779/07

Den 17. september 2007 blev i sag nr. 70.623:

xxxxx xxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse ulovlige el-installationer.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er angivet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1936, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/8 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 19/7 2006. Skaden blev anmeldt til selskabet den 22/8 2006. I tilstandsrapporten er angivet:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
...		
11. El-installationer		
11.1 Andet	K3	Klemkasse over nedhængt loft mangler afdækning. Der er flere løshængende ledninger fra åben klemkasse. Der er ulovlig ledningsføring og samling over gasunit i kælder. Note: Der bør udføres el-tjek med kontrol og gennemmåling af den samlede el-installation af autoriseret el-installatør.

…

Sælgerens oplysninger om ejendommen Ja Nej Ved ikke

…

11. El-installationer

11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? ☐ ☐ ☒ "

Der er konstateret følgende ulovlige el-installationer på ejendommen:

"**1. skade**
Entre:
Der mangler afdækning af klemkasse i gang og ledninger skal monteres korrekt i samme kasse.
El-tavle mangler opmærkning af tilhørsforhold.
Værelse:
Mangler lampeudtag på dåse i loft og loftroset er defekt.
Stue:
Der er skjulte samlinger bag loftrosetter i stuen samt ingen dåser bagved afbryder/stikkontakt ved dør til gang. Påregnes nedtagning af 4m2 profilbrædder.
Køkken:
Ingen dåser bagved kontakter i køkken og beskyttelsesleder skal udføres. Kabler ikke afsluttet korrekt med kappen ved dåser og underlag.

2. skade
Kælder:
Mangler roset på trappe.
Der mangler dåse bagved stikkontakt på badeværelse.
Ulovlig samling bagved stikkontakt i hall.
Blød ledning som fast installation ved armatur i vaskerum.
Der er udført fast installation til gasfyr i form af løse bløde ledninger og der er ingen dåse bagved stikkontakter i ny trævæg.
Ingen dåser bagved stikkontakter i lille kælderrum
Udvendig:
Blød ledning til sensor ikke korrekt ledningskvadrat."

En skadekonsulent fra selskabet besigtigede ejendommen og udarbejdede besigtigelsesrapport dateret 4/9 2006. Selskabet afviste herefter dækning.

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Af klageskrivelsen dateret 2/11 2006 fremgår:

"Det er klagers opfattelse, at nærværende sag i det hele ligner sag 66.812 som Ankenævnet tidligere har truffet afgørelse i.

I nærværende sag skal klager henvise til side 7 i tilstandsrapporten, og gøre gældende, at forholdet er konkret beskrevet i tilstandsrapporten, der alene henviser til 'klemkasse over nedhængt loft mangler afdækning. Der er flere løsthængende

ledninger fra åben klemkasse. Der er ulovlig ledningsføring og samling over gasunit i kælder.
Note: Der bør udføres el-tjek med kontrol og gennemmåling af den samlede el-installation af autoriseret el-installatør.'
Det er således klagers opfattelse, at noten ikke medføre, at klager skal forstå den således, at alle el-installationerne i ejendommen skal gennemgås af aut. El-installatør. Forholdet burde i så fald have haft karakteren UN og ikke K3.

Klager har ved modtagelsen af den ved salget udleverede tilstandsrapport, bilag 3, ikke haft mulighed for at vurdere forholdets reelle omfattende karakter og betydning. Klager har med rette haft forventning om, at det alene var forhold omkring klemkassen og gasunitten der var problemer med.

Indklagede har påberåbt sig Ankenævns kendelse 64.447. Det er klagers opfattelse, at den kendelse ikke er anvendelig i nærværende sag, hvor noten, efter klagers opfattelse, hænger sammen med de netop foran beskrevede forhold."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 12/12 2006 til nævnet anført:

"Når den bygningssagkyndige har noteret forholdet ved el-installationen i tilstandsrapporten, er det på grund af, at han har vurderet, at der er tale om et alvorligt forhold.

Han giver det derfor karakter K3 (kritisk skade) og registrerer, hvad han kan se i stueetagen og kælderen. Han gør i noten opmærksom på, at der bør udføres et el-tjek med kontrol og gennemmåling af den samlede el-installation af autoriseret el-installatør.

Med karakteren og teksten har den bygningssagkyndige gjort en eventuel køber opmærksom på, at der er alvorlige problemer med husets el-installationer, og vores kunde har derfor haft mulighed for, at få forholdet undersøgt inden køb af ejendommen.

Hvis vores kunde inden køb af ejendommen havde fået foretaget et el-tjek med kontrol og gennemmåling af den samlede el-installation af en autoriseret el-installatør, ville forholdene, i følge vores el-konsulent fra firmaet B., være konstateret.
Det er vores opfattelse, at vores kunde på grund af oplysningerne i tilstandsrapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, inden handlen blev indgået.

Vi finder derfor ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
…
I den tilstandsrapport, som vores kunde har fået udleveret ved køb af ejendommen, er der noteret flere forhold. Det er kun vedrørende ulovlig ledningsføring og samling over gasunit, at der er oplyst, at det er i kælderen.

I kendelse nr. 66.812, har den bygningssagkyndige i forbindelse med de intermistiske el-installationer i kælderens fyrrum m.v. noteret: Installationernes lovlighed bør undersøges af autoriseret el-installatør.

I vores kundes sag, har den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten under punkt 11.1 også kommentarer til forhold, som ikke er i kælderen (klemkasse og løse ledninger).

Han har herefter i noten udtrykkeligt anført, at der bør udføres el-tjek med kontrol og gennemmåling af den samlede el-installation af autoriseret el-installatør.

Et el-tjek med kontrol og gennemmåling af den samlede el-installation af autoriseret el-installatør er en væsentlig større undersøgelse end det el-tjek, som fremgår af kendelse 66.812.

Vores kunde er endvidere af sælger blevet gjort opmærksom på, at el-installationerne kan være udført af personer uden autorisation. Det fremgår af tilstandsrapporten side 10 pkt. 11.1."

Her overfor har klagernes advokat i skrivelse af 15/12 2006 til nævnet anført:

"Det er købers opfattelse, at forhold ikke er tydeliggjort i tilstrækkeligt omfang i tilstandsrapporten, og dermed forkert beskrevet. Den bygningssagkyndiges bemærkninger om de konstaterede forhold, og det efterfølgende anført omkring det anbefalede el-tjek, kan ikke fortolkes så vidtrækkende, at det hermed med al tydelighed fremgår af rapporten, at det var hele ejendommen, der skulle udføres el-tjek på, og det er da heller ikke den opfattelse køberne har haft i forbindelse med købet.
Den bygningssagkyndige har observeret nogle åbenlyse ulovlige forhold, som han har karakteriseret K3. Den bygningssagkyndige har herefter anført, at der bør udføres el-tjek af den samlede installation. Det kan efter undertegnedes opfattelse lægges til grund, at det ikke er klart, hvad den bygningssagkyndige mener med den formulering. Det kan alene konstateres, at den bygningssagkyndige efter beskrivelsen af to konkrete forhold har anført, at den samlede installation bør el-tjekkes. Såfremt den bygningssagkyndige havde ment, at hele huset skulle have et el-tjek, burde den bygningssagkyndige have anført dette i rapporten.

Køberne har med den anvendte formulering ikke haft anledning til at tro, at husets øvrige elinstallationer var ulovlige. Endvidere burde den bygningssagkyndige have anført karakteren UN, såfremt han havde ment, at det var alle husets el-installationer, der skulle udføres el-tjek på. Karakteren K3 henfører til de 2 ulovlige forhold, som formentlig medfører risiko for brand.

Efter undertegnedes opfattelse, skal Topdanmarks anbringender omkring det vidtgående el-tjek sammenholdes med det faktum, at tilstandsrapporten slet ikke skal indeholde oplysninger om ulovlige forhold, herunder el-installationernes lovlighed. Hvilket netop er begrundelsen for, at man tegner en udvidet køberforsikring. Da Topdanmark fremsendte tilbud på forsikringen, havde Topdanmark i øvrigt fået udleveret tilstandsrapporten, og havde derfor endvidere haft anledning til at tage forbehold for ulovlige elinstallationer, idet disse åbenbart er

beskrevet i tilstandsrapporten. Særligt når køber efterfølgende tegner en udvidet køberforsikring, havde Topdanmark en forpligtelse/anledning til at anfører eventuelle forbehold i policen.

Det er undertegnedes opfattelse, at den bygningssagkyndige alene har gjort som anført står på side 2 i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har konstateret to konkrete ulovlige forhold, som han har anført, at der skulle udføres el-tjek på, idet forholdene var ulovlige. Køberne har ikke hermed haft anledning til at tro, at der i huset i øvrigt var risiko for ulovlige el-installationer."

Selskabet har i skrivelse af 10/1 2007 til nævnet anført:

"Advokaten skriver endvidere, at han ikke finder, at det er klart, hvad den bygningssagkyndige mener med opfordring om el-tjek i tilstandsrapporten.

Vi har lidt svært ved at forstå, at advokaten finder, at den samlede el-installation alene skal forstås som forholdene ved klemkasserne og ulovlig ledningsføring og samling over gasunit i kælder. Det skal også ses ud fra sælgers oplysning om, at de ikke ved, om el-installationerne er udført af personer uden autorisation. Ligesom det af tilstandsrapporten fremgår at vedligeholdelsesstanden er mindre god, og der må regnes med både genopretning og istandsættelse før almindelig vedligeholdelse kan påregnes.

Hvis vores kunder inden køb af ejendommen havde kontaktet en autoriseret el-installatør, for at få denne til at foretage el-tjek med kontrol og gennemmåling af den samlede el-installation, ville de have fået oplyst, hvad der forstås ved oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det forhold at de har valgt at købe ejendommen, uden først at få en afklaring af, hvad der forstås ved oplysningerne i tilstandsrapporten gør ikke, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen. Heller ikke selv om ejerskifteforsikringen er med udvidet dækning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. 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, hvos 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.
…
20 Udvidelser i forhold til lovens krav
A Dækning for lovliggørelse af ulovlige indretninger og installationer i bygningen."

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten er nævnt, at det anbefales at lade en autoriseret el-installatør gennemgå den samlede installation. Derudover er nævnt flere konkrete forhold forskellige steder i ejendommen. Forholdet betegnes som en K3 skade - det vil sige som en kritisk skade. På trods heraf lod klageren ikke el-installatøren undersøge inden købet, men ventede til kort efter overtagelsen.

Under disse omstændigheder finder nævnet, at oplysningerne i tilstandsrapporten har givet klageren tilstrækkelig mulighed for inden købet at vurdere el-installationernes lovlighed. Selskabet har således været berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning for de med lovliggørelse af el-installationer forbundne udgifter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann