723/05

Den 17. maj 2005 blev i sag nr. 64.838:

xxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
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 af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med Ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade i form af ulovlige, skjulte elinstallationer.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed er undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Af tilstandsrapporten af 4/7 2003 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation:	**Vurdering:**	**…**	**UN**	**Note**
…				
11. El-installationer			1	X
…				

Karakterskala:
…
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:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	**11.0 El-installationer**			
	11.1 Andet: El	UN	6	Der er ulovlig el-installation flere steder.

…

B	**Garage**			
B	**11.0 El-installationer**			
	11.1 Andet: El	UN	7	Der er ulovlig el-installation flere steder.
C	**Udhus**			
…				
C	**11.0 El-installationer**			
	11.1 Andet: El	UN	8	Der er ulovlig el-installation flere steder.

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsag / kommentar:
…			
6	A	11.1 Andet: El	Der bør udføres el-tjek med kontrol og gennemmåling af el-installation af autoriseret el-installatør.
7	B	11.1 Andet: El	Der bør udføres el-tjek med kontrol og gennemmåling af el-installation af autoriseret el-installatør.
8	C	11.1 Andet: El	Der bør udføres el-tjek med kontrol og gennemmåling af el-installation af autoriseret el-installatør.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har De boet i huset?

7,5.

…

11. El-installationer

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

Klageren indgik den 24/7 2003 aftale om køb af ejendommen med overtagelse den 1/10 2003. Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår.

…

Specielt for denne handel:

Køber har fået udleveret tilstandsrapport på ejendommen og er bekendt med de i tilstandsrapporten nævnte fejl og mangler. Køber har fået et kontant nedslag på kr. 75.000,00. Fra kr. 3.100.000,00 til kr. 3.025.000,00. Beløbet er til fuld og endelig afgørelse af de nævnte fejl og mangler."

At der er givet et nedslag i prisen grundet de i tilstandsrapporten omtalte fejl og mangler fremgår ligeledes af § 5 i det endelige skøde.

Efter klagerens overtagelse af ejendommen blev det konstateret, at omfanget af ulovlige elinstallationer i ejendommen er omfattende. For så vidt angår køkken og badeværelse blev de ulovlige elinstallationer konstateret bag fliser, skabe og nedsænkede lofter.

Klageren anmeldte den 18/11 2003 de ulovlige elinstallationer til selskabet, der ved skrivelse af 2/1 2004 afviste at yde forsikringsdækning.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvorfor han rettede henvendelse til sin advokat, der i skrivelse af 25/3 2004 til selskabet bl.a. har anført følgende:

"På baggrund af den bygningssagkyndiges vurdering af el-installationerne fandt mine klienter anledning til at lade de ulovlige installationer gennemgå nærmere. I den forbindelse fik mine klienter oplyst, at de konstaterede ulovlige installationer kunne lovliggøres for et beløb på 5-10.000 kr. Tillige med en række andre forhold nævnt i tilstandsrapporten dannede dette prisoverslag grundlag for forhandlinger med sælger, hvorefter mine klienter fik et afslag i prisen på i alt 75.000 kr.

Efter indflytning i ejendommen blev det i forbindelse med lovliggørelse af de ulovlige el-installationer konstateret, at omfanget af disse var af langt alvorligere karakter end hidtil antaget. De ulovlige installationers fulde omfang kunne først konstateres efter nedrivning af vægplader, d.v.s. ved at foretage ødelæggende indgreb i bygningerne. Udbedringen af de ulovlige installationer, som i det væsentlige er foretaget skjult i vægge, over lofter m.v., anslås at beløbe sig til ca. 100.000 kr.

Når det i ejerskifteforsikringens betingelser er anført, at forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, ikke dækkes af Ekstrasikringen, gælder dette de forhold, som den bygningssagkyndige kunne konstatere i forbindelse med sin gennemgang. De af den bygningssagkyndige konstaterede ulovlige el-installationer var dog kun de synlige installationer. De skjulte installationer var derimod ikke omfattet af den bygningssagkyndiges udtalelser, idet de skjulte installationers lovlighed først kunne konstateres efter ødelæggende indgreb i bygningsbestanddelene. Med andre ord: Havde de synlige el-installationer været lovlige, havde den bygningssagkyndige ikke haft grundlag for bemærkninger herom i tilstandsrapporten, og forholdet havde utvivlsomt været omfattet af ejerskifteforsikringen. Denne situation adskiller sig principielt ikke fra den

foreliggende, hvor den bygningssagkyndige ikke kan have haft en berettiget forventning om ulovlighedernes omfang, for så vidt angår de skjulte installationer. De skjulte installationer har nemlig ikke været gennemgået af den bygningssagkyndige, og derfor kan forholdet i sagens natur ikke være omtalt i tilstandsrapporten.

De ulovlige el-installationer kan derfor ikke i deres fulde omfang anses for at være omfattet af forholdet nævnt i tilstandsrapporten. Alene de af den bygningssagkyndige bemærkede, synlige installationer kan være omfattet heraf. Mine klienter afholder selv omkostningerne herved, men de skjulte, ulovlige installationer, der ikke kan være omfattet af den bygningssagkyndiges udtalelser i tilstandsrapporten, kan ikke anses for at være undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

På vegne mine klienter skal jeg derfor fastholde det under ejerskifteforsikringen anmeldte forhold og anmoder Tryg om at tage afgørelsen af 2. januar d.å. op til fornyet overvejelse."

Selskabet fastholdt sin afgørelse, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 19/5 2004.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at yde forsikringsdækning for de med udbedring af de ulovlige, skjulte elinstallationer i køkken og baderum forbundne udgifter. Klageren har til støtte herfor i klageskrivelse af 30/8 2004 anført, at de ulovlige, skjulte elinstallationer ikke kunne være opdaget i forbindelse med den forudgående gennemgang af ejendommens elinstallationer. Klageren har endvidere henvist til den af klagerens advokat udfærdigede skrivelse af 25/3 2004.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 5/10 2004 til nævnet bl.a. anført følgende:

"**Argumentation**

Vi er af den opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at vores forsikringstager på baggrund af denne beskrivelse i tilstrækkelig omfang er blevet advaret om, at der kan være omfattende problemer med el-installationerne. Det anføres således i Tilstandsrapporten, at der er ulovlige el-installationer flere steder i ejen-

dommens beboelsesdel, i garagen og i udhuset, og at el-installationerne bør undersøges nærmere. Forholdet er anført med karakteren 'UN', som beskriver forhold, som kan udgøre en alvorlig skade og derfor bør undersøges nærmere med henblik på en afklaring af art, omfang og konsekvenser. Den nævnte karakter beskriver således forhold, hvis art, omfang og konsekvens ikke blot kan afklares ved en umiddelbar og visuel gennemgang.

Af betingelsernes pkt. 6.1 fremgår det, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Det er vores vurdering, at en nærmere gennemgang og undersøgelse i overensstemmelse med tilstandsrapportens anbefalinger kunne og burde have afsløret forholdets fulde omfang. Herved ville vores forsikringstager have haft mulighed for at drøfte yderligere afslag i købesummen med sælger - udover det afslag på kr. 75.000, som vores forsikringstager allerede havde forhandlet sig til på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger - eller evt. formå sælger til at betale for udbedringen.

Såfremt vores forsikringstager har dokumentation for gennemgangen af el-installationerne inden overtagelse af ejendommen, modtager vi gerne en kopi af dokumentationen. Vi må dog for god ordens skyld påpege, at forhold, som på grund af en mangelfuld gennemgang ikke konstateres, ikke af denne grund kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Hvis vores forsikringstager i øvrigt kan konkretisere, hvori ulovlighederne består, modtager vi også gerne oplysninger herom.

Vi deler ikke advokat A.H.'s opfattelse af, at forhold, som alene kan konstateres ved destruktive indgreb, må være dækket af ejerskifteforsikringen under henvisning til, at forholdet ikke kan antages at være beskrevet i tilstandsrapporten, eftersom der er tale om et for den bygningssagkyndige skjult forhold.

Årsagen til den bygningssagkyndiges angivelsen af karakteren 'UN' vedrørende el-installationerne er netop, at forholdets art, omfang og konsekvens ikke kan fastlægges ved en visuel gennemgang, som ligger inden for de i bekendtgørelsen for huseftersyn angivne rammer. Ved karakteren 'UN' giver den bygningssagkyndige en kraftig

advarsel om, at man ved en nærmere undersøgelse herunder såvel visuelle som destruktive undersøgelser - muligvis vil kunne konstatere, at forholdet er meget omfattende, hvorved lovliggørelse kan vise sig yderst omkostningskrævende."

Klageren har ved skrivelse af 5/11 2004 til nævnet fremsendt en erklæring fra el-ingeniør P.H.L., hvoraf følgende fremgår:

"Jeg skal hermed bekræfte, at jeg som el-ingeniør har gennemgået de elektriske installationer på L.gyde 49 i K. Gennemgangen fandt sted d. 12. juli 2003 sammen med køber. Sælger var også til stede. Ved gennemgangen fandt jeg flere åbenbare mangler ved de synlige elinstallationer, som var i strid med de gældende bestemmelser. Manglerne blev ved den lejlighed også fremført overfor sælger, som oplyste at alle elinstallationer i huset var udført af autoriseret elinstallatør. Da huset stadigt tilhørte sælger, kunne der ikke foretages destruktive indgreb, ved f.eks. at nedtage loftbeklædning eller fjerne vægbeklædning."

Hertil har selskabet i skrivelse af 30/11 2004 til nævnet bemærket:

"Det er fortsat vores opfattelse, at de ulovlige forhold ville være opdaget ved en nærmere undersøgelse af elinstallationerne, således som den bygningssagkyndige har opfordret til ved angivelse af karakteren UN i tilstandsrapporten.

Den visuelle undersøgelse, som er foretaget af el-ingeniør P.H.L. inden overtagelsen af ejendommen, har ikke været tilstrækkeligt til at klarlægge de ulovlige, skjulte forhold. Det er fortsat vores opfattelse, at såfremt forholdet var undersøgt nærmere, således som karakteren og beskrivelsen i tilstandsrapporten opfordrede til, ville alle ulovlige installationer være blevet klarlagt inden vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen. Af beskrivelsen i tilstandsrapporten fremgår det, at 'der bør udføres el-tjek med kontrol og gennemmåling af el-installation af en autoriseret el-installatør'. Vores forsikringstager ville på den baggrund have haft mulighed for at forhandle det 'rigtige' afslag i købesummen."

Nævnet har fået forelagt det i sagen vedlagte foto.

7. 64.838

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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 bygningssagkyndige har anbefalet en nærmere undersøgelse af elinstallationerne i beboelsesbygningen, garagen og udhuset.

Forholdet er nævnet 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.

Herefter, og idet det af klageren og dennes advokat i øvrigt anførte ikke kan føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen