714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 63.534:

xxxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxx xx xxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for ulovlige el-installationer.

Selskabet har alene anerkendt at yde erstatning i begrænset omfang og har opgjort den samlede erstatning til i alt 9.375 kr. Selskabet har afvist at yde erstatning for alle anmeldte forhold under henvisning til, at ikke alle udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Klageren har indhentet tilbud på udbedring af de anmeldte forhold. Udbedringen beløber sig til i alt 38.000 kr. eksklusive moms.

Klagerens advokat oplyser over for nævnet, at klageren efter overtagelsen af den omhandlede ejendom konstaterede, at en større del af el-installationerne var ulovlige. Advokaten har i skrivelse af 23/2 2004 konkret redegjort for de enkelte installationer samt anført, at elinstallatør P.V.finder, at der er risiko for personskade og brandfare.

I forlængelse af yderligere korrespondance mellem selskabet og klagerens advokat, blev der foretaget installationseftersyn af forsyningsvirksomhederne.

Klagerens advokat har i skrivelse af 23/2 2004 nærmere redegjort for sagens problemstilling således:

"Problemet i nærværende sag relaterer sig i det hele til fortolkningen af ejerforsikringsbetingelsernes pkt. 3 og 4, om hvilke skader forsikringen dækker.

Det fremgår af pkt. 3 b, at 'forsikringen dækker udbedring af fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele'.

Af pkt. 4 c fremgår, at forsikringen ikke dækker 'bygningens funktionsforhold, forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige retlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes pkt. 5 dækkes skaden'.

Under henvisning til den af I.El v/aut. elinstallatør P.V. udarbejde rapport af 9. december 2002, hvor det konkluderes, at de i rapporten nævnte mangler ved elinstallationerne udgør en væsentlig risiko for personskade og brandfare, samt at det anbefales, at elinstallationerne hurtigst muligt lovliggøres, er det min opfattelse, at min klient klart har sandsynliggjort at de nævnte mangler ved elinstallationerne udgør en nærliggende risiko for skade, og dermed er dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelserne. Dette understøttes yderligere af rapporten udarbejdet af forsyningsvirksomhederne - Elforsyningen … af 10. oktober 2003.

I det omfang en privat forsikringstager har **sandsynliggjort** at der er tale om en dækningsberettiget skade - er det i henhold til gældende praksis - efterfølgende forsikringsselskabet som skal bevise, at den pågældende skade ikke er dækningsberettiget. Denne bevisbyrde har Topdanmark Forsikring A/S ikke løftet i nærværende sag ved at henvise til K. El's udtalelser om elinstallationerne af henholdsvis 25. februar 2003 og 13. november 2003.

K. El/Topdanmark Forsikring A/S henviser bl.a. til syns- og skønserklæring i en 'lignende sag' (jfr. bilag 9). Syns- og skønserklæringen behandler konkrete forhold ved en bestemt ejendom, hvor der bl.a. også kunne konstateres, at der ikke var anvendt behørige dåser bag afbryder og stikkontakter. Syns- og skønsmanden vurderer, at der i den konkrete sag ikke var **overhængende** berørings- eller brandfare forbundet med den pågældende installation (se eksempelvis svaret til spørgsmål 1 i syns- og skønserklæringen). Udover at betegnelsen **overhængende** efter min opfattelse er et mere vidtgående begreb end **nærliggende**, skal jeg henlede opmærksomheden på syns- og skønserklæringens sidste afsnit (på side 10), hvor syns- og skønsmanden sammenfattende konkluderer, at han naturligvis ikke kan garantere, at der ikke kan opstå brand i forbindelse med installationerne, men 'at den umiddelbare vurdering er, at de (installationerne) har holdt så længe, og holder derfor nok også over julen'. Syns- og skønserklæringen er udfærdiget den 19. december det pågældende år, og en vurdering af at installationerne 'nok også holder julen over' kan ikke vurderes som værende tilstrækkeligt til at bringe forholdet udenfor det dækningsberettigede område.

Topdanmark har endvidere henvist til Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 14. oktober 2002 i sagsnr. 57.670. I denne konkrete sag er det på side 4 anført, at ulovligheden består i at de bløde ledninger er gjort utilgængelige, idet de er blevet skjult af det nedsænkede loft.

Af kendelsen fremgår, at det forhold at en elinstallation er ulovlig ikke i sig selv er en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed.

Dette bestrides ikke, men i modsætning til nærværende sag foreligger der i sagsnr. 57.670 **ikke** oplysninger om eller udtalelser fra aut. elinstallatør om, at de pågældende elinstallationer udgør en nærliggende risiko for skade.

Under henvisning til de ovenfor nævnte rapporter fra I.-El samt forsyningsvirksomhederne skal det således fastholdes, at min klient tilstrækkeligt har sandsynliggjort, at de anmeldte forhold indebærer en nærliggende risiko for at skade vil opstå.

Det gøres således gældende at Topdanmark Forsikring A/S er forpligtet til at yde forsikringsdækning i henhold til opgørelser udarbejdet af I.El. v/aut. elinstallatør P.V. af 9. december 2002."

Selskabet har ved skrivelse af 13/4 2004 til nævnet anført:

"Efter endnu en gennemgang af sagen sammen med vores el-konsulent, må vi desværre fastholde, at vi ikke kan give vores kunde erstatning ud over dét beløb, som vi tidligere har tilbudt at betale - dog har vi ved vores fornyede gennemgang hævet beløbet med 1.000 kroner exclusive moms.

Hvis vores kunde sender os dokumentation for, at der ikke kun er tale om en ulovlighed, men at der ér tale om en skade i henhold til vilkårene, vil vi meget gerne revurdere vores afgørelse.

Forklaringen på erstatningstilbuddet følger her

Til trods for at der ikke er sket en skade eller er en nærliggende risiko for en skade, har vi i Topdanmark besluttet, at vi dækker forhold ved en ejendoms elinstallationer i de tilfælde, hvor der er:

- farlige samlinger uden for dåser
- spændingsførende ledninger uden isolering (blankt kobber) inden for rækkevidde
- groft underdimensionerede el-installationer.

Vi har tilbudt erstatning på baggrund af en konkret vurdering foretaget af K. El. Dette firma har ved en besigtigelse konstateret følgende forhold, som vi kan tilbyde at dække på ejerskifteforsikringen :

- ledninger til lamper i køkken og værelse er samlet med synlige muffer
- kabler og ledninger til garage er samlet med tape
- etablering af jordleder samt ændring af gruppetavler

K. El oplyser, at prisen for en reparation af de dækkede forhold er 8.500 kroner exclusive moms.

Fordi vores kunde ikke mener vores afgørelse af dækningsspørgsmålet er rigtig, har hans advokat fået Elforsyningen Å. (AKE) til at udarbejde en rapport.

l AKE's rapport er der intet, som tyder på akut fare ved installationerne og der er heller ikke givet et påbud. Vi henviser også til 'Bekendtgørelse af Lov om elektriske stærkstrømsanlæg og elektrisk materiale', kapitel 4, kontrol og tilsyn.

El-installationerne har været i bygningen i en del år uden at der er sket en skade, vi har i stue, køkken og badeværelse dog alligevel godkendt at dække
- stue og køkken, punkt 1 - installation for lysdæmper, 4-5-6 - installation til lamper under ... og
- badeværelse, punkt 2 - installation for vandvarmer i udtalelsen om rapporten fra den 13. november 2003 fra K. El.

Forholdene vil kunne repareres for et beløb, som K. El tidligere har oplyst til os var 7.500 kroner exclusive moms. Der gælder en selvrisiko for ejerskifteforsikringen på 10.000 kroner og vi har oplyst til vores kunde, at vi gør selvrisikoen gældende i skadesagen.

Vi må i forbindelse med vores fornyede gennemgang konstatere, at beløbet er lidt i underkanten og hæver tilbuddet til 8.500 kroner exclusive moms.

Vi sender nu en check på 625 kroner. Beløbet er 8.500 kroner med momsbeløb 2.125 kroner lagt til og med fradrag af selvrisiko 10.000 kroner.

De forhold som vi har anerkendt at dække i vores brev fra den 10. marts 2003 og vores brev fra 17. november 2003 overlapper hinanden.

Vores kunde har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning
Vilkårene DF 01, standardvilkår, gælder for vores kundes ejerskifteforsikring.

Vi har afvist yderligere dækning på ejerskifteforsikringen med henvisning til, at
- ejerskifteforsikringen kun dækker de bygninger, som er omtalt og i øvrigt ikke undtaget i tilstandsrapporten. Se vilkårenes punkt 2 A
- forhold uden for selve bygningen er ikke dækket. Se vilkårenes punkt 3 B
- ejerskifteforsikringen dækker, hvis der er en bygningsskade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Se vilkårenes punkt 3 C. Vi mener ikke at der er en skade i ejerskifteforsikringens forstand i dette tilfælde
- Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er en nærliggende risiko for skade. Se vilkårenes punkt 3 C. Vi mener ikke at der er en nærliggende risiko for skade i dette tilfælde
- Forsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten samt bygningens funktionsforhold, forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Se vilkårenes punkt 4 A og C.

Den bygningssagkyndige har ændret i tilstandsrapporten

I den konkrete sag er der sket det helt uforståelige, at den bygningssagkyndige har ændret i tilstandsrapporten sådan at der er én version af tilstandsrapporten, som er udleveret i forbindelse med handelen og én anden version, som er registreret i Huseftersynsordningen.

Den bygningssagkyndige skal skrive en allonge til tilstandsrapporten, hvis han ændrer i tilstandsrapporten - ikke blot ændre i selve rapporten i forbindelse med indberetningen til Huseftersynsordningen. På dette tidspunkt havde køber jo fået udleveret den oprindelige tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten som vores kunde fik udleveret ved handelen

Her står at litra A, pkt. 11.1, el-ledning har fået karakteren UN. I facaden mod syd er der ført 3 bløde el-ledninger ud og i disse el-ledninger er afsluttet med samlemuffer. Den ene af de tre el-ledninger er strømførende. Den bygningssagkyndige anbefaler,

at en autoriseret el-installatør undersøger denne del af el-installationen nærmere, fx om disse el-ledninger er korrekt fremført i facadevæggen.

Pkt. 11. 1, el-dåse har fået karakteren K1. I badeværelset: er der i loftet el-udtag, hvor el-ledningerne ikke er samlet i en udvendig el-dåse. Vi kan af sælgererklæringen se, at sælger ikke véd om dele af el-installationerne er udført af personer uden autorisation.

Litra C, udhus er ikke gennemgået af den bygningssagkyndige på grund af bygningens dårlige stand.

Tilstandsrapporten som er registreret hos Huseftersynsordningen
I denne her tilstandsrapport er der rettet så punkt 11.1, el-ledning, nu har fået karakteren K1 ligesom der er rettet i sælgererklæringen. Man kan dog stadig af side 4 i tilstandsrapporten se, at el-installationer har en karakter K1 og UN.

Vi har valgt, at lade tvivlen om, hvilken tilstandsrapport vores kunde har fået udleveret i forbindelse med ejendomshandelen komme vores kunde til gode, og vi har derfor behandlet sagen ud fra den tilstandsrapport, som er indberettet til Huseftersynsordningen.

Til illustration af problematikken henviser vi til en syn- og skønsrapport og en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring
Vi har sendt en kopi af vedlagte syn- og skønsrapport til vores kundes advokat.

Det gør vi fordi, at vi mener den illustrerer, at den omstændighed, at der fx mangler el-dåser eller er anvendt bløde ledninger, ikke efter denne skønsmands vurdering, medfører overhængende brand- eller berøringsfare. Dette selv om forholdet ikke er lovligt i henhold til stærkstrømsreglementet.

Vi henviser også til ankenævnskendelse 57.670, som underbygger at det forhold, at der er ulovlige installationer, ikke bevirker at der er en skade i henhold til de vilkår som gælder for ejerskifteforsikringen.

Vi har tilbudt vores kunde at revurdere vores afgørelse

Vi vil gerne se på erstatningstilbuddet igen, hvis vores kunde sender os dokumentation for, at der ikke kun er tale om en ulovlighed, men at der er en skade i vilkårenes forstand.

Vi har også oplyst, at hvis en reparation af de forhold, som vi har anerkendt mod vores forventning - ikke kan repareres for det beløb, som Kongerslev El har oplyst, så skal vores kunde blot sende os dokumentation for dette og så revurderer vi igen på vores erstatningstilbud."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 5/2 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala …**
K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
…
UN: Bør undersøges nærmere
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	11.0 El-installationer			
	11.1 Andet: E-ledning	UN		I facaden mod syd er der ført tre bløde elledninger ud og disse el-ledninger er afsluttet med samlemuffer. Den ene af disse tre elledninger er strømførende. Jeg anbefaler, at aut. el-installatør undersøger denne del af elinstallationen nærmere og herunder om disse elledninger er korrekt fremført i facadevæggen.
	11.1 Andet: El-dåse	K1		I badeværelset er der i loftet et el-udtag, hvor elledningerne ikke er samlet i en udvendig el-dåse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen**

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

…

3 Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader (en fysisk forandring) samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

...

4. Hvilke skader dækkes ikke

A 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for t tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 3, dækkes skaden."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke sandsynliggjort af klageren, at forholdene ved el-installationerne i større omfang end anerkendt af selskabet er skader i for-

sikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan på denne baggrund ikke kritisere selskabets sagsbehandling.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann