685/03

Den 17. november 2003 blev i sag nr. 60.321:

xxxxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

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

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

Bygningsdel/Installation:	**Vurdering:**	**…**	**UN**
…			
11. El-installationer			1
…			

UN: Bør undersøges nærmere. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
B	11.0 El-installationer		
	11.1 Andet: El-installation	UN	Dele af udhusbygningens installation er af midlertidig karakter, hvorfor dele ikke opfylder stærkstrømsreglementer. Det anbefales at elinstallatio-

nen efterses af en aut. elinstallatør, herunder installationerne i beboelsen.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har De boet i huset?
ca. 3 år

…

11. El-installationer

11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? Ja ☐ Nej ☒"

Kort tid efter indflytningen blev klageren, der er uddannet elektriker, opmærksom på, at flere elinstallationer i beboelsesbygningen efter hans opfattelse ikke opfyldte kravene i stærkstrømsbekendtgørelsen. Dette er bekræftet ved rapport udarbejdet af ENV den 8/4 2002.

På grundlag af rapporten er der reklameret overfor sælgers advokat, som imidlertid ved brev af 13/5 2002 har afvist reklamationen.

I klageskrivelsen til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Den bygningssagkyndige har ikke i tilstandsrapporten på nogen måde henvist til konstaterede mangelfulde eller ulovlige forhold ved elinstallationerne i beboelsen.

Tilsvarende har sælger på side 11 vedrørende elinstallationer anført, at der ikke er dele af elinstallationerne, der er udført af personer uden autorisation.

På den baggrund har min klient naturligvis ikke haft nogen forventning til, at der var ulovligheder ved elinstallationerne i hovedhuset, og da slet ikke i et omfang, som det nu er konstateret.

De mangler der er anmeldt, er mangler, som ikke har kunnet konstateres ved en gennemgang af elinstallationerne, men som først har kunnet konstateres efter at klageren har taget ejendommen i anvendelse.

Det er således min opfattelse, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet klageren ikke på baggrund af det anførte har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Klageren har tegnet ekstra sikring vedrørende ulovlige elinstallationer, og det er min opfattelse, at forsikringsselskabet også på den baggrund er forpligtiget til at dække lovliggørelse af ulovlige elinstallationer, som der ikke er oplyst om i tilstandsrapporten. Da det ikke af tilstandsrapporten fremgår, at der er ulovlige elinstallationer i hovedbygningen, må forholdet være omfattet af forsikringen.

Forsikringsselskabet har afvist dækningen med den begrundelse, at de anmeldte skader er anført i tilstandsrapporten.

Det forhold at den bygningssagkyndige har givet karakteren UN, og under det anførte vedrørende garage/udhus henkastet har anført, at også installationerne i beboelsen burde efterses, kan efter min opfattelse [ikke] tages som udtryk for, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er ulovlige elinstallationer i beboelsen.

Der henvises til afgørelsen i Ankenævns kendelse nr. 55038 af 22/10 2001 og BLD [VLD] af 12/3 2002 (2002.321)."

I selskabets skrivelse af 5/2 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er korrekt, at der til venstre ud for bemærkningen i tilstandsrapportens pkt. 11.1 er anført, at det drejer sig om bygning B (udhus), men det står alligevel klart, at den bygningssagkyndige også anbefaler en nærmere undersøgelse af beboelsesbygningen, da det direkte er nævnt, at denne bygnings elinstallationer også bør undersøges.

Det er ligeledes korrekt, at sælger på side 11 i tilstandsrapporten under pkt. 11.1 har svaret nej til, at elinstallationer er udført af personer uden autorisation, men det må sammenholdes med tilstandsrapportens side 9, pkt. 0.1, hvoraf fremgår, at sælger har boet ca. 3 år i det knap 100 årige hus. Hertil kommer, at sælgers afkrydsning på

side 11 ikke kan medføre, at man kan se bort fra den bygningssagkyndiges bemærkning og karaktergivning på side 7, under pkt. 11.1.

Karakteren UN må efter vores opfattelse betragtes som den alvorligste af alle karakterer. Når et forhold har fået karakteren UN bør køber og sælger derfor enten få foretaget den anbefalede undersøgelse, eller aftale, hvem der betaler eller sørger for udbedring af de mangler, som undersøgelsen evt. vil afdække. Efter vores opfattelse er det netop sidstnævnte køber og sælger har gjort i skødets § 5, hvor det aftales, at køber skal udbedre ulovlige elinstallationer, jf. tilstandsrapporten pkt. 11.1.

Advokat V.N. [klagerens advokat] er ikke enig heri, og hun henviser bl.a. til Ankenævnets kendelse nr. 55.038. Vi kan i den forbindelse oplyse, at vi ikke finder, at der kan ske sammenligning med den pågældende sag, bl.a. da den bygningssagkyndige i sagen har givet elinstallationerne karakteren 'KO', hvilket kun betegner en kosmetisk skade eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af ejendommen.

Vi kan i stedet henvise til kendelse nr. 56.894, hvor det på s. 3 fremgår, at den bygningssagkyndige har anført, at '... Det anbefales at lade el-check udføre inden ejerskifte.' Selskabet afviser, fordi det finder, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. Forholdet har fået karakteren K2 og i den pågældende sag blev selskabet ikke pålagt at betale for udbedring.

I klagen til nævnet henviser advokat V.N. i øvrigt til en afgørelse benævnt som 'BLD af 12/3 2002 (2002.321)'. Vi er ikke helt klar over, hvilken form for afgørelse, der er tale om, hvorfor vi venligst må bede advokat V.N. om at sende kopi af denne, så vi har mulighed til at forholde os til den.

Ud fra de foreliggende oplysninger, må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning af elinstallationer i beboelsen."

Klagerens advokat fastholder ved skrivelse af 12/2 2003 til nævnet, at de udbedringer af elinstallationer som klageren og sælger indgik aftale om i skødets § 5 alene vedrører elinstallationer i udhusbygningen.

Selskabet har ved skrivelse af 27/3 2003 til nævnet anført:

"Efter vores opfattelse kan V.L.D. af 12. marts 2002, som advokat V.N. henviser til, ikke finde anvendelse i denne sag.

Dommen drejer sig om, hvorvidt en bygningssagkyndig kan blive fri for ansvar for ikke at foretage en undersøgelse, som han ellers er forpligtet til at foretage ifl. bkg. om huseftersyn, alene fordi han har skrevet 'UN' ud for forholdet. Da det ikke er tilfældet, ifalder han erstatningsansvar for den begåede fejl."

Hertil har klagerens advokat ved skrivelse af 3/4 2003 til nævnet anført følgende:

"Det fremgår af vilkårene for forsikringen, at et forhold er dækket, hvis forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Når en bygningssagkyndig kan idømmes erstatningsansvar overfor en køber, må det være udtryk for, at det i rapporten anførte har været misvisende og forkert beskrevet.

Dommen viser således, at et forhold kan være forkert beskrevet i tilstandsrapporten, uanset at det har fået karakteren UN.

Tryg Forsikring har jo blandt andet afvist at dækker skaderne med den begrundelse, at forholdet har fået karakteren UN i tilstandsrapporten, og at det på den baggrund ikke kan betragtes som forkert beskrevet.

Det er således fortsat min opfattelse, at den anførte dom sammenholdt med de øvrige domme der er fremlagt på sagen, kan anvendes til støtte for min klients krav mod forsikringsselskabet."

Endeligt har selskabet ved skrivelse af 24/4 2003 til nævnet anført:

"Vi har noteret os, at advokat V.N. finder, at et eventuelt erstatningsansvar for en bygningssagkyndig må være udtryk for, at et forhold er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Til orientering vedlægges kopi af Justitsministeriets fremsendelsesbrev af 11. august 1999, forslag til ændring af 'lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.', samt bemærkninger hertil s. 15.

Det fremgår af Justitsministeriets bemærkninger, at 'Udtrykket 'forkert beskrevet' er et objektivt kriterium i den forstand, at det er uden betydning, om der eventuelt vil kunne gøres erstatningskrav gældende mod den bygningssagkyndige.'

Blandt andet henset til Justitsministeriets bemærkninger, må vi fastholde, at vi ikke finder, at VLD af 12. marts 2002 kan finde anvendelse i denne sag."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

…

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1 Forhold, som 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 ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2 Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. 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 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.

…

6. Hvad dækker Ekstrasikringen ikke?

6.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det klart fremgår af tilstandsrapporten, at den byggesagkyndige har anbefalet en nærmere undersøgelse af el-installationerne i beboelsesbygningen.

Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren UN - undersøges nærmere - hvilket efter nævnets opfattelse er en korrekt angivelse. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Da dette ikke er tilfældet, kan nævnet af denne grund ikke pålægge selskabet at betale erstatning. Nævnet finder dog, at forholdet også burde være nævnt på side 14 i tilstandsrapporten under punkt 11. At dette ikke er sket, kan dog ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen