721/05

Den 15. april 2005 blev i sag nr. 64.447:

xxxxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for ulovlige installationer.

Det anmeldte forhold består i 42 lampeudtag, der er monteret ulovligt på nedsænkede lofter.

Klagernes advokat påstår selskabet tilpligtet at yde erstatning for det anmeldte forhold og gør gældende, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen er misvisende og klart ufyldestgørende, således at klagerne ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Udbedring af de anmeldte forhold vil ifølge tilbud indhentet af klagerne beløbe sig til 16.800 kr. ekskl. moms + ekstraudgifter til demontering og genmontering af loftet.

Selskabet har ved skrivelse af 21/7 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

"**Købsaftalen udarbejdet i forbindelse med ejendomshandlen**

Der er i købsaftalen på side 6 nævnt følgende:

- Køber har fået nedslag i den kontante købesum på kr. 25.000,- p.g.a. de i tilstandsrapporten nævnte fejl og mangler samt ejendommens generelle stand.

- Køber har istandsættelsesret senest den 21/12-2003, efter at hele den kontante udbetaling er erlagt .....

Vi vedlægger kopi af købsaftalen (bilag ..).

Tilstandsrapporten udarbejdet i forbindelse med ejendomshandlen.
Det fremgår af tilstandsrapportens side 4, at huseftersynet ikke omfatter:
- el- og vvs-installationers funktion.
- æstetiske eller arkitektoniske forhold.
- bygningens lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.

På side 5 fremgår det, at ejendommen er opført i år 1960, og at garagen er opført i 1969, samt at rapporten er udarbejdet den 14. oktober 2003.

På side 6 er der under generelle kommentarer til bygningens tilstand oplyst:
- Boligen er opført i god kvalitet og vedligeholdelsesstanden er god. Kun almindelig vedligeholdelse skal udføres. Bygningen er siden opførelsen blevet ombygget. Enkelte konstruktioner er derfor ændret.

På side 8 er under punkt 11.1 'Andet: El' nævnt, at der er ulovlig el-installation til havelys. Forholdet har fået karakteren K2 og tildelt en note 14. På side 9 af 16 er i note 14 nævnt, at der bør udføres el-tjek med kontrol og gennemmåling af el-installation af autoriseret el-installatør.

Under sælgers oplysninger om ejendommen på side 10 er nævnt følgende:

Spm. 0.1: Hvor mange år har sælger boet i huset ?
Svar 0.1: Ca. 40 år.

Spm. 0.4: Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger ? Hvis ja, hvilke ?
Svar 0.4: 31 kvm vestvendt (bilag 04.01) Jægersprisvinduer-døre (bilag 04.02). Garage (bilag 04.03). Indvendig ombygning 1986 (bilag 04.04)

Spm. 05: Er bygninger eller dele af bygninger udført som selv- eller medbyg ?
Svar 05: Opsætning af loftbrædder 1984-1985. (Se ibrugtagningstilladelse) (Bilag 5)

Spm. 11.1: Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation ?
Svar 11.1: Nej (afkrydset.)

Endelig er det på side 16 under 'Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring' nævnt, at der er HFI-relæ - se punkt 11.0.

Vores kunde har fået udført det anbefalede el-tjek

Efter at have haft dispositionsret over ejendommen fra den 21. december 2003, fik vores kunder udarbejdet en rapport vedrørende installationseftersyn. Rapporten blev udarbejdet af firmaet C. EL & Teknik A/S, aut. el-installatør den 18. februar 2004. Vi vedlægger kopi af rapporten (bilag ..).

Det fremgår af rapporten, at installationseftersynet alene er foretaget som en besigtigelse af den synlige og umiddelbart tilgængelige del af installationen og stikprøvevis adskillelse af denne.

Det er desuden nævnt, at der er udført sænkede lofter i stort set alle rum i huset, og at alle lampeudtagene er udført ulovligt. Det drejer sig om lampeudtag i stue, køkken, værelse, soveværelse, gang v. toilet, badeværelse og bryggers.

Det er endvidere nævnt, at fejlene er ulovlige jf. stærkstrømsbekendtgørelsen, samt installationerne i yderste tilfælde kan skabe unødig varmeafgivelse i de skjulte bygningsdele med fare for brand i huset.

Endelig er det omtalt, at udbedringen af el-installationerne vil koste ca. 16.800 kroner uden moms. Dertil kommer arbejdet med de- og genmontering af lofter.

Hvad fremgår af taksators oplysninger

Vores taksator oplyser blandt andet, at der er tale om et hus med usædvanligt mange lampeudtag - alene i stuen er der ca. 19 lampeudtag på 50 kvm.

Ved besigtigelsen fik vores taksator forelagt tilbud på lovliggørelse af el-installationer til 16.800 eksklusive moms og tilbud på tømrerarbejde til 48.343,75 eksklusive moms.

Jeg vedlægger kopi af intern rapport fra taksator (bilag ..).

Oplysningerne i tilstandsrapporten er ikke klart forkert beskrevet

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten konstateret en enkelt åbenlys ulovlig elinstallation beskrevet med en K2, der betegner alvorlige skader. Denne beskrivelse mener vi er korrekt, og er i øvrigt ikke genstand for vores kundes klage.

Det fremgår af forsikringsvilkårene, at forsikringen dækker, hvor en beskrivelse i tilstandsrapporten er klart forkert, jf. punkt 5 A. Spørgsmålet er herefter, om opfordringen til el-tjek med kontrol og gennemmåling i note 14 er klart forkert beskrevet i forhold til de nu konstaterede forhold.

Vi vurderer, at baggrunden for oplysningerne i noten er, at den bygningssagkyndige ved bygningsgennemgangen havde modtaget sælgers oplysninger om opsatte loftbrædder i 1984-85. Dertil kommer, at der traditionelt ses fejl i elinstallationerne i forbindelse med selvbyggede nedsænkede lofter.

Vi bemærker, at det af kapitel 3, afsnit 5.05, i Håndbog for de beskikkede bygningssagkyndige fremgår, at den bygningssagkyndige har ret, men ikke pligt, til at nævne formentlig ulovlige forhold observeret under bygningsgennemgangen. Den bygningssagkyndige ses derfor ikke at have lavet fejl i tilstandsrapporten.

Det er vores opfattelse, at vores kunder med tilstandsrapporten i hånden er blevet behørigt advaret om, at der var risiko for ulovlige el-installationer, hvilket bestyrkes

af, at vores kunder har ladet et el-tjek udføre. Dette el-tjek er imidlertid udført efter overtagelsen af ejendommen, hvor man normalt aftaler i købsaftalen, at el-tjek udføres inden overtagelsen og at eventuelle følgeudgifter skal fordeles med fx halvdelen til hver af parterne (køber og sælger).

I den bygningssagkyndiges bemærkninger er naturligvis ikke taget stilling til omfanget af de eventuelle ulovlige installationer. Det er netop derfor, at der opfordres til et el-tjek. Vores kunder kan derfor ikke på grundlag af tilstandsrapporten have haft forventninger om, at udbedringsomkostninger vedrørende de eventuelle ulovlige el-installationer var af en bestemt størrelse.

Det er herefter vores opfattelse, at vores kunder på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning inden handlen blev indgået.

Det er også vores opfattelse, at det har været genstand ved drøftelserne i forbindelse med handlen fordi der er givet vores kunde et afslag i købsprisen.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af skader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi henviser til vilkårenes punkt 4 B.

Forsikringen dækker blandt andet 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Vi henviser til vilkårenes punkt 5 A

Forsikringen dækker heller ikke forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen. Vi henviser til vilkårenes punkt 5 D.

Vi henviser til følgende kendelser fra Ankenævnet for Forsikring

Vi vedlægger kopi af kendelserne 61.046 (bilag ..) og 56.894 (bilag ..) fra Ankenævnet for Forsikring. Kendelsen mener vi støtter os i vores begrundelser for, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet."

Heroverfor har klagernes advokat ved skrivelse af14/9 2004 til nævnet anført:

"Topdanmark anfører vedrørende side 8 i tilstandsrapporten under pkt. 11.1. 'Andet el' nævnt, at der er ulovlig el-installation til havelys. Forholdet har fået karakteren K2 og tildelt en note 14. På side 9 er i note 14 nævnt, at der bør udføres el-tjek med kontrol og gennemmåling af el-installation af autoriseret elinstallatør, men ingen karakterskala er nævnt.

Det er korrekt, at havelyset er ulovligt og har fået note 14, hvori man anbefaler at få dette gennemmålt. Altså den byggesagkyndige oplyser en mangel/fejl og at denne skal gennemmåles. Dette har intet med el-installationen i lofterne i huset at gøre.

Topdanmark anfører, at 'køber har fået nedslag i den kontante købesum på kr. 25.000,00 på grund af de i tilstandsrapporten nævnte fejl og mangler samt ejendommens generelle stand.' Senere skriver Topdanmark: 'Det er vor opfattelse, at det har været genstand ved drøftelserne i forbindelse med handelen, fordi der er givet vor kunde et afslag i købsprisen.'

Køberne har tilbudt sælger en pris. På hvilket grundlag og hvordan kan Topdanmark overhovedet udtale sig om dette. Topdanmark har ikke været til stede ved indgåelse af handelen.

Topdanmark skriver på side 3, i skrivelse af 27. juli 2004, afsnit 5. 'Vi vurderer, at baggrunden for oplysningerne i noten er, at den bygningssagkyndige ..... Dertil kommer, at der traditionelt ses fejl…

Topdanmark vurderer baggrunden for, hvorfor den bygningssagkyndige har skrevet som han har skrevet i tilstandsrapporten, igen har Topdanmark ikke facts. Desuden skriver Topdanmark, at der traditionelt ses fejl i el-installationerne, når lofterne er

nedsænkede. Hvordan skal man kunne vide dette, med mindre man har erfaring eller er uddannet elektriker. Dette kan da ikke have nogen relevans for sagen. Desuden har sælger jo i sine oplysninger skrevet, at intet el er udført af ikke autoriseret el-installatør.

Topdanmark anfører på side 3, afsnit 6, at den sagkyndige har ret, men ikke pligt til at nævne formentlige ulovlige forhold.

Den byggesagkyndige har nævnt det ulovlige havelys med en direkte kommentar, samt med tilhørende note 14. Hvis han havde opdaget det ulovlige el i hele huset, ville han så ikke nævne dette med kommentarer samt tilhørende note? Såfremt den bygningssagkyndige mener vi skal have information om noget så uvæsentlig som ulovlig havelys, så må man have lov til at formode, at han ville oplyse noget så væsentligt som ulovligt el i alle lofterne.

Hvorfor fik køberne lavet et installationseftersyn. Her har Topdanmark igen en opfattelse af, hvordan tingene er foregået, men de har ikke de rigtige fakta at holde sig til. Det gik til på denne måde.

I forbindelse med etablering af nyt el i køkkenets loft, skulle de eksisterende udtag fjernes og erstattes af andet, på denne måde blev køberne opmærksomme på, at der var trukket ulovligt el i lofterne. På dette grundlag rettede køberne henvendelse til HOME H… ved T.J., igennem hvem handelen er foregået. T.J. bad om at få dette tjek udført så han kunne blive klar over, hvad det drejede sig om. Dette er fakta ikke gætterier.

Topdanmark har i sin skrivelse brugt opfattelser samt vurderinger i flere omgange. Begge ord kan omskrives til tro/tror som igen kan omskrives til en fortolkning. Hvis man ved, så er det fakta.

På baggrund af ovenstående, er køberne ikke i tvivl om, at det er en ufyldestgørende beskrivelse i tilstandsrapporten, som desuden er misvisende, da det kan fortolkes på flere måder. Køberne har fra starten opfattet punkt 11.1 i tilstandsrapporten med

tilhørende note 14, som værende et spørgsmål om at havelyset er ulovligt. Køberne har på ingen måde kunnet finde frem til Topdanmarks konklusion om, at køberne var advaret via tilstandsrapporten. Køberne har gentagne gange læst sagen igennem, uden at kunne komme til nogen anden konklusion, end at der kun er tale om ulovligt havelys."

Hertil har selskabet ved skrivelse af 8/10 2004 til nævnet anført:

"**Opfordringen til el-tjek omfatter alle el-installationer**

Advokat J.B. anfører, at anbefalingen vedrørende el-tjek alene vedrører den omtalte ulovlige installation til havelyset. Dette er vi ikke enige i. For det første giver det ingen mening, at kontrollere og gennemmåle denne installation til havelyset, da det jo allerede er konstateret, at den har åbenlyse ulovligheder. For det andet omtales alle el-installationer i et hus ofte af fagfolk som én installation. For det tredje omfatter det el-tjek, som vores kunde har fået foretaget, ikke en kontrol og gennemmåling af denne installation til havelyset.

Køber har fået nedslag i prisen

Advokat J.B. anfører endvidere, at Topdanmark ikke kan udtale sig om, hvorvidt spørgsmålet om de ulovlige installationer har været genstand for forhandling om prisen.

Vi har noteret bemærkningerne i købsaftalen, hvorefter vores kunde har modtaget et nedslag i prisen på 25.000 kroner på grundlag af de i tilstandsrapporten nævnte fejl og mangler, samt ejendommens generelle stand. Det er samtidig vores opfattelse, at vores kunde i tilstandsrapporten bliver opfordret til et el-tjek. På den baggrund er det vores vurdering, at el-tjekket har indgået i forhandlingerne om nedslag i prisen.

Oplysningerne i tilstandsrapporten er ikke klart forkert beskrevet

Advokat J.B. har desuden kommenteret vores bemærkninger om baggrunden for den bygningssagkyndiges bemærkninger i tilstandsrapporten. Vi henviser i det hele til vores brev fra den 21. juli i år.

Udbedringen kan foretages uden nedtagning af løfter

Vi har modtaget kopi af brev fra den 24. februar i år fra sælgeren J.Aa.N. til home v/ T.J.. I brevet anfører sælger, at han blandt andet har holdt lampen for elektrikeren oven på loftet og at samlingen af kabler i samledåser kan foretages oppefra. Vi vedlægger kopi af brevet.

Hvis Nævnet mener, at det anmeldte forhold er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, kan vi naturligvis ikke anerkende det fremlagte tilbud på udbedring. Oplysningerne fra sælger må derfor efterprøves af en autoriseret elektriker."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 14/10 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

…

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	11.0 El-installationer			
	11.1 Andet: El	K2	14	Der er ulovlig el-installation til havelys.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
14	A	11.1 Andet: El	Der bør udføres el-tjek med kontrol og gennemmåling af el-installation af autoriseret el-installatør.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	?
0. Generelle oplysninger			
…			
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? ***Opsætning af loftbrædder 1984-85. (se ibrugtagningstilladelse) (bilag 05).***	☒	☐	☐

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	Kommentar
…		
11.0 El-installationer		
Kommentar	A	HFI-relæ"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

4 Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader 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.

…

5 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der 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 at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

B Forsikringen dækker udbedring af installationers manglende funktionsdygtighed, herunder kloak- og stikledninger, hvis det kan konstateres, at installationerne ikke virker samt ulovlige kloak- og stikledninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at klagerne efter advarslen i tilstandsrapporten måtte være forberedt på at skulle afholde udgifter vedrørende elinstallationen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand