740/06

Den 30. januar 2006 blev i sag nr. 66.370:

xxxxxx xx xxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx xxxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for ulovlige elinstallationer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, da forholdene ikke giver nærliggende risiko for skade. Selskabet afviser endvidere, at forsikringen er tegnet med ekstrasikring.

Klagernes advokat har i klageskrivelsen til nævnet anført:

"Forsikringsaftale indgås den 23. april 2003, hvor tilbudsaccept indsendes til Tryg (Tilbudsnummer …365).

Af tilbudsaccepten .. fremgår det, at tilbudet omfatter Ejerskifteforsikring med tilvalg af ekstrasikring.

I løbet af 2004/2005 konstateres omfattende skjulte mangler ved el-installationerne på ejendommen … der anmeldes til Tryg.

2. 66.370

Den 4. februar 2005 meddeler Tryg afslag i sagen … bl.a. med den begrundelse, at der ikke er tegnet ekstrasikring.

…

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

Primært: At, Tryg anerkender, at ejerskifteforsikringen er tegnet med tilvalg af ekstrasikring jf. tilbudsaccepten.

Subsidiært: At, skaden er omfattet af policen.

Mere subsidiært: At sagen ikke er tilstrækkelig oplyst mht. de konkrete omstændigheder ang. skaderne, hvorfor sagen skal genoptages.

…

Til støtte for oplysningerne i klageskemaets punkt 2 og 3 er der følgende:

Anbringender:

At, forsikringsaftalen indgås ved indsendelse af tilbudsaccepten og det alene er den underskrevne tilbudsaccept der udgør aftalegrundlaget.

At, man ved gennemlæsning af tilbudsaccepten, får det umiddelbare indtryk, at der er tegnet en ejerskifteforsikring med tilvalg af ekstrasikring.

At, det på den fremsendte police ikke har været fremhævet, at policen er tegnet uden ekstrasikring. Da der er tale om en meget væsentlig ændring i forhold til tilbudsaccepten, bør den i sagens natur være særligt fremhævet på policens forside og ikke gemt væk som det sidste punkt på den sidste side i policen.

At, skadelidte er almindelig privatperson, hvorfor det bør være særligt fremhævet på tilbudsaccepten, at tilbudet ikke omfattede ekstrasikring.

At, der i tilbudsaccepten ikke er afkrydsningsmuligheder mht. til valg eller fravalg af ekstrasikring.

At, tilbudsaccepten må fortolkes imod Tryg, jf. koncipistreglen og de alm. retsgrundsætninger ved fortolkning, således at forsikringsaftalen omfatter ejerskifteforsikring med ekstrasikring. Der henvises til: 'Aftaler og mellemmænd', 4. udgave, af Lennart Lynge Andersen og Palle Bo Madsen, p. 370f. og 385ff.

At, sagen ikke er tilstrækkeligt oplyst fra Tryg' side mht. de faktuelle forhold i sagen.

At, afgørelsen er forkert."

Selskabet fastholder sin afgørelse og har i skrivelse af 19/7 2005 til nævnet anført:

"**Sagsfremstilling**

Der er pr. 15. juni 2003 tegnet ejerskifteforsikring med standarddækning i Tryg Forsikring. Betingelserne 0110 vedlægges. Forsikringen er tegnet på baggrund tilstandsrapport af 14. april 2003.

Den 16. december 2004 foretog vores forsikringstagere anmeldelse over ejerskifteforsikringen, idet de havde konstateret ulovlige elinstallationer på ejendommen.

Samme dato fremsendte vi et brev til vores forsikringstagere, hvori vi udbad os nærmere oplysninger omkring forholdet, ligesom vi anmodede om kopi af tilstandsrapport, købsaftale samt skøde.

Den 28. december 2004 modtog vi materialet fra vores forsikringstagere, herunder en udtalelse fra aut. elinstallatør F.S. dateret den 19. januar 2005.

Af erklæringen fra elinstallatøren fremgår det, at loftet i badeværelse, stuer samt værelser er sænket så meget, at elinstallationerne er skjulte. …

Ved brev af 4. februar 2005 afviste vi forholdet med den begrundelse, at der ikke var tale om en skade eller et forhold, der gav nærliggende risiko for skade.

Ved afgørelsen påpegede vi endvidere, at ejerskifteforsikringen alene var tegnet som en standardforsikring - altså uden Ekstrasikring, som blandt andet dækker ulovlige elinstallationer.

Advokatfuldmægtig T.J. oplyste herefter på vegne af vores forsikringstagere, at forsikringen efter deres opfattelse var tegnet med Ekstrasikring. Som dokumentation herfor blev kopi af tilbudsaccepten fremsendt til os ved brev af 24. februar 2005.

Da det imidlertid fremgår af tilbudsaccepten, at tilbudet alene omfatter en Ejerskifteforsikring og ikke en Ekstrasikring, som blot er opført under 'mulige tilvalg', meddelte vi ved brev af 2. marts 2005 vores forsikringstagere, at vi så os nødsaget til at fastholde vores afgørelse.

Vores forsikringstagere har herefter indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring.

l forbindelse med sagens indbringelse for ankenævnet har vi ladet ejendommen besigtige af en bygningstaksator den 26. maj 2005 med henblik på en vurdering af, om de ulovlige elinstallationer udgør en nærliggende risiko for skade. Dette er afgørende for, om der kan ske dækning i henhold til ejerskifteforsikringens standardvilkår.

Ejerskifteforsikringen

Som anført, er ejerskifteforsikringen tegnet på standardvilkår. Forsikringen dækker således aktuelle bygningsskader så som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelser eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 3.

Forsikringen dækker endvidere udbedring af forhold, der giver nærliggende risiko for skader. Herved forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici som var til stede, da køberen overtog ejendommen.

Argumentation

Indtegningen af forsikringen

Der er den 15. april 2003 afgivet tilbud på tegning af ejerskifteforsikring. Dette tilbud vedlægges i kopi.

Af tilbudets forside fremgår det, at forsikringen dækker skader på bygningen. Under pkt. 7 i tilbudet, 'Hvad dækker Ekstrasikringen (tilvalg)', er det præciseret, at der er tale om en udvidelse af dækningen. Det er anført, at denne udvidelse kun gælder, såfremt det af policen fremgår, at Ekstrasikringen er tilvalgt. Ekstrasikringens dækningsomfang anføres, idet det blandt andet fremgår, at den dækker ulovlige elinstallationer i beboelsesbygningen.

Af tilbudsaccepten, der er fremsendt sammen med forsikringstilbudet, fremgår, hvad tilbudet omfatter. Her er det anført, at forsikringen omfatter en ejerskifteforsikring, ligesom det er anført, at der er mulighed for at foretage tilvalg af en Ekstrasikring. Tilvalg kan normalt ske ved at tage kontakt til selskabet eller eventuelt ved afkrydsning ud for det mulige valg af Ekstrasikring eller ved at anføre en bemærkning herom nederst på blanketten. Der er tale om to uafhængige søjler på tilbudsaccepten. Søjlen til venstre 'Tilbudet omfatter' angiver den dækning, som er indeholdt i det fremsendte tilbud, mens søjlen til højre 'Mulige tilvalg' giver forsikringstageren oplysning om de tilvalgsdækninger, han eller hun har mulighed for at tegne i tillæg til det fremsendte tilbud.

Såfremt der var afgivet tilbud på både Ejerskifteforsikring og Ekstrasikring, ville begge dækninger naturligvis være anført i venstre søjle under 'Tilbudet omfatter'. Der ville i så fald ikke være anført noget under 'Mulige tilvalg', idet der i denne situation ikke findes yderligere tilvalgsmuligheder. Vi har vedlagt et eksempel på sidstnævnte tilbudsaccept.

Det er vores vurdering, at det klart fremgår af tilbudsaccepten, at der skal foretages et aktivt tilvalg fra vores forsikringstageres side, førend forsikringen tegnes med Ekstrasikring. Et sådant tilvalg er ikke foretaget, hverken ved angivelse på accepten eller ved henvendelse til selskabet.

Vores forsikringstagere har modtaget vedlagte kopi af policen. Heraf fremgår det af side 2, at forsikringen omfatter en standard ejerskifteforsikring, ligesom det udtrykkeligt er nævnt, at forsikringen ikke omfatter Ekstrasikring.

Vores forsikringstagere har ikke efter modtagelse af policen rettet henvendelse til os med oplysning om eventuelle fejl ved indtegningen, herunder et eventuelt ønske om at tegne Ekstrasikring. Vi modtager først henvendelse herom efter vores begrundede afvisning af forholdet ved brev af 4. februar 2005

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at forsikringen er tegnet uden Ekstrasikring, hvorfor vi ikke kan tilbyde at dække de konstaterede ulovlige elinstallationer.

Nærliggende risiko for skade

Som anført ovenfor er ejendommen besigtiget efter sagens indbringelse for nævnet med henblik på en vurdering af, hvorvidt de konstaterede ulovlige elinstallationer udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ejendommen er besigtiget af vores bygningstaksator K.R. den 26. maj 2005. Der kunne konstateres ulovligt el følgende steder i henholdsvis beboelsesbygningen (litra A) og i garagen (litra B).

Beboelsen (litra A):

a) Lampeudtag i loftet i køkkenet
b) Lampeudtag i loftet i badeværelset
c) Lampeudtag i vægge i opholdsstue
d) Blød ledning til sensor samt løstsiddende ledning på gavl mod vest

Garagen (litra B):
e) Blød ledning i garage til drivhus
f) Ikke fast installation i drivhus.
…
Efter besigtigelsen er forholdene drøftet med el-ingeniør H.S.M., Tryg Forsikring.

Ad. Pkt. a - ulovligt lampeudtag i køkkenet
Forholdet består i, at den bagvedliggende dåse ikke er ført ned til underkanten af loftet. Forholdet kan udbedres ved at lave en forhøjningsring omkring lampeudtaget.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ad. Pkt. b - ulovligt lampeudtag på badeværelset
Her sidder sandsynligvis et gammelt lampeudtag midt på loftet, der er skjult under listeloftet. Fra lampeudtaget er der trukket et blykabel, som er boret ned gennem loftet. Ledninger er samlet med synlige kronmuffer. Ledningerne forsyner ventilator og lampe i loftet.

Forholdet udgør ikke en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ad. Pkt. c - ulovlige lampeudtag i vægge i stuen
Her kunne taksator konstatere, at lampeudtagene i væggene er skjulte på grund af det nedsænkede loft.

Forholdet udgør ingen nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ad. Pkt. d - blød ledning til sensor samt løstsiddende ledning på gavl mod vest
Det kunne konstateres, at der er monteret en blød ledning i en permanent dåse, der leverer strøm til sensoren på vestgavlen. Herudover er kabler ikke fastgjort tilstrækkeligt.

Forholdet udgør ingen nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ad Pkt. e - blød ledning i garage til drivhus
l garagen kunne der konstateres en blød ledning til drivhuset.

Forholdet udgør ingen nærliggende risiko for skade på bygningen.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at Ekstrasikring - såfremt denne var tegnet - alene dækker ulovlige elinstallationer i de forsikrede *beboelsesbygninger*.

Ad. Pkt. f - ikke fast installation i drivhus
l drivhuset kunne konstateres en installation, der burde have været fast.

Forsikringen omfatter de bygninger, der er gennemgået af den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen. Dette fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 2.

Af tilstandsrapportens side 6 fremgår det, at blandt andet bygning F (drivhuset) ikke er gennemgået af den bygningssagkyndige. På baggrund heraf er forholdet omkring drivhuset ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi skal dog alligevel bemærke, at forholdet heller ikke udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen. Vi skal igen bemærke, at Ekstrasikringen - såfremt denne var tegnet - alene dækker beboelsesbygninger.

På baggrund af vores besigtigelse samt efterfølgende drøftelser af de enkelte forhold med vores elingeniør er det vores klare vurdering, at ingen af forholdene udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vi henviser herudover til ankenævnskendelse nr. 61.674, der er fremsendt til vores forsikringstager sammen med vores brev af 4. marts 2005. Kendelsen omhandler

ulovlige elinstallationer, blandt andet i form af nedhængte lofter uden fast lampeudtag. Af kendelsen fremgår det, at det ikke er sandsynliggjort, at de ulovlige installationer indebærer en nærliggende risiko for skade. I sagen var der alene tegnet en standard ejerskifteforsikring, hvorfor ulovlige forhold ikke var dækket, medmindre forholdet udgjorde en nærliggende risiko for skade på bygningen."

Hertil har klagernes advokat ved skrivelse af 25/7 2005 til nævnet fremsat følgende bemærkninger:

"Af tilbudsaccepten … må den naturlige måde, at læse tilbudsaccepten på, være at der er tegnet ejerskifteforsikring med det mulige tilvalg af ekstrasikring.

Tilbudsaccepten må jf. koncipistreglen fortolkes på den måde.

Dette bestyrkes af, at der ikke på tilbudsaccepten er nogen form for afkrydsningsmuligheder, hvorved en evt. misforståelse kunne undgås.

Såfremt man skulle følge selskabets argumentation er der på tilbudsaccepten hverken sat kryds ved ejerskifteforsikring eller tilvalgsmuligheden, hvorfor forsikringsselskabet kunne påstå, at der slet ikke var indgået nogen form for aftale.

Ankenævnskendelsen nr. AK 61.674 kan ikke påberåbes, da der ikke er nogen form for paralleller imellem de to sager."

Af vedlagte "tilbudsaccept" fremgår bl.a.:

"**Tilbudet omfatter**	**Mulige tilvalg**
Ejerskifteforsikring	Ekstrasikring"

Nævnet har fået forevist billeder af de omhandlede elinstallationer.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen**

10. 66.370

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

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

…

7. Hvad dækker Ekstrasikringen (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at Ekstrasikringen er valgt.

…

Ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger."

Af vedlagte police fremgår bl.a.:

"Forsikringen omfatter

Ejerskifteforsikring"

Nævnet udtaler:

Af pkt. 7 fremgår, at "Ekstrasikringen" kun er gældende for forsikringen, såfremt dette fremgår af policen. En sådan dækning fremgår imidlertid ikke af klagernes police.

Da klagernes police ikke indeholder oplysninger om, at de har tilvalgt dækningen "Ekstrasikring", kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning i henhold hertil. Det er endvidere nævnets opfattelse, at klagerne ud fra tilbudsaccepten ikke med rette kunne antage, at forsikringen var tegnet med udvidet dækning.

At en elinstallation er ulovlig er ikke i sig selv en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort af klagerne, at ulovlighederne indebærer nærliggende risiko for, at skade vil opstå på den forsikrede bygning eller bygningsdele. Henset hertil, og da der ikke er tegnet "Ekstrasikring", finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann