785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.389:

xxx xxxx
xxxxxxxxxxx xx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Danske Forsikring
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 med udvidet dækning i Danske Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække en el-installatørregning i forbindelse med lovliggørelse af ejendommens el-installationer, samt over, at allerede betalte omkostninger til tømrer og maler kræves tilbagebetalt.

Selskabet har henvist til, at fakturaen fra el-installatøren alene vedrørte 3 forhold, hvorom sælger har afgivet garanti for dækning, ligesom selskabet har henvist til, at der ikke er dækning for forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Det forsikrede sommerhus, som er opført i 2000, er overtaget af klageren pr. 8/1 2005 i henhold til købsaftale på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 16/9 2004.

Om el-installationerne er i tilstandsrapporten anført følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	11.0 El-installationer			
	11.1 Andet: El-installation	K1		Badeværelse: El-kabel for vaskemaskine er ført til samledåse. Samledåsen under vaskeskab skal fastgøres til væg.

Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)
…
Sælgers oplysninger

	Ja	Nej	?
11. El-installationer			
11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	☐	☒	☐"

Klagerens advokat har i klage til nævnet af 6/3 2007 medsendt klagerens redegørelse for sagsforløbet, hvoraf det fremgår:

"Ret efter overtagelsen, den 8. januar 2005, af sommerhus …parken konstaterede vores egen elektrikers fejl ved elinstallationerne i forbindelse med opsætning af udendørslampe.
Der rettes henvendelse til vores advokat, E.H.
Han tager kontakt til sælgers advokat, og der afholdes et udenretligt syn og skøn, - hvor der findes fejl og mangler i elinstallationerne. Disse indvilger sælger i at udbedre.
Efter at arbejdet er udført, - konstateres ved en gennemgang, at der stadig er fejl og mangler, også i det nyligt udførte arbejde.
Der rettes en fornyet henvendelse til sælger via vores advokat.
Sælger afslår yderligere udbedring, og derefter rettes henvendelse til ejerskifteforsikringen tegnet i Topdanmark (gennem Danske Bank).
Der berammes et nyt syn og skøn - hvor Topdanmark rekvirerer, A.P., fra B. som syn og skønsmand.
Han finder fejl og mangler ved elinstallationerne.
Den 20. oktober 2005 har Topdanmark i brev skrevet at de dækker de udbedringer af elinstallationerne, der var ulovlige på udførelsestidspunktet, som det fremgår af B.'s rapport.
De gør endvidere opmærksom på, at der er en selvrisiko på kr. 11000,-.
Topdanmark skriver at undertegnede kan kontakte B. for aftale om udbedring af de ulovlige elinstallationer.
Der rettes henvendelse til Topdanmark, med forespørgsel om, der må benyttes egne håndværkere, når det gælder maler og tømrer.
Topdanmark's tilbagemelding pr. tlf. er at, det måtte vi aftale med B.
Pr. tlf. forespørges B. om dette, og det er OK fra deres side.
Derefter aftales den dato, hvor arbejdet kan udføres af de involverede håndværkere.
Arbejdet udføres.
Undertegnede modtager regning fra maler og tømrer, - disse sendes videre til Topdanmark, via advokat.
Topdanmark betaler disse to regninger,
Da regningen fra B. fremsendes til Topdanmark, vil forsikringsselskabet pludselig ikke betale, det vil sige at de trækker deres tilsagn om dækning af skaden tilbage, og kræver samtidig tilbagebetaling af maler- og tømrerregning,
Derefter er der korrespondance over et længere tidsrum, mellem undertegnedes advokat, E.H. og Topdanmark.
Topdanmark fremfører f.eks. at der skulle være fremkommet nye oplysninger i sagen, - hvad vi ikke har set noget til.
At undertegnede skulle have rekvireret B. til at udføre arbejdet.

> Det skal meget kraftigt bestrides at, hverken undertegnede I.A. eller ægtefælle K.H. har bestilt B. til at udfører arbejdet på …parken, for egen regning, da vi ikke har modtaget/set noget overslag med pris på reparationen, det skulle være sendt direkte til forsikringen fra B."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 23/5 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. henvist til, at forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten, ikke er dækket og i den forbindelse henvist til pkt. 11.1. i rapporten. Endvidere har selskabet henvist til forsikringsbetingelsernes punkt 7 F, hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, som forsikringstageren enten har fået dækket i henhold til en garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler. I denne forbindelse har selskabet henvist til installationsrapport af 16/9 2006 og skrivelse af 9/6 2005 fra sælgerens advokat til klagerens advokat, hvoraf fremgår:

> "Som svar på Deres fax af g.d. kan jeg oplyse, at den af min klient antagne aut. elinstallatør El A. uden præjudice for en evt. retssag har tilbudt at udbedre følgende:
> - fugning omkring kablerne i tavlens bagbeklædning,
> - montering af dåse bag afbryder ved dør til terrasse,
> - retning af grønne dåser.
>
> De ses ikke at have svaret på min henvendelse desangående, hvorfor jeg på ny skal anmode Dem om at tilkendegive om, hvorvidt tilbuddet kan accepteres.
>
> Det skal understreges, at det er min klients absolutte sidste håndsrækning, hvis sagen skal løses på mindelig vis, idet det som bekendt ikke påhviler min klients ansvar for at oplyse om noget han aldrig har vidst.
>
> Jeg skal samtidig anmode Dem om at tilstille mig en kopi af den tegnede ejerskifteforsikring."

I skrivelse af 20/10 2005 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

> "Indledningsvist beklager jeg den lange sagsbehandlingstid.
>
> Derefter kan jeg oplyse, at ejerskifteforsikringen dækker lovliggørelse af de ulovlige elinstallationer, der er nævnt i rapporten fra Bravida.
>
> Jeg vedlægger rapporten til din orientering.
>
> Forsikringen dækker dog ikke ulovligheder, sælger har påtaget sig at udbedre, ligesom forsikringen ikke dækker de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.
>
> Jeg beder om dokumentation for aftale mellem vores kunde og sælger
>
> Jeg beder dig sende os nærmere dokumentation for, hvad sælger har påtaget sig at udbedre vedrørende de ulovlige el-installationer, så vi kan vurdere, hvad forsikringen ikke dækker.

> Når vi har modtaget denne dokumentation, vil du kunne aftale med vores skadekonsulent fra Bravida, hvorledes udbedring kan finde sted."

Fakturaen fra el-installatøren blev fremsendt til klageren den 31/1 2006 lydende på 22.845 kr. Den blev af klagerens advokat sendt til selskabet den 3/2 2006. Selskabet har på foranledning af klagerens advokat telefonisk den 7/2 2006 anmodet el-installatøren redegøre for, hvorledes beløbet kunne fordeles mellem det, sælgers advokat havde tilkendegivet at ville udbedre, og det, der var udbedret derudover. På baggrund af installatørens telefoniske svar herpå meddelte selskabet ved skrivelse af 8/2 2006, at de el-installationer, der var udbedret, var identiske med de installationer, som sælgeren havde tilkendegivet at ville udbedre ved skrivelse af 9/6 2006.

Selskabet tilkendegav tillige i skrivelsen af 8/2 2006, at eftersom der ikke var poster i el-regningen, der vedrørte forhold, som selskabet skulle dække over ejerskifteforsikringen, krævedes beløbene, der var udbetalt til dækning af maler- og tømreromkostninger, tilbagebetalt til selskabet. Det hedder i skrivelsen:

> "Jeg skriver til dig fordi jeg nu har modtaget nye oplysninger i sagen fra vores skadekonsulent A.P. fra Bravida
>
> A.P. oplyser, at de el-installationer, de har udbedret hos vores kunde er identiske med de installationer, som sælger har garanteret at ville udbedre. Dette betyder, at følgearbejderne i form af tømrer- og malerarbejde også vedrører forhold, som sælger indestår for at udbedre.
>
> Da det udførte arbejde er dækket af en garanti, kan vi desværre ikke dække skaderne over ejerskifteforsikringen, se vilkårenes punkt 7F nedenfor.
>
> Det er på denne baggrund, at vi desværre ikke kan betale regningen fra Bravida.
>
> Vi har tidligere betalt regninger til tømrer og maler. Vi betalte i den tro, at regningerne vedrørte arbejder, der lå ud over de forhold, som sælger indestår for. Det skal bemærkes, at vi i vores breve af 20. oktober 2005 og 16. december 2005 oplyser, at vi ikke dækker de installationer, som sælger har afgivet garanti for. Derfor skal jeg bede vores kunde om at indbetale beløbet for de betalte fakturaer, i alt 16.660 kroner."

Klagerens advokat har i skrivelse af 1/5 2006 anfægtet selskabets afgørelse og har bl.a. i skrivelsen anført:

> "De har bl.a. anført, at sælger skulle have afgivet en garanti. Dette må jeg tilbagevise, idet der er tale om, at forsikringsbetingelserne taler om garanti afgivet i forbindelse med indgåelse i forbindelse med købsaftalen, hvilket der ikke er tale om her. Endvidere er der slet ikke tale om en garanti, men om forligsforhandlinger mellem køber og sælger i forbindelse med

udbedring med de konstaterede mangler, men der er ikke opnået tilsagn om at udbedre alle de konstaterede mangler, hvorfor sagen er anmeldt til Dem.

Min klients selvrisiko på kr. 11.000,00 kan De opkræve direkte hos min klient.

Jeg beder Dem fremsende bekræftelse på ovennævnte, herunder at De ikke gør regreskrav gældende mod sælger, idet jeg i den forbindelse skal gøre opmærksom på, at når jeg har dette tilsagn, vil jeg på vegne min klient forsøge at få indbetalt udgifterne til de udenretlige syn og skøn til L.-El på kr. 5.625,00, idet mine klienter har betalt dette beløb, og det burde rettelig betales af sælger."

Selskabet besvarede henvendelsen ved skrivelse af 7/7 2006, hvoraf det bl.a. fremgik:

"Bindende tilsagn om dækning fra os
Du skriver, at vi har givet tilsagn om dækning, og at tilsagnet er bindende, og at der ikke er grundlag for at ændre det.

Jeg skal understrege, at vi hele tiden har gjort opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker de forhold, som sælger indestår for. Det vil du kunne se, hvis du læser vores breve af både d. 20. oktober 2005 og 16. december 2005.

Vores dækningstilsagn har derfor lige fra starten af ikke omfattet de installationer, som sælger indestår for. Der er derfor ikke tale om, at vi 'ændrer et tilsagn'.

Sælgers garanti
Du skriver til os, at der ikke er tale om en garanti i forsikringsbetingelsernes forstand, fordi den er afgivet efter købsaftalens indgåelse.

Forsikringsbetingelsernes punkt 7F omtaler alene krav, der er omfattet af en garanti. Der står ikke noget om, på hvilket tidspunkt garantien skal være givet. Jeg citerer vilkår 7F nedenfor til orientering.
…
Regres mod sælger
Du beder os bekræfte, at vi ikke gør krav mod sælger.

Allerede fordi der ikke er tale om en skade, der er dækket af forsikringen, vil vi ikke på nuværende tidspunkt gøre regres mod sælger. Dette betyder dog ikke, at vi fremover vil afskære os muligheden for regres, hvis der måtte vise sig skader, der er dækket af forsikringen."

Ved skrivelse af 26/1 2007 har advokaten fastholdt, at klageren anmeldte skaden, at selskabet foranledigede besigtigelse og anerkendte efterfølgende at dække skaden.

Selskabet har i svar herpå ved skrivelse af 6/2 2007 bl.a. anført følgende:

"Skadekonsulent A.P. fra B. oplyser, at han lavede rapporten i uge 37. I.A.H. ringede herefter til B. for at høre, om der var noget nyt i sagen, og om arbejdet kunne påbegyndes.

A.P. ringede herefter til Topdanmark, og får herfra at vide, at der ikke er noget til hinder for, at vores kunde udbedrer skaden, fordi besigtigelsen er overstået. A.P. kontakter I.A.H. med denne besked, og vores kunde og B. aftaler, at arbejdet opstartes i uge 45."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**7 Hvilke skader dækkes ikke**
…
F Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler."

Nævnet udtaler:

Ad el-installatørregningen

Nævnet må efter det foreliggende lægge til grund, at klageren ikke har udnyttet sælgerens tilbud om at ville udbedre visse af de i sagen omhandlede el-installationer. Nævnet finder, at klageren ved ikke at udnytte dette tilbud, der efter nævnets opfattelse ikke kan anses som en garanti i forsikringsbetingelsernes forstand, har undladt at opfylde sin tabsbegrænsningspligt, og at selskabet derfor med rette har kunnet afvise at dække regningen fra el-installatøren på 22.845 kr.

Ad omkostningerne til tømrer og maler

Selskabet har efter det foreliggende betalt regningerne fra tømrer og maler, i alt 16.660 kr., uden at foretage nærmere undersøgelser. Nævnet finder herefter, at selskabet ikke kan kræve beløbene tilbage mere end en måned efter betalingen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Danske Forsikring, skal anerkende at være uberettiget til at kræve tilbagebetaling af de beløb, selskabet har betalt til dækning af de i sagen omhandlede tømrer- og malerregninger.

7. 71.389

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann