788/08

Den 4. februar 2008 blev i sag nr. 71.607:

xxxxxx xxxxx
xxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med Ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist dækning af et manglende HFI-relæ.

Selskabet henviser til, at det i tilstandsrapporten var anført, at der manglede et HFI-relæ, hvorfor etablering heraf ikke er dækket af forsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1970. Ejendommen blev erhvervet af klageren den 1/5 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 30/3 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
11. El-installationer		
11.1 Andet: Elinstallation	K1	Dæksel mangler i loftsliste i gang. Elliste mangler i bryggers. Note: Antenne i stue mangler afslutning. HFI relæ mangler men var ikke krav i 1970."

Klageren anmeldte den 23/10 2006, at der var konstateret ulovlige elinstallationer på ejendommen. På baggrund heraf anførte selskabet i skrivelse af 8/1 2007 til klageren:

"De konstaterede ulovlige elinstallationer er delvis dækket af jeres Ekstrasikring.
…

Ekstrasikringen dækker ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.1.
…
Øvrige konstaterede ulovlige elinstallationer er dækket af Ekstrasikringen."

Klageren var ikke tilfreds med denne afgørelse, hvorfor selskabet behandlede forholdet omkring det manglende HFI-relæ igen. På baggrund heraf anførte selskabet i skrivelse af 12/3 2007 til klageren:

"Vi skal venligst henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 6 pkt. 6.1 og pkt. 6.2 hvor det fremgår, at ekstrasikringen ikke dækker:

- Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

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

Af tilstandsrapportens side 6 pkt. A 11.1 fremgår det bl.a., at HFI relæ mangler men var ikke krav i 1970.

Det er således nævnt i tilstandsrapporten, at HFI relæ mangler, hvorfor undtagelsesbestemmelsen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 6 pkt. 6.1 kan finde anvendelse.

Tilsvarende finder vi det godtgjort, at du på overtagelsestidspunktet havde kendskab til, at der ikke var HFI relæ på ejendommen, hvorfor forsikringsbetingelsernes afsnit 6 pkt. 6.2 kan finde anvendelse.

Med henvisning til ovenstående skal vi meddele, at fastholder vores afgørelse om, at vi ikke kan anerkende erstatningspligten for manglende HFI."

Klageren har ved skrivelse af 10/4 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække omkostningerne til etablering af et HFI-relæ. Klageren har til støtte herfor anført:

"Jeg har fået gennemgået min ejendom for ulovlige el-installationer. Den el-installatør jeg havde til at gennemgå ejendommen og den el-installatør som Tryg sendte ud, har begge konstateret at der er opsat nyt køkken og ført yderligere kabler til el-tavlen. I forbindelse med denne renovering/ændring skulle der være etableret lovpligtigt HPFI relæ.

Tryg vil ikke dække opsætning af HPFI relæ, da det er nævnt i tilstandsrapporten af d. 30-03-05 pkt. 11.1 'HFI relæ mangler men var ikke krav i 1970' Da det er nævnt i tilstandsrapporten vil de ikke dække udgiften, da jeg var opmærksom på dette ved overtagelse af ejendommen.

Jeg har hele tiden vidst at der ikke var et H(P)FI relæ, men har ved overtagelsen hæftet mig ved at det ikke var et krav i 1970. Da der nu er blevet konstateret at der har været lavet ændringer ved elinstallationer i forbindelse med etablering af det nye køkken, mener jeg at dette er en 'ny' sag og da denne sag ikke er nævnt i tilstandsrapporten bør ejerskifteforsikringen dække udgifterne til at lovliggøre installationerne incl. etablering af HPFI relæ."

Selskabet har ved skrivelse af 8/5 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Det er korrekt, som anført af vores forsikringstager, at det er ulovligt, at HFI-relæet mangler, fordi der i 1994 er monteret nye hårde hvidevarer. Der er således ikke tvivl om, at det er en ulovlighed, at HFI-relæet mangler. Den bygningssagkyndige har ikke haft mulighed for ved besigtigelsen at vurdere alderen på installationerne. Han har derfor foretaget vurderingen ud fra opførelsestidspunktet i 1970. Dette ændrer dog ikke på det forhold, at der ordret står i tilstandsrapporten, at HFI relæet mangler. Det er således vores vurdering, at vores forsikringstager i forbindelse med købet af ejendommen har fået en korrekt og tilstrækkelig oplysning om, at hun har købt en ejendom uden HFI relæ, uanset om dette være ulovligt eller ej.
>
> Da forholdet behandles under Ekstrasikringen er det undtagelserne til Ekstrasikringen, som er gældende for det anmeldte forhold. For at undtage det anmeldte forhold for dækning, er det således alene et krav, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. På baggrund af beskrivelsen i tilstandsrapporten, hvor den bygningssagkyndige gør opmærksom på, at HFI relæet mangler, er det vores vurdering, at undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes afsnit 6.1 finder anvendelse, da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.
>
> På den baggrund fastholder vi, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 6.1.
>
> Det fremgår herudover af de tegnede forsikringsbetingelsers punkt 6.2, at hvis det godtgøres, at sikrede havde kendskab til forholdet før overtagelsen, så dækker forsikringen ikke det anmeldte forhold.
>
> Da vores forsikringstager via tilstandsrapporten har fået oplyst, at der mangler HFI relæ, så er det vores vurdering, at det er godtgjort, at hun havde kendskab til dette på overtagelsestidspunktet. Vi finder det derfor ikke påvist, at hun har lidt et tab, da hun ved købet af ejendommen var orienteret om det manglende HFI relæ.
>
> For fuldstændighedens skyld tilføjes, at afhjælpning heller ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens grunddækning, idet skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke er opfyldt, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skade. Selv om en af disse forudsætninger er opfyldt er afhjælpningen omfattet af undtagelserne i afsnit 4.1 (omtalt i tilstandsrapporten), afsnit 4.2 (bygningens lovlighed) og afsnit 4.4 (forhold som sikrede har kendskab til før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen)."

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.
> …
> **5. Hvad dækker ekstrasikringen …**
> Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.
> …
> **5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer**

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.
…
5.5
Et forhold anses for ulovligt, hvis det på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.
…
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."

Nævnet udtaler:

Selv om det i tilstandsrapporten er anført, at HFI-relæ mangler, må klageren med føje kunne forstå tilføjelsen "men var ikke et krav i 1970" således, at elinstallationen dermed var lovlig. Da nævnet som ubestridt kan lægge til grund, at dette ikke er tilfældet, idet der efter 1994 blev indføjet hårde hvidevarer i boligen, finder nævnet, at forholdet er erstatningsberettigende.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet med det manglende HFI-relæ udgør en dækningsberettigende skade, og skal genoptage sagsbehandlingen.

J. Hermann