784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 70.574:

xxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendoms elektriske installationer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for nogle forhold med henvisning til, at de ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Andre forhold har selskabet afvist at dække med henvisning til, at disse er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Den omhandlede ejendom, der er opført i 1941, blev købt af klagerne med overtagelsesdag den 1/12 2005. Af købsaftalen fremgår bl.a.:

> "**14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**
> Købesummen er fastsat til ejendommens manglende færdiggørelse af påbegyndt istandgørelse, køber overtager derfor ejendommen som den blev fremvist for køber, idet sælger ikke færdig[gør] flere af de påbegyndte arbejder. Køber har haft egen byggesagkyndig til at gennemgå ejendommen."

I tilstandsrapport af 8/9 2005, der dannede grundlag for ejerskifteforsikringens tegning, hedder det bl.a.:

> "**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
…			
	11. El-installationer		
	11.1 Andet: Installation	K1	El-installation på spidsloft er ikke tilsluttet. I fyrrum/vaskekælder mangler kabler at blive fastgjort ligesom lysinstallation er interimistisk. Note: Det anbefales, at lade en autoriseret el-installatør gennemgå ejendommens installationer med henblik på en lovliggørelse af installationerne i relation til Stærkstrømsbekendtgørelsen.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

0.	**Generelle oplysninger?**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **4½ år**			
…		Ja	Nej	Ved ikke
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒	☐
…				
11.	**El-installationer**			
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	☐	☒	☐"

Af et til tilstandsrapporten udarbejdet tillæg fremgår bl.a., at elinstallationernes tilstand er "over middel". I tillægget har sælgeren desuden svaret benægtende på spørgsmålet om, hvorvidt der er stikkontakter eller afbrydere, som er ude af funktion.

Ved skadeanmeldelse af 21/2 2006 anmeldte klagerne til selskabet, at flere af ejendommens elektriske installationer ikke virkede.

Ejendommen blev den 1/3 2006 besigtiget af selskabets skadekonsulent. Ved besigtigelsen oplyste klagerne, at følgende installationer var uvirksomme: Syv stikkontakter/telefonstik i kælderen samt én stikkontakt, ét antennestik og to lampesteder i stueetagen. Herudover drejede det sig om ét lampested på første sal.

På baggrund af sagens oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 2/3 2006.

På klagernes foranledning blev ejendommens elinstallationer den 6/4 2006 gennemgået af autoriseret elinstallatør T.W., som herefter udfærdigede rapport/overslag. Af rapporten/overslaget fremgår:

> "I forbindelse med gennemgang af elinstallationen i ejendommen …vænget blev følgende ulovlig og defekt installation observeret:
>
> 1. Løse installationsledninger i ledningskanal. (Billede 1)
> 2. Klemmer på lampeudtag er ikke tilgængelige pga. stuk-roset. (Billede 2)
> 3. Forsyningskabel til gulvvarmetermostat hænger løst. (Billede 3)
> 4. Der mangler lampeudtag. Løse ledninger stikker ud af loft. (Billede 4)
> 5. Tilslutningsdåse til kogeplader og opvaskemaskine ligger løst i hul under skab. (Billede 5+7a)
> 6. I entre mangler lampeudtag på kabel i loft og der kommer løse ledninger ud gennem hul i gerigt. Det formodes af der er skjult klemliste over sænket loft. (Billede 6+8)
> 7. Transformere til indbygningsspot i køkken er skjult. (Billede 7)
> 8. Alle stikkontakter ved gulv i stue sidder for tæt på gulv. Minimum 50mm. (Billede 9 til 12)
> 9. Installation i bryggers hænger løst med flere løse ledninger som tilsyneladende er skyld i at dele af installationen i huset ikke virker. (Billede 13+14)
> 10. Installation til lamper i skur, på hegn og i udhus virker ikke. Kabler og dåser er ikke fastgjort. Der mangler tilsyneladende forsyning fra huset. (Billede 15 til 19)
>
> **Overslagspris for udbedring af ovenstående 15.000,00 Kr. ekskl. Moms.**
>
> Oversalgspris omfatter ikke udgifter til maler, tømrer og gartner til lægning af fliser.
>
> Eftersynet er udført på de dele som er synlige, hvilket medfører at der muligvis er flere ulovlige installationer der er skjult!"

Følgende tre forhold blev efterfølgende påført rapporten med håndskrift: (1) loftinstallationer i stuen virker ikke, (2) loftinstallation i gangen på 2. sal virker ikke samt (3) kontakter på børneværelset er ikke færdige.

Sagen blev primo november 2006 indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække de udgifter, der måtte være forbundet med "udbedring af ikke virkende installationer". Til støtte herfor har de i klageskemaet anført, at "man netop tegner forsikring for at undgå at stå her med disse fejl efter køb".

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 11/12 2006 til nævnet bl.a. anført:

"**Telefonstik og radio-/tv-stik**
Forsikringstagerne har … anmeldt, at de pågældende stik er uvirksomme. Anmeldelsen indeholder imidlertid ingen oplysninger om, hvorfor disse stik ikke fungere. Vi er heller ikke bekendt med, om der på de berørte etager forefindes andre stik med tilsvarende funktioner, som fungerer.

Vores skadekonsulent har sandsynligvis ikke efterspurgt disse oplysninger, idet han har vurderet de anmeldte forhold ved installationerne under et. Dette er fejlagtigt, idet telefonstik og radio-/tv-stik ikke kan sidestilles med en elinstallation.

På baggrund af de relativt sparsomme oplysninger om forholdet ved telefonstik og radio-/tvstik er det vores opfattelse, at disse uvirksomme stik hver for sig ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er hverken godtgjort, at forholdene nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, eller at forholdet skulle give nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Såfremt forsikringstagerne kan bidrage med yderligere oplysninger, er vi selvfølgelig indstillet på at vurdere forholdene på ny.

Stikkontakter og lampesteder
…
I lighed med forholdene ved telefonstik og radio-/tv-stik er vi udelukkende vidende om, at stikkontakterne og lampestederne er uvirksomme, men ikke hvorfor. Det er i og for sig også underordnet, når dækningen ikke er knyttet op på nogen skadedefinition, men blot forudsætter, at el- eller vvs-installationen er uvirksom. Dette skulle ifølge forsikringstagerne være tilfældet med de otte stikkontakter og tre lampesteder.

Ulovlighedsdækningen indeholder imidlertid også nogle generelle undtagelser, *bilag E, afsnit 3. Ulovlighedsdækning, punkt 19. Undtagelser.* I det aktuelle tilfælde skal vi henvise til *stk. 19.1* …

Det er vores opfattelse, at karaktergivningen [i tilstandsrapportens punkt 11.1] går på de konkrete registreringer - elinstallation på spidsloft samt interimistisk lysinstallation og kabler i fyrrum/vaskekælder - hvorimod noten er en generel anbefaling til den interesserede køber, om at lade en autoriseret elinstallatør gennemgå ejendommens elinstallationer. I dette tilfælde har den bygningssagkyndige vurderet, at det ville være på sin plads at få foretaget en sådan gennemgang - også kaldet et el-tjek. En sådan anbefaling kan være begrundet i mange årsager, f.eks. ufuldendt udskiftning/modernisering, tegn på gør-det-selv arbejde og lignende. Hvad årsagen er i det aktuelle tilfælde kan vi af gode grunde ikke vide, men vi har noteret fra *købsaftalens side 6, 14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår*, at handelsprisen er fastsat med skyldig hensyntagen til ejendommens manglende færdiggørelse af påbegyndt istandsættelse, og at sælger ikke foretager sig yderligere i forhold til de allerede påbegyndte men ikke afsluttede arbejder.

Sammenfattende er det vores vurdering, at de uvirksomme stikkontakter og lampeudtag ville være kommet til købers kundskab, hvis anbefalingen om en gennemgang af elinstallationen var taget til efterretning og forlangt udført forud for købet. I og med forsikringstagerne har

undladt at følge anbefalingen, er det vores klare overbevisning, at forsikringstagerne har valgt at løbe en ikke kalkuleret risiko, hvilket nødvendigvis må have den konsekvent, at de fejl, mangler og ulovligheder, som en sådan gennemgang af installationen ville have afsløret, er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang både i forhold til den egentlige dækning og ulovlighedsdækningen.

Derfor skal vi fastholde, at dækningen under den tegnede ejerskifteforsikring ikke kan komme i betragtning, når det gælder de uvirksomme stikkontakter og lampeudtag."

Nævnets sekretariat har ved skrivelse af 25/5 2007 henledt selskabets opmærksomhed på den af autoriseret elinstallatør T.W. udarbejdede rapport. Herefter har selskabet ved skrivelse af 11/6 2007 anmodet om at få tilsendt den i rapporten omtalte fotoserie. Sekretariatet har herefter indhentet og fremsendt fotoserien til selskabet, som på baggrund heraf er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 10/9 2007. I sidstnævnte skrivelse hedder det bl.a.:

"Vores el-tekniker K.W. har haft lejlighed til at sammenholde rapport og fotos samt ditto og tilstandsrapporten, som vi har lagt op til i vores seneste brev til ankenævnet dateret den 11. juni 2007. Herunder følger hans bemærkninger.

El-teknikers bemærkninger
På baggrund af T.W.'s beskrivelse af den besigtigede og undersøgte elinstallation erklærer vores el-tekniker sig enig i, at de nævnte dele af elinstallationen er ulovlige i forhold til den på udførelsestidspunktet gældende stærkstrømsbekendtgørelse. El-teknikeren kan naturligvis ikke udtale sig om den manglende funktion.

Når det gælder de samlede oplysningerne i tilstandsrapporten, konkluderer vores el-tekniker, at den bygningssagkyndige har registreret og knyttet bemærkninger til de forhold ved ejendommens elinstallation, som har været umiddelbart synlige på tidspunktet for bygningsgennemgangen - henholdsvis spidsloft og fyrrum/vaskekælder. For så vidt angår de øvrige ulovligheder nævnt i rapporten fra T.W., er det el-teknikerens vurdering, at disse ikke har været umiddelbart tilgængelige eller synlige for den bygningssagkyndige. Nogle forudsætter f.eks., at der sker adskillelse af klemlister, nedtagning af lamper, afprøvning og/eller indgående kendskab til stærkstrømsbekendtgørelsen.
…
Den bygningssagkyndige har ikke nøjedes med at registrere de umiddelbart synlige forhold.

Han har også knyttet en note til registreringen, som er gældende for ejendommens elinstallation. Det er vores el-teknikers opfattelse, at den bygningssagkyndige er blevet usikker på elinstallationens lovlighed som helhed, hvorfor han har anbefalet at lade en autoriseret elinstallatør gennemgå **ejendommens** installationer.
…
Endelig konkluderer vores el-tekniker, at han er overbevist om, at en elinstallatør, som forud for købet var blevet anmodet om at gennemgå ejendommens elinstallation, havde fundet de samme ulovligheder og uvirksomme installationer som T.W.

Konklusion
Med henvisning til ovenstående redegørelse fra vores el-tekniker skal vi meddele, at rapporten fra D. Installationsforretning ApS, v/T.W. ikke ændre ved vores hidtidige vurdering af

forholdet ved elinstallationen indbragt for ankenævnet. Vi skal således fastholde, at forholdet ikke er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring udvidet med ulovlighedsdækning med de begrundelser, som fremgår af vores tidligere breve i sagen."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1.
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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.
…
15. Installationernes funktion

15.1. El-installation
Dækningen omfatter udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres, at elinstallationen ikke virker.
…
16. Installationernes lovlighed
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- eller vvs-installationer samt kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet.
…
19. Undtagelser
Ulovlighedsdækningen omfatter ikke

19.1.
forhold der er oplyst i EDC-sundhedsattestens afsnit 5 (eller tilsvarende attest) eller andre forhold, der er oplyst i forbindelse med handelen, herunder tilstandsrapport, energimærkning m.v."

Nævnet udtaler:
For så vidt angår telefonstik og radio-/tv-stik må nævnet erklære sig enigt med selskabet i, at disse ikke kan sidestilles med elinstallationer, hvorfor de ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde (ulovlighedsdækningen). Da det endvidere - i overensstemmelse med det af selskabet anførte - er nævnets opfattelse, at den manglende funktion af de pågældende telefon- og antennestik ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

For så vidt angår de øvrige anmeldte forhold finder nævnet, at oplysningerne i købsaftalen og tilstandsrapporten - herunder særligt anbefalingen om et autoriseret el-tjek - har givet klagerne tilstrækkelig mulighed for at vurdere elinstallationernes faktiske tilstand. Nævnet kan følgelig ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen