763/07

Den 22. januar 2007 blev i sag nr. 68.688:

xxxxx xxxxxxx xx
xxxxx xx xxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 med Ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for el- og vvs-installationer.

Selskabet har afvist at dække de anmeldte skader med henvisning til, at el-skaderne fremgår af tilstandsrapporten, og den anmeldte skade på vvs-installation ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1961, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 20/4 2005.

Ad el-installationer

Den 22/8 2005 anmeldte klagerne, at der var konstateret ulovlige el-installationer på ejendommen. I tilstandsrapporten dateret 20/4 2005 er anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Bemærkning og note:**
…		
11. El-installationer		

11.1 Andet : El	UN	Der var synlig blød ledning i loftsudtag i stuen. Installationsledninger er ført under loft uden rør. Der var uafsluttet elkabel på væg i kælder. Samledåse mangler på loft i kælderen. Der var løst elkabel med løs stikkontakt i fyr-/vaskerum. Note: Jeg skal anbefale at installationen gennemgås og udbedres af elinstallatør."

Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten dateret 20/4 2005 fremgår:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

	Ja	Nej	Ved ikke
…			
11. El-installationer			
11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke?			
Al belysning omtrukket del af el på loft. El i udestue			
Undertegnet har arbejdet med el og belysning i 10 år"			

Klagernes advokat har den 3/5 2005 skrevet til den ejendomsmægler, som forestod salget af ejendommen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"6. Jeg har noteret, at sælger har forestået væsentlige arbejder omkring ejendommens elinstallationer. Sælger indestår i den forbindelse for, at alle elinstallationer er udført i henhold til gældende forskrifter."

Ejendomsmægleren svarede ved skrivelse af 4/5 2005 til klagernes advokat:

"Ad 6: kan tiltrædes med følgende ændringer: sælger oplyser, at han har foretaget mindre arbejder omkring ejendommens el-installationer, og sælger indestår i den forbindelse for, at arbejder udført af sælger, er udført sikkerhedsmæssigt forsvarligt og korrekt. Sælger oplyser endvidere, at fejl påvist i tilstandsrapporten vedrørende el-installationer er udbedret af aut. elinstallatør og sælger fremsender dokumentation herfor til købers advokat."

Aut. el-installatør C.W.H. har gennemgået ejendommen og har den 15/10 2005 sammenfattet sine iagttagelser således:

3. 68.688

"**Konklusion**

Loft

Tidligere ejer har brudt alle faste installationer på loftet for at etablere lavvoltsinstallationerne. De faste installationer er herefter ikke blevet korrekt reetableret. Alle lavvoltsinstallationer der er blevet udført, er blevet udført ulovligt. Det er udført i så ringe en kvalitet, at der er sandsynlighed for brand.

Stueplan

Alle lavvoltsinstallationer der er blevet udført, er blevet udført ulovligt. Det er udført i så ringe en kvalitet, at der er sandsynlighed for brand. Ventilation i badeværelse er i område 1 - lige ud for brusehoved. Så hvis der sprøjtes med lidt vand vil være risiko for elektrisk stød.

Kælder

Dele af el-installationen er blevet udført som guirlander. Disse skulle være fastmonteret.

Generelt

Huset viser tydelige tegn på at en tidligere ejer i forbindelse med udførelsen af elinstallationerne ikke har taget højde de love og regler der gælder for området. Alle steder hvor der er lavet en ændring af huset, har han rørt ved el. Min personlige holdning er, at det bærer præg af det ikke er en aut. el-installatør der har udført arbejdet."

Der er afgivet tilbud på udbedring af el-installationerne. Udbedringen koster ifølge tilbudet godt 100.000 kr.

Klagerne har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende de anmeldte forhold som dækningsberettigende. Af klageskrivelsen dateret 26/1 2006 fremgår bl.a.:

"Jeg præciserer, at mine klienters anmeldelse overfor ejerskifteforsikringen drejer sig om andre forhold end de, der er nævnt af den bygningssagkyndige og anført i til-

standsrapporten. Mine klienter er opmærksomme på, at ejerskifteforsikring ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Tryg Forsikring er af den opfattelse, at karakteren UN skulle gælde samtlige elinstallationer i ejendommen. Dette er jeg ikke enig i. Den bygningssagkyndige har netop præcist angivet, hvilket el-installationer han anbefaler, skal undersøges nærmere og gennemgås og udbedres af en el-installatør, jfr. den anførte note i tilstandsrapporten. Den anførte karakter kan ikke udstrækkes til at gælde samtlige el-installationer i ejendommen. Hvis man er af den opfattelse, ville eller burde den bygningssagkyndige have valgt en anden formulering. Det afgørende for forsikringsdækningen er spørgsmålet, hvorvidt mine klienter har fået et fyldestgørende indtryk af ejendommen ved at læse tilstandsrapporten for så vidt angår el-installationerne. Hvis Tryg Forsikrings opfattelse følges vil dette ikke være tilfældet, og alene af den grund vil der skulle gives forsikringsdækning, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1."

Advokaten har i skrivelse af 9/5 2006 til nævnet supplerende anført:

"Vedrørende elinstallationen henleder jeg opmærksomheden på Ankenævnet for Forsikrings kendelse AK 66.812. I denne sag tog Ankenævnet for Forsikring stilling til et spørgsmål af samme karakter som i denne sag. Ankenævnet for Forsikring lægger i den afgørelse vægt på, at oplysningerne i tilstandsrapporten alene vedrører de forhold, der er nævnt og ikke samtlige elinstallationer i huset. Det samme gør sig gældende i denne nærværende sag både ud fra samme fortolkning og ud fra en ordlydsfortolkning af forholdet i tilstandsrapporten."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 17/3 2006 til nævnet anført:

"På baggrund af angivelsen af karakteren UN vedrørende ejendommens el-installationer fastholder vi ikke at kunne tilbyde dækning til de ulovlige forhold, der var skjulte, og som derfor ikke fremgik af den bygningssagkyndiges beskrivelse under pkt. 11.1.

Vi er således ikke enige med vores forsikringstagers advokat i, at UN betegnelsen er begrænset til de positivt omtalte ulovlige el-installationer i tilstandsrapporten. Rent

bortset fra at det vel giver sig selv, at disse forhold skal nærmere undersøges støttes vores holdning dels på, at de ulovlige el-installationer er konstateret i en række forskellige rum i ejendommen, hvilket indikerer at antallet af ulovlige el-installationer kan være mange, dels på at den berigtigende advokat selv er klar over, at omfanget kan være omfattende jf. punkt 6 i advokatens brev af 3. maj 2005. …

Såfremt en nærmere undersøgelse af installationerne var blevet foretaget inden købet, og det her viste sig ulovlige (skjulte) installationer, ville vores forsikringstagere have haft mulighed for at forhandle et nedslag i købesummen, således at dette kunne bruges til at lovliggøre installationerne."

Selskabet har i skrivelse af 24/5 2006 til nævnet supplerende anført:

"Den refererede Ankenævnskendelse AK 66 812 kan efter vores opfattelse ikke tillægges vægt i forhold til denne sag.

I AK 68 812 vedrørte alle oplysningerne i tilstandsrapporten el-installationerne i kælderen og henset hertil, skulle karakteren UN læses i sammenhæng med de anførte bemærkninger.

I vore forsikringstageres tilfælde er der anført bemærkninger om el-installationerne i forskellige rum i ejendommen. Der er her tale om spredte ulovlige el-installationer i ejendommen modsat tilfældet i AK 66 812, hvor de noterede ulovligheder kun vedrørte et nærmere afgrænset område. Derfor skal karakteren UN vedrørende el-installationerne efter vores opfattelse anses som henførende til hele ejendommens el-installationer, og vi henviser i øvrigt til vores argumentation i vores brev af 17. marts 2006 til Ankenævnet."

Ad vvs-installation

Den 27/7 2005 anmeldte klagerne, at faldet på badeværelsesgulvet ikke var korrekt, således at vand på gulvet ikke blev ledt mod afløb. Klagerne har i skrivelse af 12/9 2005 til nævnet anført:

"Vi har konstateret at faldet på gulvet i badeværelset ikke er korrekt, da vi ved vandudslip på gulvet kunne konstatere, at vandet løb bagtil og ud i gangen og ikke nærmede sig afløbet. Dette har medført store skjolder på loftet i kælderen. Hvorvidt gulvet i gangen har taget skade vides ikke, da dette kræver at gulvet bliver brækket op."

Et murerfirma har i skrivelse af 6/9 2005 til klagerne anført:

"Efter gennemgang af badeværelse på ovenstående adresse kan det konstateres at der er fundet konstruktionsfejl i forgulv. Dette betyder der ikke er fald mod rist på forgulv, men der derimod er bagfald mod dør.

Da der er etableret elektrisk gulvvarme ved opførelse af badeværelset, vil det medføre at ved en eventuel udbedring af forgulv skal dette udskiftes pga. mulighed for kortslutning. Såfremt den elektriske gulvvarme er lagt på forgulv og i brusenichen vil dette betyde nedrivning og nyetablering af bruseniche pga. udskiftning af elnet og ny vandtætningsmembran."

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 6/10 2005 og tog i den anledning billeder af gulvet. Selskabet har i skrivelse af 17/3 2006 til nævnet oplyst:

"Ved besigtigelsen blev gulvfladen udsat for vand fra bruseren. Det kunne konstateres, at der dannedes en sø foran afløbet, inden vandstanden på gulvet stiger så meget, at det kunne bortledes til afløbet. Der kunne konstateres lidt bagfald på gulvet.

Forholdet blev opdaget, da vores forsikringstageres 3 årig søn tømte et plastbadekar for vand ud på badeværelsesgulvet. Vandmængden var så stor og pludselig, at det ikke kunne bortledes til afløbet hurtigt nok. Vandet løb desuden igennem en manglende fuge mellem klinker og dørtrin. Der kom en mindre vandskjold på loftet i køkkenet som følge heraf. Fuger er nu udbedret, hvilket kan ses af de vedlagte billeder …

Det anbefales fra vores taksators side, at anvende en gummiskraber til at fjerne vand på gulvet samt et bruseforhæng for at hindre, at der kommer vand på gulvet uden for bruseområdet."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Advokaten har i sin klageskrivelse dateret 26/1 2006 anført:

> "Det savner mening at have et afløb i gulvet, som vandet ikke kan løbe til. Da der endvidere en gang har vist sig følgeskader, som følge af forholdet, er der efter min opfattelse endvidere tale om en nærliggende risiko for skader.
>
> Tryg Forsikring anfører i brevet af 22. november 2005, at afløbet udenfor brusenichen godt kan fungere som det er beregnet til, selvom kransen sidder lidt højt. Hvis afløbet ikke kan bruges til bortledning af vand fra gulvet, har jeg svært ved at se, hvilken brug det ellers skulle være beregnet til. Det er min opfattelse, at denne henvisning fra Tryg Forsikring savner mening. I den forbindelse er det uden betydning, om det er store eller mindre mængder af vand, afløbet skal aftage, idet det er dokumenteret i sagen, at der er hældning væk fra afløbet.
>
> Det er endvidere min opfattelse, at forholdet med afløbet er dækket af ejerskifteforsikrings ekstrasikring.
>
> Mine klienters ejendom er opført i 1961. I bygningsreglementet fra 1961 anføres under pkt. 12.2, at afløbsinstallationer skal opfylde de forskrifter Dansk Ingeniørforening har vedtaget 19. august 1960. Disse forskrifter forudsætter i § 27, stk. 2. litra A, at der kan ske afløb fra gulv. Jeg vedlægger som bilag 12 kopi af § 27 i forskriften vedrørende afløb fra ejendomme. Der er efter min opfattelse tale om forhold, der ikke opfylder de normer og regler, der var gældende på opførelsestidspunktet, hvorfor forholdet også af denne grund er dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> Endelig er det min opfattelse, at forholdet er dækket af ekstrasikringen, idet der er tale om, at vvs-installationen har manglende funktion. Et gulvafløb er en del af en vvs-installation, og da der er afløb væk fra installationen, er der i sagens natur også tale om manglende funktion af installationen."

Advokaten har i skrivelse af 1/6 2006 til nævnet endvidere anført:

8. 68.688

"For så vidt angår spørgsmålet om badeværelsets overensstemmelse med bygningslovgivningen, henviser jeg til den forrige korrespondance. Jeg præciserer, at mine klienter har tegnet ekstrasikring hos Tryg Forsikring og at ekstrasikringen i henhold til forsikringsbetingelserne dækker ulovlige VVS-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger. Desuden dækker ekstrasikring også manglende funktion af VVS-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Herudover gør jeg gældende for så vidt angår badeværelset, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt, idet der slet ikke er fald mod afløb.

Jeg har noteret mig, at selskabet mener, at forholdet kan løses ved brug af badeforhæng. Jeg har svært ved at se, hvorledes et badeforhæng skulle afhjælpe en situation, hvor der for eksempel er sprunget et vandrør eller andet, hvor der vil være behov for, at vand løber mod afløb."

Endelig har advokaten i skrivelse af 9/5 2006 til nævnet anført:

"Tryg Forsikring anfører i brevet på side 2, 9. afsnit, at der kunne konstateres lidt bagfald på gulvet. Jeg gør opmærksom på, at der ikke er tale om lidt bagfald, idet der er konstateret et stort bagfald. Forholdet er det, at vandet slet ikke søger mod afløbet. I brevets næste afsnit skal præciseres, at der var tale om et børnebadekar, hvorfor det var en begrænset mængde vand, der blev hældt ud. Der var således ikke tale om en stor vandmængde. Endelig skal det i samme afsnit præciseres, at den mindre vandskjold vist sig i kælderen og ikke i køkkenet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 17/3 2006 til nævnet anført:

"Det er fortsat vores vurdering, at forholdet ikke udgør en dækningsberettiget skade.

Herudover nedsætter forholdet efter vores vurdering ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

9. 68.688

Det anbefales at opsætte et bruseforhæng til brusenichen, der mindsker, at der kommer vand på gulvet uden for brusenichen samt at skrabe det vand, der måtte komme på gulvet efter badning inde i bruseren væk med en gummiskraber.

Ankenævnet har tidligere taget stilling til i hvert fald 2 tilsvarende sager omkring forkert fald på gulve i badeværelser, 58.778 og 63.449 … I den førstnævnte kendelse fandt nævnet ikke, at manglende fald på gulvet i en bruseniche var et forhold, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt eller, at forholdet udgjorde en nærliggende risiko for skade. I sidstnævnte kendelse traf Ankenævnet en tilsvarende afgørelse.

I øvrigt skal vi præcisere, at bagfaldet ikke vedrører gulvet i selve brusenichen. Brusenichen er - jf. bilag … - afskærmet med en kant i forhold til det øvrige badeværelsesgulve og brusenichen har eget afløb.
…
Ud fra hvad vi kunne konstatere ved besigtigelsen af ejendommen er afløbet udført i overensstemmelse hermed.

I bygningsreglementet fra 1961 og i de forskrifter, der her er henvist til, fremgår intet omkring den nærmere indretning af gulvafløbene i forhold til fald, placering i forhold til fliser m.v.

Da vi ikke finder, at gulvafløbet er ulovligt under henvisning til pkt. 12.2 i bygningsreglementet og forskrifterne fra Dansk Ingeniørforening, kan vi ikke tilbyde at dække en udbedring heraf under henvisning til betingelsernes pkt. 5.2.
…
Dækningen omfatter manglende funktion af vvs-installationen alene, og dækningen kan således ikke omfatte gulvets bagfald.

Ved dækningen af manglende funktion af en vvs-installationen skal der ses på, hvad hensigten med installationen er. Hvis der skal gives dækning til manglende funktion af gulvafløbet, skal begrundelsen være, at afløbet ikke virker efter sin hensigt.

Som anført ovenfor er der et særligt afløb i brusenichen, og det omtvistede afløb skal ikke 'fange' vand fra brusenichen, idet dette som nævnt har eget afløb.

Fra vasken på badeværelset går et rør ned i afløbet i gulvet, og et sted under gulvet bliver afløbet mødt af afløbet fra bruseren/brusenichen. Afløbet i gulvet i badeværelset har ikke til hensigt at skulle kunne aflede vand fra gulvet i hvert fald ikke så store mængder vand, der strømmer ud på gulve efter at et børnebadekar bliver tømt. Vi henviser til bilag …

Det forhold, at kransen/afløbsristen sidder placeret lidt højere end flisekanten medfører ikke, at gulvafløbet ikke kan fungere i forhold til hensigten hermed.

Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om manglende funktion af gulvafløbet, uanset at der ikke på badeværelsesgulvet er fald mod dette, idet gulvafløbet fungerer efter hensigten. Hvis man hældte vand direkte i gulvafløbet, ville der efter det oplyste ikke være problemer med at få ledt dette vand væk. På baggrund heraf kan vi ikke tilbyde at dække forholdet under betingelsernes pkt. 5.3."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse 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. 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.

…

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forket 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.

5.3 El- og vvs-installationers funktion

Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

…

6. Hvad dækker ekstrasikringen ikke

6.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

6.2

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

6.3

Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

Ad el-installationer

Den bygningssagkyndiges anvendelse i noten i tilstandsrapporten under punkt 11.1 af ordet "installationen" i bestemt entalsform - efter opregningen af en række konstaterede fejl i konkrete el-installationer - må efter nævnets opfattelse, i den sammenhæng ordet er anvendt, naturligt læses som henvisende til ejendommens samlede el-installation og ikke blot til de ovenfor opregnede konstaterede fejl. Selv om dette ikke antages, har den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten som nævnt påpeget en række ulovlige el-installationer spredt over ejendommen og på denne baggrund opfordret til en gennemgang af el-installationerne. Nævnet bemærker i den forbindelse, at sælgeren har oplyst, at en del elarbejde er udført af ham selv, og at klagerne i den anledning har afkrævet sælgeren en indeståelse for, at arbejdet er udført sikkerhedsmæssigt forsvarligt og korrekt. Under disse omstændigheder finder nævnet, at de konstaterede ulovlige elinstallationer ikke går ud over, hvad klagerne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten måtte påregne, hvorfor det ikke kan kritiseres, at selskabet har afvist dækning som sket.

Ad vvs-installation

Nævnet finder, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet er derfor ikke dækket på den almindelige ejerskifteforsikring.

13. 68.688

Vedrørende Ekstrasikringen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet er ulovligt. Nævnet finder at kunne lægge til grund, at der ikke har kunnet konstateres problemer med afløb med vand fra vandinstallationer på badeværelset. Nævnet finder på den baggrund, at der ikke er dækning i henhold til Ekstrasikringens funktionsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann