766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 68.917:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx xxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med ulovlige el-installationer i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist af dække skaden under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1897, og at klageren købte ejendommen med overtagelse den 1/11 2005. I tilstandsrapporten dateret 22/3 2005 er om ejendommens el-installationer anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	Beboelse		
…			
	11. El-installationer		
	11.1 Andet:	K2	Der ses især i kælderen mangelfuld el-installation. Bør efterses af aut. el-installatør. Kabler m.v. ude af funktion bør fjernes."

Videre har sælger svaret benægtende på spørgsmålet, om der er dele af el-installationerne, der er udført af personer uden autorisation.

2. 68.917

Af sundhedsattesten fremgår bl.a.:

"**Bygningssagkyndiges bemærkninger til prissætning:**

…

Hvor intet andet er angivet, er de skønnede priser for lokal reparation, der genopretter bygningsdelen, så den forventede normale levetid kan opretholdes ved almindelig vedligeholdelse. De skønnede priser forudsætter endvidere en samtidig udbedring.

…

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Udhus/skur, Bygning C: Carport

Litra	Bygningsdel	Materiale	Arbejde	I alt (excl. moms)
…				
A	11.1 El-installationer	1.000,00 kr.	3.000,00 kr.	4.000,00 kr.

…

7. Sælgers supplerende oplysninger om el-installationernes funktion/lovlighed:

	Ja	Nej	?
7.1 Er der indlagt 380 V i ejendommen?	☐	☐	☒
7.2 Forefindes der fejlstrømsafbryder, som f.eks. HFI relæ?	☒	☐	☐
7.3 Forefindes der nye sikringsholdere (ikke store porcelænssikringer)?	☒	☐	☐
7.4 Er der separate sikringsgrupper til elkomfur og vaske/opvaskemaskine?	☐	☒	☐
7.5 Er der bøjelige ledninger i faste installationer? (Her menes gummiledninger, lampetledninger eller forlængerledninger).	☐	☐	☒
7.6 Forefindes der ulovlige lampeinstallationer? (F.eks. sænkede trælofter, hvor loftsdåse ikke er ført med ned?	☐	☒	☐
7.7 Forefindes der samlinger af ledninger, som ikke er reglementeret samlet i dåse? (Her menes ledninger, som er samlet med muffer eller tape udenfor fast samledåse).	☐	☒	☐
7.8 Er der stikkontakter eller afbryder, som ikke virker?	☐	☒	☐
7.9 Forefindes der udvendige el-installationer (F.eks. til udvendige lamper)?	☒	☐	☐
7.9.1 Hvis ja til 7.9: Er disse reglementeret nedgravet eller beskyttet?	☒	☐	☐"

Det fremgår af skadeanmeldelsen, at klageren den 18/11 2005 opdagede, at der fandtes ulovlige el-installationer i køkken, entre og på repos.

3. 68.917

Selskabet foranledigede, at el-installationerne blev besigtiget. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"Efter besigtigelse har vi vurderet, at følgende elinstallationer ikke er i overensstemmelse med stærkstrømsbekendtgørelsens afsnit 6, se … billede dokumentation.

1. Kabel mangler aflastning samt befæstigelse.
2. Kabler er samlet over nedhængt loft.
3. Kabler mangler befæstigelse.
4. Kabel mangler aflastning samt befæstigelse.
5. Kabel mangler aflastning samt befæstigelse.
6. Installation mangler afslutning.
7. Blødledning er ført over nedhængt loft.
8. Samling mangler kapsling.
9. Installation for emhætte mangler kapsling.
10. Klemliste ligger over nedhængt loft.
11. Skjult samling over nedhængt loft.
12. Klemliste ligger over nedhængt loft.
13. Samling mangler kapsling.
14. Klemliste er gemt af nedhængt loft.

Efter vort bedste skøn kan arbejdet udføres for ca.	kr.	29.500,00
+ moms 25% ……..	kr.	7.375,00
	kr.	36.875,00"

Herefter afviste selskabet at erstatte udgifterne til lovliggørelse af el-installationerne. Klageren var utilfreds med afgørelsen, men selskabet fastholdt afslaget. Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal tilpligtes at anerkende de ulovlige el-installationer som en dækningsberettigende skade og i konsekvens heraf udbetale erstatning for udbedring af el-installationerne. Til støtte for sin påstand har klageren i skrivelse af 16/2 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener at skaden bør dækkes idet opfordringen til at få gennemset elinstallationer henviser til installationer i kælderen. Endvidere oplyser sælger i tilstandsrapport og sundhedsattest, at der ikke er ulovlige installationer under sænkede lofter samt at der ikke forefindes installationer lavet af uautoriseret installatør (køkkenet, hvor de mest alvorlige problemer findes er lavet i sælgers tid). Endelig gives i sundhedsattesten et overslag over udbedring af elinstallationer på kr. 4.000 hvilket er langt under de faktiske omkostninger på kr. 71.500 i Topdanmarks eget estimat. Samlet set me-

ner vi ikke, at vi på baggrund af tilstandsrapport og sundhedsattest kunne komme til anden konklusion, end at el-installationerne generelt var iorden med forbehold for nogle mindre problemer i kælderen. …

Vi klager til Topdanmark med henvisning til ovenstående og en række øvrige punkter. Topdanmark afviser endnu en gang at dække skaden, denne gang desuden med henvisning til at sundhedsattesten ikke har betydning for forsikringsdækningen. Vi mener, at dette strider mod tidligere afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring. Sundhedsattesten er udarbejdet i forbindelse med tilstandsrapporten og af samme person. Den udleveres sammen med tilbudet om udvidet dækning og det fremgår af homes materiale at fordelen ved denne er at der kan tegnes udvidet køber- og sælgerforsikring."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 6/4 2006 til nævnet bl.a. anført:

"**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. Se vilkårenes punkt 6 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. Se vilkårenes punkt 7 A.

Oplysningerne i tilstandsrapporten er ikke klart forkert beskrevet

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten konstateret ulovlige el-installationer især i kælderen. Den beskikket bygningssagkyndige har givet disse forhold karakteren K2, der betegner alvorlige skader. Denne beskrivelse vurderer vi er korrekt, og den 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 beskrivelsen i tilstandsrapporten er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at vores kunde ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi gør opmærksom på, at vores kundes ejerskifteforsikring ikke er indtegnet på baggrund af home Sundhedsattest for den pågældende ejendom. Oplysningerne om udbedringsomkostninger i sundhedsattesten skal derfor ikke indgå i vurderingen af beskrivelsen i tilstandsrapporten, jf. præmisserne i AK 59.734 modsætningsvist ... Vi henviser også til side 1 i Sundhedsattesten. Her står der i 2. afsnit, at attesten er en selvstændig rapport. l forsikringsvilkårene er nævnt på side 5, at det kun er tilstandsrapporten, der danner grundlag for den tegnede home Udvidet Køber-forsikring.

Det er vores opfattelse, at vores kunde med tilstandsrapporten i hånden er blevet behørigt advaret om, at der var mangelfulde el-installationer i hele huset, dog især i kælderen. Vores kunde må derfor være forberedt på, at der er mangelfulde el-installationer andre steder end i kælderen.

Dertil kommer, at vores kunde ikke før overtagelsen har ladet en autoriseret el-installatør gennemgå el-installationerne. Hvis vores kunde havde ladet en sådan gennemgang foretage, ville han inden overtagelsen have været bekendt med de ulovlige el-installationer i huset. Dette bestyrkes af, at vores kundes egen el-installatør opdagede ulovlighederne ved sin almindelige gennemgang efter overtagelsen. Denne gennemgang er udført efter overtagelsen af ejendommen, hvor man normalt aftaler i købsaftalen, at en gennemgang udføres inden overtagelsen og at eventuelle følgeudgifter skal fordeles med fx halvdelen til hver af parterne (køber og sælger).

Vores kunde måtte på baggrund af bemærkningerne i tilstandsrapporten være forberedt på at skulle afholde udgifter til udbedring af mangelfulde installationer i hele huset. Dertil kommer, at vores kunder har været forberedt på, at en gennemgang kun-

ne afsløre yderligere forhold, som skulle udbedres. Vi henviser i den forbindelse til AK 64.447 … der omhandler en lignende sag.

Det er herefter vores opfattelse, at vores kunde på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning."

Hertil har klageren i skrivelse af 18/4 2006 til nævnet bl.a. bemærket:

"Topdanmark fremfører at 'spørgsmålet er om beskrivelsen i tilstandsrapporten er misvisende eller klart ufyldestgørende'. Vi er enige i denne udlægning af sagen, men uenige i Topdanmarks konklusion at det ikke er tilfældet. Nedenfor giver vi derfor en række uddybende kommentarer til Topdanmarks hovedargumenter.

Topdanmark lægger først og fremmest til grund, at Sundhedsattesten ikke danner grundlag for forsikringen. Flere forhold taler for, at oplysninger i Sundhedsattesten skal medtages ved en vurdering af, om oplysningerne i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet:

1. I Ankenævnets afgørelse i AK 59.734 lyder det: '... en vurdering af, hvorvidt et anmeldt forhold er omfattet ejerskifteforsikringens dækningsomfang, skulle bedømmes i forhold til de to rapporters samlede oplysningsgrundlag.'
2. Ved køb af ejendom gennem home fremhæves det, at nogle af fordelene ved home SundhedsAttest er 'Mulighed for at tilkøbe forsikringspakke, der dækker både sælger og køber' samt 'Overblik i form af en samlet konklusion om husets vedligeholdelsestilstand.' Dvs. SundhedsAttest og tilstandsrapport danner basis for en samlet vurdering af huset.

   Købsaftalens punkt 14 angiver 'Køber er bekendt med, at som en integreret del af home SundhedsAttest i denne handel indgår en 5-årig home BasisKøberforsikring'. Vi vedlægger kopi af diverse dokumenter fra home hvor sammenkædning af SundhedsAttest, tilstandsrapport og forsikring er fremhævet med gult.
3. I Sundhedsattesten (side 1 nederst) hedder det: 'Forsikringstilbud fra Topdanmark på ejendommens bygninger er vedlagt'. Dette er klart misledende såfremt Sundhedsattesten ikke danner baggrund for forsikringen.

Topdanmark anfører endvidere, at vores elektriker opdagede de ulovlige el-installationer ved 'sin almindelige gennemgang efter overtagelsen' og at man normalt laver en sådan gennemgang før overtagelsen. Dette er ikke en korrekt gengivelse af hændelsesforløbet.

Grunden til at vi havde en elektriker i huset var, at vi gerne ville have skjult elinstallationer i stuerne, som ved overtagelsestidspunktet var lagt i rør uden på væggene. Vores elektriker anbefalede at lægge samtlige installationer af ældre dato om ved samme lejlighed.

Elinstallationer i køkken er af nyere dato og det var ikke vores hensigt at skifte disse. Ligeledes var vi heller ikke forberedt på at en udskiftning af installationer ville blive væsentlig fordyret af at alle sænkede lofter skulle nedtages. Ved en gennemgang af, hvorledes de nye installationer i stuerne skulle forbindes med installationerne i resten af huset, konstaterede vores elektriker imidlertid at adskillige installationer (i køkkenet og under lofter) var ulovlige og bør udbedres.

Topdanmark citerer selv punkt 11.1, side 10 af 12, hvori sælger afviser, at dele af el-installationerne er udført af personer uden autorisation. Ifølge vores elektriker er de ulovlige installationer i køkken og entre ikke autoriseret udført. Køkkenet er af nyere dato, og de tidligere ejere har boet i huset i over 25 år, dvs. køkkenet er udført i deres tid, hvorfor vi måtte formode, at deres udtalelse om at ingen installationer var udført af uautoriseret installatør dækkede køkken.

Topdanmark anfører endelig, at tilstandsrapporten i sig selv ikke er klart forkert beskrevet. Flere forhold taler imidlertid for, at kommentaren i tilstandsrapporten vedr. ulovlige elinstallationer 'især i kælderen' ikke dækker de ulovlige installationer i køkken, entre og repos:

1. Den bygningssagkyndige har haft adgang til at besigtige de ulovlige installationer gennem let tilgængelig lem i det nedsænkede loft (B. har taget billeder gennem

samme lem). Havde han gjort det, ville han have bemærket at disse ulovlige installationer er betydelig mere alvorlige end dem i kælderen.

2. Overslaget på udbedring af ulovlige elinstallationer i Sundhedsattesten er lavet af samme person som tilstandsrapporten og på samme tidspunkt. Overslaget er på kr. 4000.- og hvilket klart viser, at der ikke er taget højde for de øvrige ulovlige installationer.

To kendelser fra Ankenævnet understøtter dette synspunkt:
AK 58.902, hvori Ankenævnet udtaler: 'Efter nævnets opfattelse burde den byggningssagkyndige, når sundhedsattest er udarbejdet, have undersøgt nærmere omkring beboelsesdelens elinstallationer, og det er efter nævnets opfattelse ikke tilstrækkeligt, at der i den almindelige tilstandsrapport er gjort bemærkning om dette forhold i bar og stue.'
AK 66.812, hvor der er gjort opmærksom på ulovlige elinstallationer i kælderen, og i den følgende sætning anbefales af lade elinstallationerne gennemgå af autoriseret elektriker. Ankenævnet finder, at de to sætninger skal læses i sammenhæng, og det derfor alene er elinstallationer i kælderen som anbefales efterset.

Tilstandsrapporten er efter vores mening derfor klart misvisende. Som lægmænd kunne vi ikke komme til anden konklusion end, at eventuelle problemer med el-installationerne ville være af betydeligt mindre omfang end det, som efterfølgende er konstateret."

Af sundhedsattesten fremgår bl.a.:

"**11. Ansvar og retsvirkninger**

Særskilt rapport

home SundhedsAttest™ er ikke en tilstandsrapport og er derfor ikke omfattet af huseftersynsordningen.

Det er alene tilstandsrapporten, der danner grundlag for tegning af home Udvidet Køberforsikring og ikke oplysningerne i nærværende home SundhedsAttest™.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Forsikringen er udstedt på baggrund af den udarbejdede tilstandsrapport. Tilstandsrapporten betragtes som et tillæg til home Udvidet Køberforsikring. Det er kun tilstandsrapporten der danner grundlaget for home Udvidet Køberforsikring.

…

7 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.

…

22 Udvidelser i forhold til lovens krav

A Dækning for lovliggørelse af ulovlige indretninger og installationer i bygningen."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at den bygningssagkyndiges registrering af el-installationerne må læses og forstås således, at der er mangelfulde el-installationer i ejendommen, men især i kælderen.

Herefter finder nævnet, at der er givet klageren advarsel om ulovlige el-installationer, der meget vel kunne række længere end til forhold i kælderen. På denne baggrund finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at udbetale erstatning for ulovlige el-installationer.

10. 68.917

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann