802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 72.946:

xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 for to anmeldte forhold vedrørende ulovlige el-installationer og fejlkonstrueret etageadskillelse.

Selskabet har afvist at yde dækning for de ulovlige el-installationer med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at klageren ikke har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Forholdet vedrørende konstruktionen af etageadskillelsen har selskabet ligeledes afvist med henvisning til, at der ikke er konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1943 med tilbygning fra 1947, og at klageren overtog ejendommen den 1/2 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 12/10 2006.

I marts 2007 anmeldte klageren, at der i forbindelse med gennemgang af ejendommen var konstateret diverse ulovlige el-installationer, og i juli måned anmeldte hun, at etageadskillelsen var fejlkonstrueret.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige ikke gjort anmærkninger vedrørende el-installationerne og etageadskillelsen, men sælgeren har oplyst således:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Renovering af overetage, badeværelser, forgang, bryggers, køkken, soveværelse, udskiftning af vinduer og døre fra 1986 til 1990. Tilbygning bolig II ca. 1999. Ny staldbygning 1992. Garage ca. 1998.**	☒	☐	☐
0.5	Er der bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?? **Alt minus el- og vvs-arbejde.**"	☒	☐	☐

Klageren har vedrørende el-installationer fået udarbejde en rapport af selskabet TRE-FOR. Af rapporten dateret den 5/4 2007 fremgår:

"**Gruppe- og målertavle**:
Installationen er ikke forsynet med tarifsikringer (3 x 25A) jfr. krav i TRE-FOR's tilslutningsbestemmelser punkt 2.7.

Gruppetavlen mangler opmærkning vedr.:
(Det forudsættes tavlen er nyere end 1994).
(Lavspændingstavler 60439 - 3) 5.1.
a Fabrikantens navn.
b Typebetegnelse el identifikationsnummer.
Oplysningerne vedr. punkterne c-l er ikke at finde bag dæksel eller låge.

Det betvivles, at gruppetavlen er bestykket med tilstrækkelig antal af gruppeafbrydere i forhold til boligens størrelse:
801.314 Gruppeantal
Antallet af lysgrupper - dvs. grupper som forsyner 250 V stikkontakter og andre tilslutningssteder for belysningsarmaturer og mindre enfasede brugsgenstande skal mindst være lig med det samlede boligareal divideret med 50. Der skal dog mindst være 2 lysgrupper.

Gruppetavlen mangler opmærkning vedr.:
814.7.1 Mærkestrømme.
Ved enhver overstrømsbeskyttelse skal der findes en holdbar mærkning, der angiver en sikrings størst tilladte mærkestrøm eller størst tilladte indstillingsstrøm for maksimalafbrydere e.l., se 533.1.5.

Tavlen er udført som klasse 1 tavle (metalplade kapslet), men beskyttelse mod indirekte berøring er ikke udført.
814.6 Beskyttelse mod indirekte berøring (471.2).
Tavler skal være beskyttet mod indirekte berøring.

Kabler er ikke aflastet ved indføring i tavlen samt åbningerne bag i tavlen er for store, således tavletætheden ikke lever op til kravene.

522.8.1 Ledningssystemer skal vælges og installeres således, at der ikke sker beskadigelse af ledningers og kablers kapper og isolation samt af ledningstilslutningerne, hverken under installationens udførelse, brug eller vedligeholdelse.

De monterede gruppeafbrydere er ikke type testet, og således er disse ikke godkendt til montering i en tavle, hvor kravet til komponenter er, at disse SKAL være typetestet.

Lavspændingstavler del 2 til 5.
7.1.1 udførelse og opbygning. Tavler beregnet til at blive betjent af lægmand skal være udført som typetestede tavler.

Der er etableret samlinger i tavlen med løse samlemuffer.

Lavspændingstavler del 2 til 5.
7.8.3.2 forbindelser skal så vidt muligt ske i fastmonterede klemmer.

Stikledning:

Ved opførsel fra jorden er denne ikke tilstrækkeligt beskyttet mod mekanisk beskadigelse.

522.6.2 Faste installationer, som kan blive udsat for skadelige mekaniske påvirkninger, skal være beskyttet på en eller flere af følgende måder:
F.eks. skal kabler, der er anbragt mindre end 50 mm over gulv eller er særlig udsat for overlast, beskyttes ved hjælp af stålrør, jernrør, kraftige plastrør e.l.
522.8.2.4 Ved opføring fra jord til det fri skal kabler i fornøden udstrækning beskyttes mod mekanisk beskadigelse såvel over som underjordoverfladen.
Note.

Til beskyttelse af kabler ved opføring fra jord til det fri kan anvendes forzinkede jernrør, stålrør, kabeljern eller plastvandrør af polyæthylen efter DS 2119 for et arbejdstryk på mindst 0, 6 MPa (6 kp/cm2). Almindelige installationsrør har derimod ikke den fornødne styrke.

Stikledningen er ikke tilstrækkeligt fastgjort.

522.8.1 Ledningssystemer skal vælges og installeres således, at der ikke sker beskadigelse af ledningers og kablers kapper og isolation samt af ledningstilslutningerne, hverken under installationens udførelse, brug eller vedligeholdelse.
*34.1.1 Installationen skal i håndværksmæssig henseende udføres forsvarligt og godt af kvalificerede personer og under anvendelse **af egnet materiel**.*

Badeværelse stueetage

Udløbsrosetten over spejlet er monteret uden isolerende bund. Derved besidder installationen ikke den fornødne isolation.

413.2.2 Når materiellet er driftsklart, skal alle ledende dele, som kun er adskilt fra spændingsførende dele ved grundisolation være omsluttet af en isolerende kapsling, som giver en beskyttelse, der mindst svarer til 1P2X eller IPXXB.

Tilledningerne til armaturerne er ikke korrekt indført i udløbsrosetten.
Disse er boret gennem bygningsdele (spær).
Tilledningerne er ikke korrekt aflastet.

521.8.2 En tilledning skal normalt sluttes til den faste installation i det rum (eventuelt i det fri), hvor det elektriske materiel anvendes.
Tilledningen skal enten tilsluttes en stikkontakt eller en udløbsroset o.l.
Tilslutningssteder skal anbringes i et sådant omfang og på sådanne steder, at anvendelse af tilledninger af unødvendig længde undgås.

Badeværelse stueetage (ved entre)
Udløbsrosetten i brusekabinen er monteret uden isolerende bund. Derved besidder installationen ikke den fornødne isolation. Der ud over er den placeret i en vådrumszone (område 2 tabel s 278), hvortil den ikke besidder den fornødne kapsling.

413.2.2 Når materiellet er driftsklart, skal alle ledende dele, som kun er adskilt fra spændingsførende dele ved grundisolation være omsluttet af en isolerende kapsling, som giver en beskyttelse, der mindst svarer til 1P2X eller IPXXB.

Stue-1 stueetage:
Dele af den eksisterende el-installation både i loft og væg er inddækket bag sænket loft træpanelvæg. Derved er el-installationerne ikke tilstrækkelig tilgængelige for inspektion/vedligehold.

513.1 Almindeligt.

Alt materiel, herunder ledningssystemer, skal være anbragt således, at betjening, eftersyn, vedligeholdelse og adgang til dets forbindelser kan foregå så let som muligt. Disse muligheder må ikke forringes i væsentlig grad ved anbringelse af materiellet i kapslinger, skabe e.l.

Stue-2 stueetage:
Dele af den eksisterende el-installation både i loft og væg er inddækket bag sænket loft træpanelvæg. Derved er el-installationerne ikke tilstrækkelig tilgængelige for inspektion vedligehold.

513.1 Almindeligt.

Alt materiel, herunder ledningssystemer, skal være anbragt således, at betjening, eftersyn, vedligeholdelse og adgang til dets forbindelser kan foregå så let som muligt. Disse muligheder må ikke forringes i væsentlig grad ved anbringelse af materiellet i kapslinger, skabe e.l.

Soveværelse stueetage:
Dele af den eksisterende el-installation i loftet (skunk rum) er inddækket bag sænket loft. Derved er el-installationerne ikke tilstrækkelig tilgængelige for inspektion/vedligehold.

513.1 Almindeligt.

Alt materiel, herunder ledningssystemer, skal være anbragt således, at betjening, eftersyn, vedligeholdelse og adgang til dets forbindelser kan foregå så let som muligt. Disse muligheder må ikke forringes i væsentlig grad ved anbringelse af materiellet i kapslinger, skabe e.l.

Bryggers:
Dele af den eksisterende El-installation i loftet (skunkrum) er inddækket bag sænket loft. Derved er el-installationerne ikke tilstrækkelig tilgængelige for inspektion/vedligehold.

513.1 Almindeligt.

Alt materiel, herunder ledningssystemer, skal være anbragt således, at betjening, eftersyn, vedligeholdelse og adgang til dets forbindelser kan foregå så let som muligt. Disse muligheder må ikke forringes i væsentlig grad ved anbringelse af materiellet i kapslinger, skabe e.l.

Entre:
Dele af den eksisterende el-installation i loftet (skunkrum) er inddækket bag sænket loft. Derved er el-installationerne ikke tilstrækkelig tilgængelige for inspektion/vedligehold.

513.1 Almindeligt.

Alt materiel, herunder ledningssystemer, skal være anbragt således, at betjening, eftersyn, vedligeholdelse og adgang til dets forbindelser kan foregå så let som muligt. Disse

muligheder må ikke forringes i væsentlig grad ved anbringelse af materiellet i kapslinger, skabe e.l.

Flere rum:
Der er anvendt installationskabel med tværsnit på 2,5 kvdr. (kraft kabel) almindeligt monteringsmateriel er normalt ikke konstrueret til montering af dette kabel tværsnit.

34.1.1 Installationen skal i håndværksmæssig henseende udføres forsvarligt og godt af kvalificerede personer og under anvendelse af egnet materiel.

Værelser 1 sal:
De anvendte flex-rør er flere steder ikke korrekt indført/aflastet i samledåserne (aflastningsring mangler).

34.1.1 Installationen skal i håndværksmæssig henseende udføres forsvarligt og godt af kvalificerede personer og under anvendelse ***af egnet materiel****.*

Garage:
Armaturer på loftet er forsynet via tilledning fra stikkontakt ved garageport.

521.8.2 En tilledning skal normalt sluttes til den faste installation i det rum (eventuelt i det fri), hvor det elektriske materiel anvendes.
Tilledningen skal enten tilsluttes en stikkontakt eller en udløbsroset o.l.
Tilslutningssteder skal anbringes i et sådant omfang og på sådanne steder, at anvendelse af tilledninger af unødvendig længde undgås.

Monteringskasse for relæ til lystænding på gavl besidder ikke fornøden tæthed og lever ikke op til kravet vedr. isolation/kapslingsklasse.
Relæet er monteret helt oppe under kip, hvilket vanskeliggør servicering.

413.2.2 Når materiellet er driftsklart, skal alle ledende dele, som kun er adskilt fra spændingsførende dele ved grundisolation være omsluttet af en isolerende kapsling, som giver en beskyttelse, der mindst svarer til 1P2X eller IPXXB.
513.1 Almindeligt.
Alt materiel, herunder ledningssystemer, skal være anbragt således, at betjening, eftersyn, vedligeholdelse og adgang til dets forbindelser kan foregå så let som muligt. Disse muligheder må ikke forringes i væsentlig grad ved anbringelse af materiellet i kapslinger, skabe e.l.

En kabelende er ikke isoleret, uisolerede ender er berørbare.

413.2.2 Når materiellet er driftsklart, skal alle ledende dele, som kun er adskilt fra spændingsførende dele ved grundisolation være omsluttet af en isolerende kapsling, som giver en beskyttelse, der mindst svarer til 1P2X eller IPXXB.

Stor garage:
Belysningen over porten kan umiddelbart ikke afbrydes (ingen synlig afbryder), men lyser konstant.

134.1.2 Materiellets egenskaber, fastlagt i overensstemmelse med 133, må ikke forringes ved installationens udførelse.

Hestestald:
Ved opførsel fra jorden er diverse kabler ikke tilstrækkeligt beskyttet mod mekanisk beskadigelse.

522.6.2 Faste installationer, som kan blive udsat for skadelige mekaniske påvirkninger, skal være beskyttet på en eller flere af følgende måder:

F.eks. skal kabler, der er anbragt mindre end 50 mm over gulv eller er særlig udsat for overlast, beskyttes ved hjælp af stålrør, jernrør, kraftige plastrør e.l.
522.8.2.4 Ved opføring fra jord til det fri skal kabler i fornøden udstrækning beskyttes mod mekanisk beskadigelse såvel over som underjordoverfladen.
Note.

Til beskyttelse af kabler ved opføring fra jord til det fri kan anvendes forzinkede jernrør, stålrør, kabeljern eller plastvandrør af polyæthylen efter DS 2119 for et arbejdstryk på mindst 0, 6 MPa (6 kp/cm2). Almindelige installationsrør har derimod ikke den fornødne styrke.

Garagen i forbindelse med hestestalden forefindes ikke tænding til lyset, dette tændes sammen med lyset i heste boxene.

314 Installationens opdeling.
314.1 Installationer skal være opdelt i flere strømkredse i den udstrækning, det er nødvendigt for
- *at undgå fare og begrænse følgerne af en fejl*
- *at lette betjening, eftersyn, afprøvning og vedligeholdelse (se også kapitel 46),*
- *at imødegå de farer, der ellers kan opstå ved svigt af en enkelt strømkreds, f eks. en belysningskreds.*

Stikkontakt på mark:
Det betvivles installationen til denne er dimensioneret tilstrækkeligt (således krav til spændingsfald overholdes), idet der er ca. 80 m afstand fra el-tavlen. (10 A 80 m giver 3,8 % spændingsfald).

525 Spændingsfald i forbrugeres installationer.
Note
Hvis der ikke forekommer andet, der skal tages hensyn til, anbefales det, at spændingsfaldet mellem installationens forsyningspunkt og materiellet i praksis ikke overstiger 4 % af installationens nominelle spænding.

Solvarmeanlæg:
Ledningsforbindelserne til anlægget er fastgjort til varmerør og andre installationer.

528.1.2 Installationer, som ikke har funktionsmæssig tilknytning til lavspændingsinstallationer, og som almindeligvis oplægges, tilses eller vedligeholdes af andre end autoriserede elinstallatører, skal være således adskilt fra lavspændingsinstallationer, at arbejder kan foretages uden indgreb i en lavspændingsinstallation.
528.2 Nærføring til ikke-elektriske installationer.
528.2.1 Ledningssystemer må ikke installeres i nærheden af installationer, som udvikler varme, dampe eller røg, der kan være ødelæggende for ledningssystemet, medmindre det er beskyttet mod skadelige påvirkninger ved afskærmning, der skal monteres sådan, at den ikke påvirker afgivelsen af varme fra ledningssystemet.
528.2.3 Hvor elektriske installationer skal fremføres nær ikke-elektriske installationer, skal de anbringes således, at ethvert tænkeligt arbejde på en installation ikke kan skade den anden installation.

Fyrrum:
Ledningsforbindelserne til anlægget er fastgjort til varmerør og andre installationer samt disse er placeret således, at varmen fra anlægget beskadiger installationen.

528.2 Nærføring til ikke-elektriske installationer.
528.2.1 Ledningssystemer må ikke installeres i nærheden af installationer, som udvikler varme, dampe eller røg, der kan være ødelæggende for ledningssystemet, medmindre

det er beskyttet mod skadelige påvirkninger ved afskærmning, der skal monteres sådan, at den ikke påvirker afgivelsen af varme fra ledningssystemet.

Der er ført 3 kabler ind i en afbryder, der er konstrueret til indføring af 1 kabel.

134.1.2 Materiellets egenskaber, fastlagt i overensstemmelse med 133, må ikke forringes ved installationens udførelse.

Udvendige lamper:

Disse er forsynet med tilledning 2 x 0,75 ført gennem ydervæg. Dette tværsnit er for lille til anvendelse som fast installation, og det er ikke fastgjort.

711.52 Ledningssystemer.

Lederne i kabler og ledninger skal være af kobber og have et mindste tværsnit på 1,5 mm^2 og kablerne og ledningerne skal være i overensstemmelse med IEC 60227 eller IEC 60245.

1. salen generelt:

Det kan ikke konstateres, at antallet af stikkontakter opfylder kravet til stikkontakter i boliger.

Antallet af 250 V stikkontakter i den faste installation skal mindst være som følger:
Lokalitet.
Antal stikkontakter.
Beboelsesrum samt entreer, gange, grovkøkkener, bryggerser og hobbyrum.
1 for hver påbegyndt 4 m^2 gulvareal.
Der kræves dog ikke mere end 8 pr. rum.
Køkkener 3
Kogenicher 1
Badeværelser 1 ud over eventuelle shaverstikkontakter (medmindre badeværelset er så lille, at bestemmelserne i kapitel 701 udelukker anbringelse af stikkontakter)

I n f o:

KAPITEL 61
EFTERSYN OG AFPRØVNING FØR IDRIFTSÆTNING:
...
623.1 Forholdsregler ved konstatering af fejl.
Hvis en elinstallatør eller hans personale under sit arbejde konstaterer fejl eller mangler (herunder isolationsfejl) ved en installation og ikke afhjælper disse, skal han gøre ejeren (brugeren) bekendt med disse og med den fare og det ansvar, som er forbundet med ikke at lade fejl eller mangler afhjælpe."

Klageren fremsendte endvidere redegørelse fra EnergiMidt uarbejdet på baggrund af et eftersyn. I redegørelsen hedder det:

"Generelt.

Under udarbejdelsen af dette eftersyn er der set på de generelle 'grove' overtrædelser af Stærkstrømsbekendtgørelsen.
Mindre normale kategori 3 fejl er ikke medtaget under eftersynet!
Dele af installationen bærer præg af arbejde udført af uautoriseret arbejdskraft

1.
Afbryder er flyttet til en placering midt på væggen uden brug af bagved siddende dåse.
Forbindelser skal udføres i egnede kapslinger, der giver tilstrækkelig mekanisk beskyttelse.

Dette gælder bla. for afbryder i stue
Stærkstrøms Bekendtgørelsen (SB) Afsnit 6. 526.1
Se Billede: H.vej 44 001.jpg

2.
Der er ved renoveringen af lofter ikke taget hensyn til de eksisterende installationer.

Dåser er ikke ført med ned til de nye lofter!
Hvilket medførte at spændingsførende dele var (umiddelbart) tilgængelige
Spænding s førende dele skal være anbragt inde i kap slinger eller bag barrierer, som giver en beskyttelse, der mindst svarer til 1P2X eller IPXXB.
SB, afsnit 6, 412.2.

3.
Som forlængelse fil det nye loft i køkkenet er der anvendt et stykke installationskabel mellem den gamle installation og det nye lo ft. Er ikke lovligt!

Forbindelser skal udføres i egnede kapslinger, der giver tilstrækkelig mekanisk beskyttelse. Alle forbindelser skal være tilgængelige for inspektion, kontrol og vedligeholdelse.
SB Afsnit 6, 526.3
Se Billede: H.vej 44 005.jpg

4.
Vedr. kabel for lampe på væg
De anvendte kabler er ikke oplagt håndværksmæssigt korrekt.
Installationen skal i håndværksmæssig henseende udføres forsvarligt og godt af kvalificerede personer og under anvendelse af egnet materiel

Desuden:
Lavspændingskablet hængte løst langs med væggen.
Kablet skal fastgøres solidt til væggen eller på måde oplægges iht. nedenstående bestemmelser.
Kablet er afisoleret for tidligt!
Den ydre kappe på kablet til lampen var ved montage ikke ført helt ind i lamperne.
Se billede: H.vej 44 006.jpg
SB Afsnit 6. 522.3. 1

5.
Der er ved gennemgang af installationen fundet flere skjulte dåser fra den eksisterende installation

Alt materiel, herunder ledningssystemer, skal være anbragt således, at betjening, eftersyn, vedligeholdelse og adgang til dets forbindelser kan foregå så let som muligt. Disse muligheder må ikke forringes i væsentlig grad ved anbringelse af materiellet i kapslinger, skabe e.l.
SB Elektriske installationer. 1993 513.1"

Ved skrivelse af 27/6 2007 meddelte selskabet klageren afslag på dækning af ulovligt el.

En taksator fra selskabet besigtigede 26/7 2007 ejendommen med bl.a. henblik på vurdering af etageadskillelsens konstruering. I skadekonsulentrapporten er forholdet beskrevet således:

"**Beskrivelse af de anmeldte skader**
1. Skade Fjedrende gulve
Ved besigtigelsen var der flere steder i loftet åbnet for konstruktionen til etageadskillelsen. Gulvene i tagetagen fjedrede, og der er konstateret en manglende understøtning af gulvstrøer. Der er ca. 150 cm mellem understøtningerne.
Gulvene er udført som selvbyg (nævnt under sælgeroplysningerne) i forbindelse med etablering af tagetagen ca. i 1986."

Selskabet meddelte ved skrivelse af 9/8 2007 klageren afslag på dette forhold, hvorefter klageren fremsendte rapport fra rådgivende ingeniørfirma J.C., som i rapport af 14/9 2007 om forholdet har anført:

"Manglende understøttelse af gulv i tagetage bygning A:
Når gulve undersøges sker det ved at mærke efter skævheder eller fjedrende gulv. I ældre ejendomme er det ofte normalt med begge dele.

I dette tilfælde giver gulvet ikke efter ved normal personbelastning. Jeg mener derfor ikke det var muligt for konsulenten at konstatere, at gulvkonstruktionen ikke er tilstrækkelig stabil til at bære normal møblement.

Sælger oplyser i sælgeroplysningsskemaerne i tilstandsrapporten, at renovering af husene er foretaget som selvbyg. Jeg mener derfor, at det er sælgers ansvar, at gulv/etageadskillelse er udført håndværksmæssigt korrekt."

Ved skrivelse af 2/10 2007 har klageren indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring med påstand om dækning af de to forhold.

Selskabet har i svarskrivelse af 18/12 2007 anført:

"**Der er ikke tale om brandfare eller berøringsfare**
I rapporterne fra TRE-FOR samt Energimidt fremgår det kun, at der er tale om ulovlige elinstallationer i bygningen. Der er ingen oplysninger i rapporterne der taler for, at der er brandfare eller berøringsfare, som følge af de ulovlige el-installationer.

Skadekonsulent H.C. har ved den første besigtigelse konstateret, at der ikke er tale om skader eller følgeskader i forbindelse med de anmeldte forhold ved el-installationerne.

Bravidas el-konsulent D.H., der har genbesigtiget de anmeldte elinstallationer, oplyser, at der på ingen måde er tale om brandfare eller berøringsfare ved installationerne.

D.H. har også kontaktet P.K. fra Energimidt og H.P. fra TRE-FOR. De oplyser, at de på intet tidspunkt har givet vores kunde påbud om, at strømmen skal slukkes for at undgå brandskader ved bygningen, som kunden ellers har informeret os om.

Vores el-konsulent F.E. har også gennemgået rapporterne, som vores kunder har indhentet. Han mener ud fra indholdet i rapporterne, at der på ingen måde er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af de anmeldte forhold.

Der er ikke tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand
Da der ikke er konstateret nogen skader på bygningen, som følge af de anmeldte forhold, er der derfor ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, se vilkårenes punkt 6b nedenfor,

Samtidigt mener vi, at der er tale om ældre el-installationer, som har fungeret uden problemer i mange år.

Der er derfor heller ikke nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger, og det anmeldte forhold er derfor heller ikke af den grund dækket af forsikringen, se venligst vilkårenes punkt 6c,
...
Der er ikke tegnet udvidet dækning
Vores kunde har valgt ikke at tegne udvidet ejerskifteforsikring, som normalt dækker ulovlige el-installationer i bygningen. Forsikringen dækker derfor desværre heller ikke af den grund de ulovlige el-installationer. Vi henviser til policen, hvor vi særskilt gør opmærksom på dette.

Vi har vedlagt en kopi af en ankenævnskendelse
Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 56.756 der viser, at ulovlige elinstallationer ikke i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Arbejdet med etageadskillelsen er udført som selvbyg
Det fremgår af skadekonsulentens oplysninger, at der ved besigtigelsen flere steder i loftet var åbnet til etageadskillelsen. Gulvene i etageadskillelsen var fjedrende, og der var manglende understøtning mellem understøtningerne idet der var 150 cm mellem disse.

Hvad står der i tilstandsrapporten?
Det fremgår af side 10 i tilstandsrapporten, at der har været tale om renovering af overetagen, badeværelser, forgang, bryggers, køkken, soveværelse, udskiftning af vinduer og døre fra 1986 til 1990 m.v.

På samme side oplyser sælgeren, at alt arbejdet er udført som selvbyg/medbyg bortset fra el- og vvs-arbejde.

Vores kunde er derfor før købet af ejendommen blevet oplyst om, at gulvet ikke er blevet udarbejdet af professionelle tømrere, som normalt vil stå for dette arbejde. Når sælgeren af ejendommen har oplyst, at gulvene ikke er lagt af en fagmand, kan vores kunde ikke forvente, at gulvet er lagt håndværksmæssigt korrekt.

At vores kunder er blevet informeret om, at sælgeren er murer, ændrer efter vores opfattelse ikke på, at vores kunde igennem oplysningerne har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen, se venligst vilkårenes punkt 7a.
...
Der er ikke konstateret nogen former for skade ved konstruktionen
Skadekonsulenten oplyser, at han ved besigtigelsen på ingen måde har konstateret nogen former for skader ved etageadskillelsen bortset fra, at gulvet fjedrer ved belastning.

Der er samtidigt tale om en konstruktion, som har eksisteret siden renoveringen i 1986-1990. Der er efter vores vurdering ikke tale om nærliggende risiko for skade på bygningen, som følge af måden etageadskillelsen er udført på

Der er fortsat vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, se venligst vilkårenes punkt 6b og c nævnt tidligere i dette brev.

Vi mener, at der mangler én eller flere sider i købsaftalen
Som regel er punktet 24 og 25 en del af købsaftalen. Et af punkterne drejer sig normalt om handlens dokumenter. Hvis vi - mod forventning - ikke får medhold i sagen efter jeres behandling, forbeholder vi os ret til at indhente købsaftalen i sin helhed, så alle oplysninger kan indgå i vores vurdering."

Klageren er til selskabets svarskrivelse i skrivelse af 29/12 2007 fremkommet med følgende bemærkninger:

"Vores elinstallatør har sagt at han ikke tør tage ansvaret for, at der kommer strøm på den bestående installation og det har de 2 konsulenter - her hos os - erklæret sig enige i - dette vil selvfølgelig være påstand mod påstand... Men svært for os at tage helt seriøst, når man siger et det ene sted og noget andet til forsikringen. Det er således ikke med baggrund i et officielt PÅBUD at vi ikke har strøm, men vi tør bestemt ikke trodse anbefalingen og det er dette jeg har sagt til Topdanmark! Jeg kan oplyse, at da jeg siger dette til vores forsikringsselskab, bare fik at vide, at vi jo bare kunne have undladt at få lavet nyt køkken, for så ville der ikke være nogen brandrisiko ved installationen! Da jeg efterfølgende spørger om de så vil dække skaden hvis vi tænder for strømmen og huset brænder, fik jeg bare at vide at jeg var uartig! Det mener jeg faktisk er et temmelig relevant spørgsmål, som jeg endnu ikke har fået et svar på. Min erfaring med Topdanmark siger mig at jeg jo nok ville være i ond tro i tilfælde af at huset brændte på grund af en elskade!

Vedlagt rapport fra O. Rådgivende ingeniører til dokumentation af vores påstand om, at førstesalens gulv ikke bare fjedrer, men ikke er konstrueret tilstrækkeligt bæredygtigt til at det kan anvendes som almindelig beboelse med den belastning almindelig adfærd giver, da dette kan medføre fatale skader. Altså en bolig hvor næsten halvdelen af arealet er væsentligt svækket og uanvendeligt til almindelig brug/belastning ved dagligdags liv og adfærd. At vi har henvendt os med oplysningen at sælger er murer er ikke helt korrekt - vi har henvendt os med oplysningen at sælger er ledende medarbejder i et entreprenørfirma OG murer, hvilket han har været i mange år og derfor må formodes at vide eller kunne få oplyst hvad der er den korrekte måde at lave tingene på. Dette gør set med vores, og i øvrigt vores advokats, øjne at han pådrager sig professionsansvar. Her udsnit fra
http://www.retssal.dk/emneindex.php3?vis=n&side=762

5. Professionel udførelse
Det er logisk, at der i uagtsomhedsvurderingerne skal indgå den pågældendes professionelle kendskab. Er man uddannet bygningshåndværker og laver ansvarspådragende handlinger underopførelsen af selvbyggerejendommen, bør der selvfølgelig stilles skærpede krav til uagtsomhedsvurderingen. Den professionelle har pligt til at præstere hvad der kaldes 'en god faglig indsats' - altså skal opfylde de krav der med rette kan stilles til en sagkyndig på det pågældende område i den pågældende situation."

Klageren har endvidere indhentet og fremsendt rapport fra endnu et rådgivende ingeniørfirma, som i rapport af 29/10 2007 har anført:

"**4 HOVEDBYGNINGEN**
Der er i forbindelse med ombygningen og renovering af hovedhuset delvist fremført nye elinstallationer. I forbindelse med renoveringen er der Iht. TRE-FORs notat fra den 4. juli 2007 flere steder udført elinstallationer som ikke opfylder stærkstrømsbekendtgørelsen, herunder følgende.
El-tavlen er ikke dimensioneret til boligens areal samt udført, opmærket og typetestet iht. gældende bestemmelser. Stikledningen hertil er ikke beskyttet mod mekanisk påvirkning ved opføring fra jorden.
I begge badeværelser i stueetagen er lampeudtag udført uden isolerende bund, dvs. dåsen er åben i bagsiden. Ligeledes er ikke alle ledninger til lamper tilsluttet lovmæssigt korrekt.

På 1. sal er der generelt for lidt stikkontakter pr kvadratmeter og på værelset er flexrør flere steder ikke aflastet forsvarligt.
Monteringskasse i kip på gavl besidder ikke den nødvendige tæthedsklasse. Udvendige lamper er tilsluttet med kabel af for lille dimension.
Installationer for solvarmeanlæg er udført så elinstallationer er fastgjort til fremmede installationer, som ikke opfylder stærkstrømsbekendtgørelsen.
Dele af elinstallationen i stue, soveværelse, bryggers og entré er henholdsvis inddækket bag loft, træpaneler og skunkrum så evt. samlinger i installationen ikke er tilgængelige. Der er tillige udført loftudtag uden underlag.
Ovennævnte kunne konstateres, idet lofter var partielt nedtaget ved besigtigelsen.
Det kunne, grundet de partielt nedtagne lofter og tilhørende pladeinddækning omkring bjælker, konstateres at flere bærende bjælker i etageadskillelsen var kraftigt angrebet af trænedbrydende insekter.
Over loft kunne konstateres at gulv på 1. sal er udlagt på gamle møre og rådangrebet brædder. Der er som strøer mellem bjælker anvendt lægter - lægter er flere steder ikke fikseret til bærende bjælker. Gulvet på 1. sal er eftergiveligt, hvilket kan konstateres ved at gå rundt på 1. salen. På baggrund af ovenstående, vurderes det at etageadskillelsen ikke har tilstrækkelig bæreevne. Det kunne konstateres at elinstallationer og opbygning af gulv på 1. salen er udført på samme tid, idet elinstallationer er fikseret til lægtekonstruktion der er opbygget mellem nyt og gammelt gulv.

Der er udført beklædning med cellotexplader på vægge mod facade mod gade, samt på lofter. Det skønnes at pladerne på montagetidspunktet har været ulovlige at anvende som beklædning, grundet pladernes uheldige brændegenskaber.
Der er umiddelbart ikke udført tæt BD 30 adskillelse eller brandkarm mellem garage i sidefløj og den øvrige del af hovedbygningen.
Der er ikke adgangsforhold til skunke på 1. sal.
Overløbsventil fra ekspansionsbeholderen er ikke tilkoblet fast afløb.
...
7 KONKLUSION:

<u>Hovedbygning:</u>
Grundet bjælker og bærende brædders (det bemærkes at overgulv på 1. salen ikke er selvbærende fra bjælke til bjælke) dårlige tilstand, vurderes det at etageadskillelsens bjælkekonstruktion skal udskiftes/forstærkes, samt at bærende brædder skal udskiftes.
Hvor der er monteret cellotexplader, bør disse udskiftes med gipskartonplader el. lovligt beklædningsmateriale.

l henholdt til Bygningsreglement for småhuse BR-S 98 skal der være BD 30 adskillelse mellem beboelse og garage, hvilket ikke syntes opfyldt. Det anbefales at der udføres brandkarmserstatning ved tag i garage, samt at huller i væg mellem garage og beboelse lukkes.
Der skal etableres fast afløb fra ekspansionsbeholder i henholdt til DS 439, 4.5.6.
Det anbefales at der etableres adgang til skunkrum.
El-installationer lovliggøres iht. stærkstrømsbekendtgørelsen afsnit 6 og skrivelse fra TREFORs notat fra den 4. juli 2007."

På baggrund af rapporten har selskabet i skrivelse af 29/1 2008 anført:

"**Borebiller er dækket af husforsikringen**
Vores kunde har nu fået udarbejdet en rapport fra O.-ingeniørservice, der har besigtiget ejendommen.

På side 3 fremgår det, at B.S. mener, at etageadskillelsen ikke har tilstrækkelig bæreevne, blandt andet da han mener, at flere bærende bjælker i etageadskillelsen er angrebet af trænedbrydende insekter, og da gulvet på 1. sal er udlagt på gamle møre og rådangrebet brædder.

Skadekonsulent B.N.J. har besigtiget insektskaderne i bjælkerne i etageadskillelsen i forhold til vores kundes husforsikring her hos os.

Han har ved besigtigelsen bemærket, at flere af bjælkerne er angrebet af borebiller. Der er dog kun konstateret, at en enkelt af bjælkernes bæreevne er svækket som følge af angrebet af insekter, hvilket er dækket af husforsikringen. Brevet fra husforsikringen til vores kunde er vedlagt dette brev.

Borebiller er ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand
Der er også konstateret borebiller i de øvrige bjælker.

Vi skal gøre opmærksom på, at alene tilstedeværelsen af borebiller ikke er usædvanligt for tilsvarende huse af samme alder og konstruktion.

Da der på ingen måde er konstateret svækkelse af bæreevnen, er der ikke tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Der er derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, se venligst vilkårenes punkt 6b nedenfor.

Vi må derfor desværre oplyse, at denne skade desværre ikke vil være dækket på vores kundes ejerskifteforsikring.
...
De gamle brædder har ingen betydning for etageadskillelsens bæreevne
Det fremgår blandt andet også af rapporten fra O.-ingeniørservice, som vores kunde har indhentet, at gulvet er udlagt på gamle møre og rådangrebet brædder.

Sammenholdt med insektangrebet, hvor der er konstateret svækkelse af en enkelt bjælkes bæreevne, hvilket nu er dækket af husforsikringen, mener B.S., at etageadskillelsen ikke har tilstrækkelig bæreevne.

Skadekonsulenten oplyser, at på tværs af husets længderetning, ligger de gamle/oprindelige loftsbjælker, med en indbyrdes afstand på ca. 150 cm. På tværs af disse bjælker, ligger de oprindelige gulv/loftsbrædder, som er ca. 30 mm tykke.

Oven på, og parallelt med de gamle gulvbrædder, er der udlagt nye bjælker på 100 x 100 mm, som ligger på tværs af de oprindelige gamle bjælker). Imellem de nye bjælker er der monteret lægter (38 x 56 mm), som reelt bærer den øverste synlige gulvbelægning.

l forbindelse med den nye gulvkonstruktion, som blev lavet mellem årene 1986-90 er de gamle gulvbrædders bærende funktion blevet fjernet/elimineret.

At der er tale om råd i det gamle gulv har derfor ikke betydning for bæreevnen af etageadskillelsen, da de oprindelige bjælker bærer konstruktionen.

Vi skal igen henvise til, at der er tale om en konstruktion, som har eksisteret siden renoveringen i 1986-1990. Der er efter vores vurdering ikke tale om nærliggende risiko for skade på bygningen, som følge af måden etageadskillelsen er udført på.

Det er fortsat vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og vi fastholder af den grund vores tidligere afgørelse, se venligst vilkårenes punkt 6b nævnt tidligere i dette brev."

Klageren har herefter i skrivelse af 3/2 2008 anmodet selskabet om at oplyse, hvorvidt bygningen er dækket af kaskobygningsforsikringen, hvis huset skulle brænde på grund af, at hun sætter strøm på.

Selskabet har herom i skrivelse af 19/2 2008 anført:

"**Vores kunde kan med rette forvente dækning i henhold til vilkårene**
l brevet fra den 3. februar 2008 til jer, oplyser vores kunder til jer, at de ikke kan få svar fra os på, om deres hus rent faktisk er dækket af en forsikring, hvis de sætter strøm på og huset herefter brænder.

Vores kunder har tegnet en Husforsikring, som indeholder en Bygningsbrandforsikring. l det omfang, der sker en skade, som ikke er dækket af Husforsikringen, giver vi vores kunder dækning i henhold til de vilkår, som gælder for Ejerskifteforsikringen.

Vi henviser til vilkårenes punkt 6 om, hvilke skader dækker forsikringen og punkt 7 om, hvilke forhold og/eller skader, som forsikringen ikke dækker.

Hvis vores kunder sætter strøm på deres hus, og der opstår en brand som følge af dette, vil de respektive forsikringer vurdere konkret på dækning ud fra de respektive vilkår for forsikringerne."

Selskabet har efterfølgende fremsendt skønserklæring udarbejdet af en skønsmand fra Ankenævnet for Husforsikring. I erklæringen dateret den 29/1 2008 er bl.a. anført:

"

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 3. ----- Manglende understøttelse af gulv i tagetage i bygning A.	Ved besigtigelse kunne der konstateres ved alm. gang, ingen væsentlig afvigelser for normale bygninger med gulve i tagetager.
Ad 3. Konklusion	Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige ikke havde anledning til bemærkninger om, at konstruktionen skulle undersøges nærmere.

"

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
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 forholdet reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort af klageren, at forholdet vedrørende el-installationerne udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Da der ikke er tegnet ulovlighedsdækning, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Endvidere finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at hverken den måde, hvorpå etageadskillelsen er udført, eller det anmeldte angreb af borebiller udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen. Nævnet kan derfor heller ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning herfor.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand