uden dåser, og manglende jordforbindelser. Næsten alle steder er hullerne i de sænkede lofter ikke centreret under dåserne i de gamle lofter, dette indebærer at der ikke umiddelbart kan monteres afstandsringe på de gamle dåser således at lampestedets konstruktion opfylder stærkstrømsbekendelsens krav. Rapporten er udført efter en foreløbig gennemgang af installationen, ved udbedring af de fundne fejl, kan det ikke udelukkes, at der findes andre fejl, og ulovligheder i installationen."

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 2., som er sålydende: "**2. Hvilke forhold er dækket** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver en 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, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål

nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. *Forsikringen dækker endvidere skader efter ulovlige installationer.* ... **4. Forsikringen dækker ikke** - forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold er klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, - bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er en nærliggende risiko for skade på bygningen, ..."

I selskabets skrivelse af 26/10 2001 til nævnet hedder det bl.a.: " ... under henvisning til Forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2, ... er vi fortsat af den opfattelse, at sagerne falder udenfor forsikringens dækning. Med hensyn til el-installationerne - som omfattes af den ovenfor anførte afvisning - er der herudover foretaget alvorlige (K2) anmærkninger i tilstandsrapporten, hvorfor det kan undre, at disse overhovedet bliver bragt på bane."

Klagerne stiller sig uforstående over for selskabets afvisning og har i skrivelse af 1/12 2001 til nævnet bl.a. anført: "For det første henviser Meyendorff til at der i tilstandsrapporten er anført K2 anmærkninger omkring el-installationerne. Dette er vi selvfølgelig bekendt med; men alle de i tilstandsrapporten beskrevne K2 anmærkninger blev allerede udbedret inden overtagelsesdatoen. Vores klage gælder således forhold der ligger ud over rapportens fire K2 anmærkninger. Vi kan derfor ikke acceptere Meyendorffs indikering af, at vi var vidende om de ulovlige installationer forud for handelen. For det andet er Meyendorff af den opfattelse, at vores klagepunkter ikke er omfattet af forsikringen, jf. selskabets tidligere afvisning af klagen under henvisning til forsikringens pkt. 4.2. Pkt. 4.2. ekskluderer bygningens funktionsforhold, dens overensstemmelse med offentligretlige forskrifter samt æstetiske forhold, medmindre disse udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vi mener ikke, at de ulovlige installationer falder ind under denne dækningseksklusion. Selvfølgelig kan Meyendorff have ret i, at installationernes udførsel er imod gældende offentligretlige regler. Men pkt. 4.2. kan ikke læses som en generel udelukkelse af alle sådanne klager: Så vil punktet jo være i direkte modstrid med den i kursiv fremhævede del af pkt. 2, der fastslår, at 'Forsikringen dækker endvidere skader efter ulovlige installationer'. Endvidere fastslår pkt. 4.2, at eksklusionen kun gælder, såfremt der ikke 'er en nærliggende risiko for skade på bygningen'. Reglerne på installationsområdet er jo netop begrundet i at forebygge bl.a. brand- og kortslutningsskader, og dermed ligger implicit, at en overtrædelse af reglerne medfører en skadesrisiko. Endelig vil vi henlede opmærksomheden på, at sælger i tilstandsrapporten har erklæret, at der ikke er udført installationsarbejde af uautoriserede personer. Enten udtaler sælger sig mod bedre vidende, eller også må tidligere ejere af boligen, drages til ansvar."

Nævnet udtaler:
Klagerne har ikke sandsynliggjort, at det pågældende antennekabel er behæftet med mangler. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for dette.

Da forsikringen undtager at yde forsikringsdækning til forhold vedrørende installationers lovlighed m.v., kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for de konstaterede mangler ved el-installationerne og de mangler, som måtte vise sig ved vvs-installationerne. I den forbindelse bemærker nævnet, at dækningstilsagnet både i forsikringsbetingelsernes punkt 2 og punkt 4 angiver at dække skader efter ulovlige installationer, eller hvor der er nærliggende risiko for skade, og sådanne forhold ses ikke at foreligge i denne sag.

Endelig bemærkes, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgerne har pådraget sig noget ansvar i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, § 2, stk. 4.

Poul Sørensen
formand