805/08

Den 20. oktober 2008 blev i sag nr. 73.310:

xxxx xxxxxxxxx xx xxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende ulovlige elinstallationer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen er tegnet uden ulovlighedsdækning, og at det anmeldte forhold ikke i henhold til standarddækningen udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Forud for købet af ejendommen, som er opført i år 1900[3A], modtog klagerne tilstandsrapport samt ejerskifteforsikringstilbud fra det indklagede selskab.

Tilstandsrapporten, som er dateret 26/6 2007[3], indeholder ingen bemærkninger til beboelsesbygningens elinstallationer.

Af det fremlagte forsikringstilbud, som er dateret 27/6 2007, fremgår bl.a.:

> "**Ejerskifteforsikring**
> ...
> Dækningsomfanget er udvidet i forhold til justitsministeriets bekendtgørelse i forsikringsbetingelserne nr. 5045, pkt. 12 og 13, samt afsnit 3, såfremt der er udarbejdet EDC Sundhedsattest eller tilsvarende."

Klagerne accepterede forsikringstilbuddet, og ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 13/7 2007.[7]

Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klagerne til selskabet, at der var konstateret ulovlige elinstallationer i den forsikrede ejendom.

Forholdet blev den 27/9 2007 besigtiget af selskabets skadekonsulent, der ved skrivelse af 22/10 2007 til klagerne afviste at yde forsikringsdækning. Afgørelsen blev begrundet med, at der ikke inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC Sundhedsattest eller tilsvarende attest, hvorfor den af klagerne tegnede ejerskifteforsikring ikke omfatter ulovlighedsdækning.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvilket deres advokat tilkendegav i skrivelse af 3/1 2008 til selskabet. Vedlagt skrivelsen fremsendte advokaten kopi af en af O. El-Teknik ApS til klagerne fremsendt skrivelse af 9/11 2007. Af sidstnævnte skrivelse fremgår:

> "Ved gennemgang af elinstallationen, er der konstateret flere fejl:
> Lampesteder i en del af huset er ikke nedsænket da der er lavet nye lofter. For at dette kan udbedres skal lofterne tages ned.
> I køkken og badeværelse er der monteret spot, der ikke er godkendt til at sidde i brandbart materiale.
> Vi vil foreslå at der hurtigst muligt tages beslutning om at udbedre disse fejl, da der er stor risiko for, at der kan opstå brand i de ulovlige installationer."

I forlængelse heraf lod klagerne den 8/1 2008 ejendommens elektriske installationer gennemgå af Sikkerhedsstyrelsen.

I en herefter af Sikkerhedsstyrelsen til klagerne fremsendt skrivelse af 18/1 2008 hedder det:

> "**Generelt**
> 1: Det blev ved tilsynet konstateret, at dåser ved lampesteder i stueetagen ikke var ført ned til nyt loft. Det var i flere værelser ikke muligt at konstatere de oprindelige lampesteders placering, da disse var skjult under det nye loft. Samtlige lampesteder i huset skal kontrolleres. De ulovlige installationer skal fjernes, og eksisterende lampesteder skal forlænges ned til overkant af det nedsænkede loft, således at kapsling mindst svarer til IP2X, og samlinger er tilgængelige for vedligehold, jf. stærkstrømsbekendtgørelsen afsnit 6, 412.2.1 & 526.3.

Gruppetavle

2: Ved eftersynet kunne det ved test konstateres, at fejlstrømsafbryderen ikke virkede korrekt, jf. SB afsnit 6, 413 og 471.2.1.1. Derfor blev der udstedt et straksforbud, hvorefter fejlstrømsafbryderen straks skal udskiftes. Ved udskiftning af den defekte fejlstrømsafbryder skal det ligeledes kontrolleres, at jordelektrodens overgangsmodstand opfylder kravene i SB afsnit 6, 413.1.4.2. Senest d. 1. juli 2008, skal der i eksisterende installationer installeres en HFI- eller HPFI-afbryder, jf. SB afsnit 8, 4.1.

3: Der manglede oplysninger omkring tilhørsforhold på gruppeafbryder i nyere UG-afdækning.
Koblings- og betjeningsudstyr skal forsynes med en mærkning, der angiver hvilke dele af installationen, det betjener, jf. SB afsnit 6, 514.1.

Loftrum

Dåse for tilslutning af lavvoltsbelysning i badeværelse på loft.

4: Tilledningen til transformere for lavvoltsbelysning på badeværelset var ikke aflastet korrekt i dåse. Tilledninger skal aflastes således kontaktsteder er aflastet for træk, jf. SB afsnit 6, 521.8.2.

Badeværelse ved gang

5: Det skal verificeres, at udtag til vaskemaskine ved brusekabine er placeret korrekt, jf. SB afsnit 6, kapitel 701.

Køkken

6: Ved eftersynet var det ikke muligt at finde den transformer der forsyner lavvoltsbelysning i køkkenet. Det var ligeledes heller ikke muligt at finde den krævede skematiske oversigt der viser størrelsen af sikringer og transformere, jf. SB afsnit 6, 715.55.

Det skal verificeres at installation til lavvoltsbelysning er udført i overensstemmelse med SB afsnit 6, kapitel 715.

I det efterfølgende angives, hvorledes installationen skal fejlrettes.

- Hvor der er misfarvninger af træ ved lavvolt lamper eller andre tegn på høje temperaturer, skal det sikres, at der ikke er termisk isolering direkte over lamperne.
- Det skal verificeres, at ledninger på sekundærsiden er overstrømsbeskyttet.
- Det skal verificeres, at armaturtypen er beregnet til indbygning i brandbare bygningsdele. Alternativt skal der vælges en anden armaturtype

Pavillon

7: Det skal verificeres, at der er installeret det korrekte antal stikkontakter i pavillonen, således at kravet om en stikkontakt pr. påbegyndt 4 m^2 er opfyldt, jf. SB afsnit 6, 801.53.

Badeværelse

8: Det skal verificeres at installation til lavvoltbelysning er udført i overensstemmelse med SB afsnit 6, kapitel 715.

I det efterfølgende angives, hvorledes installationen skal fejlrettes.

- Ledninger mellem transformere og lamper skal udskiftes til ledninger med mindst et ledertværsnit på 1,5 mm^2.

- Hvor der er misfarvninger af træ ved lavvoltlamper eller andre tegn på, høje temperaturer, skal det sikres, at der ikke er termisk isolering direkte over lamperne.
- Det skal verificeres at ledninger på sekundærsiden er overstrømsbeskyttet.
- Det skal verificeres, at armaturtypen er beregnet til indbygning i brandbare bygningsdele. Alternativt skal der vælges en anden armaturtype
- Det skal verificeres, at armaturtypen er beregnet til indbygning i brændbare bygningsdele. Alternativt skal der vælges en anden armaturtype.

1. sal

9: Stikkontakter i stue på 1. sal, var installeret i fodpanel lige over gulvtæppe. Ledningssystemer og stikkontakter skal vælges og installeres sådan, at skader, der kan opstå på grund af mekaniske påvirkninger, f.eks. slag, bliver mindst mulig under installationen, brug og vedligeholdelse, jf. SB afsnit 6, 320,1 og 522.6.1.

Opmærksomheden henledes på, at ovennævnte forhold også var i strid med de bestemmelser, der var gældende, da installationen blev udført.

Der er ikke foretaget en fuldstændig undersøgelse af installationen. Hvis der i forbindelse med arbejdet viser sig andre fejl ved installationen, skal disse også rettes.

Vi pålægger Dem at få installationen bragt i orden af en autoriseret elinstallatør, idet vi henviser til stærkstrømsloven,

§ 15, hvorefter ejeren eller brugeren af et stærkstrømsanlæg skal sørge for, at anlægget opfylder stærkstrømsbekendtgørelsens bestemmelser.

Påbudet er meddelt i henhold til stærkstrømslovens § 11, stk. 1.

Vi forventer **inden den 1. april 2008** at modtage skriftlig besked om, at fejlene er rettet."

Selskabet fastholdt afslaget på forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagernes advokat ved skrivelse af 19/1 2008.

Klagerne har herefter ved deres advokat indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal anerkende, at det ikke har været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket. Til støtte herfor har advokaten i klageskrivelse af 25/1 2008 bl.a. anført:

"Dette ejerskifteforsikringstilbud, som klageren har benyttet sig af, udgør en fravigelse fra de vilkår for ejerskifteforsikring, som generelt gælder, idet ulovligheder ved f.eks. el-installationer i øvrige policer, anvendt af andre forsikringsselskaber, på tegningstidspunktet dækker bl.a. ulovlige el-installationer.

Klageren har ved tegningen af ejerskifteforsikringen forudsat, at klageren også opnåede den almindelige og sædvanlige dækning i medfør af ejerskifteforsikringen, omfattende tillige de ulovlige el-installationer.

Jeg henviser vedrørende spørgsmålet om forholdet mellem sundhedsattest og ejerskif-

teforsikring til artikel af K.K.G.A. med referat af kendelserne nr. 58.937 og nr. 59.517.

I disse sager - hvor der var udarbejdet en sundhedsattest - tilpligtes ejerskifteforsikringsselskabet at betale.

Klageren har ikke mulighed for at gennemskue, hvilke evt. supplerende dokumenter, som ejerskifteforsikringen måtte stille som betingelse for at dække ulovlige installationer, når øvrige forsikringsselskaber tilbyder en ejerskifteforsikring, omfattende ulovlige el-installationer.

Der er nedhængte trælofter i en betydelig del af ejendommen, og derfor er arbejdet med nedtagning og sikring af el-nettets overensstemmelse med stærkstrømsreglementet meget betydeligt. Der henvises til det indhentede overslag.

Det forekommer meget overraskende for klageren, at det i forsikringsbetingelserne fremgår, at der ikke ydes en ulovlighedsdækning, og dette er ikke blevet gennemgået eller fremhævet overfor min klient i forbindelse med, at klageren har tegnet ejerskifteforsikringen.

Sundhedsattesten, som i forbindelse med tegning af ejerskifteforsikringer, har en så betydelig værdi for klageren, hvilket indklagede må kunne indse, er meget væsentlig for klageren, hvorfor det forekommer overraskende, at der gælder et sådant vilkår om, at der er udarbejdet en sundhedsattest. Dette behøver ej at være i skikkelse af en EDC-Sundhedsattest, men kan tillige være et særligt teknisk tillæg.

Der foreligger i denne sag ikke nogle for forsikringsselskabet ukendte oplysninger, idet det af tilstandsrapporten fremgår, at der er nedhængte lofter i en væsentlig del af ejendommen.

Det fremgår af tilstandsrapportens side 19, som er oplysninger til ejerskifteforsikringen, at der er beklædning af panelplader og træliste i bygning A, og at der ikke er opsat træloft i bygning B, og at der i loftet er diverse plader i bygning C.

Klageren er gået ud fra, at der har foreligget en EDC-Sundhedsattest, idet jeg henviser til bilag ..., side 2, hvor det er anført, at dækningsomfanget er udvidet i forhold til justitsministeriets bekendtgørelse i forsikringsbetingelserne 5045, punkt 12 og 13 samt afsnit 3, såfremt der er udarbejdet EDC-Sundhedsattest eller tilsvarende.

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har klageren med føje gået ud fra, at der også var dækning for ulovlige el-installationer."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 27/3 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Vores gennemgang af sagen i forbindelse med klagen til ankenævnet har vist, at vores skadekonsulent ved sin afvisning af det anmeldte forhold alene har anført begrundelsen for, at forholdet ikke er omfattet af ulovlighedsdækningen men derimod ikke nærmere om, hvorfor forholdet ikke er omfattet ejerskifteforsikringens standarddækning. I det følgende skal der redegøres nærmere herfor.

...

Omfanget af de konstaterede ulovlige el-installationer fremgår af klagers bilag 5 - skrivelse af 9. september 2007 fra O. Elteknik og af klagers bilag 9 - brev af 15. januar 2007 fra Sikkerhedsstyrelsen til vores forsikringstagere. Det skal for god ordens skyld anføres, at vi først er blevet bekendt med brevet fra Sikkerhedsstyrelsen i forbindelse med, at vores forsikringstagere har klaget til ankenævnet.

Det fremgår heraf, at der er konstateret forskellige forhold, udført i strid med kravene i stærkstrømsbekendtgørelsen.

At en el-installation er ulovlig udgør i sig selv ikke en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed. Dette følger af nævnets praksis og i den forbindelse henvises til kendelserne 71.284, 69.392, 66.360, 64.001, 63.853, 61.674, 57.670 og 56.529. Som det fremgår heraf er det et krav for forsikringsdækning, at den ulovlige el-installation udgør en nærliggende risiko for skade på bygninger eller personer, for eksempel i form af brandfare.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at de konstaterede ulovlige el-installationer i sig selv udgør en nærliggende risiko for skade. I den forbindelse bemærkes, at der hverken i forbindelse med O. Elteknik eller Sikkerhedsstyrelsens gennemgang af ejendommens el-installationer er foretaget afmontering af el-installationer. I henhold til Stærkstrømsbekendtgørelsen påhviler det således en autoriseret elinstallatør at afmontere eller afbryde elinstallationer, der vurderes at medføre aktuel brandfare.

Som følge heraf finder vi det ikke godtgjort, at de konstaterede ulovligheder medfører nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 10, jfr. afsnit 9.1.

For så vidt angår det i klagen anførte vedrørende omfanget af forsikringsdækningen i relation til hvorvidt forsikringsbetingelsernes afsnit 3 – Ulovlighedsdækning er en del af vores forsikringstageres police, skal vi anføre følgende:

Forsikringsbetingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring (forsikringsbetingelserne 5045, afsnit 2 – Ejerskifteforsikring) er udarbejdet i overensstemmelse med bilaget til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvori minimumskrav for dækningsomfanget af en ejerskifteforsikring er anført, jfr. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 5, stk. 3.

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 705, § 1 nr. 3, at det skal fremgå af forsikringstilbudet, om og i givet fald på hvilke punkter dækningsomfanget er udvidet i forhold til de vilkår, der er anført i nr. 2 og i bilaget.

Forsikringsbetingelserne 5045, afsnit 3 – Ulovlighedsdækning, udgør en dækning, der er udvidet i forhold til vilkårene i bilaget til bekendtgørelsen.

Advokat S.J. anfører i klagen, at det forekommer meget overraskende for klageren, at det i forsikringsbetingelserne fremgår, at der ikke ydes ulovlighedsdækning, og at dette ikke er blevet gennemgået eller fremhævet overfor vores forsikringstager i forbindelse med, at vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikringen.

... Af tilbudets side 2 fremgår, at dækningsomfanget er udvidet i forhold til justitsministeriets bekendtgørelse i forsikringsbetingelserne nr. 5045 pkt. 12 og 13 samt afsnit 3, såfremt der er udarbejdet EDC Sundhedsattest eller tilsvarende.

Som anført ovenfor, er det en betingelse for denne dækning, at der er udarbejdet en EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest. Et sådant tillæg er ikke udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten på vores forsikringstagers ejendom. Som følge heraf er forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke gældende for den tegnede ejerskifteforsikring.

På baggrund af ovenstående er vores forsikringstageres ejerskifteforsikring udstedt i overensstemmelse med lovgivningens krav og udgør således ikke - som anført af vores forsikringstageres advokat - en fravigelse fra de vilkår for ejerskifteforsikring, som generelt gælder. Omfanget af forsikringsdækningen fremgår således af det udstedte forsikringstilbud og forsikringsbetingelserne.

Vores forsikringstagere har således ved tegningen af ejerskifteforsikringen opnået den almindelige og sædvanlige dækning i medfør af ejerskifteforsikringen.

Advokat S.J. henviser til artikel af K.K.G.A. i Ejendomsmægleren, nr. 1, 2004 med referat af kendelserne nr. 58.937 og nr. 59.517. Artiklen og de nævnte kendelser vedrører spørgsmålet om, hvorvidt indholdet af en sundhedsattest kan få indflydelse på ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Artiklen er ikke relevant i denne sag, da der netop ikke er udarbejdet en sundhedsattest og klagen i øvrigt vedrører, hvorvidt forsikringsbetingelsernes afsnit 3 - Ulovlighedsdækning er en del af den tegnede forsikring.

Som følge af ovenstående kan vi ikke anerkende erstatningspligten for det anmeldte forhold, hverken i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 2 eller i henhold til afsnit 3."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring**

...

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 bygningernes 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:

...

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

...

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

...

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af

- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,
- at forholdet konstateres i forsikringstiden. Forsikringstiden defineres som anført i punkt 9.3. under ejerskifteforsikringen.

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.
...
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."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af § 1, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 705 af 18/7 2000 (bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.), at et ejerskifteforsikringstilbud skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilaget til bekendtgørelsen. Ifølge bekendtgørelsens § 1, nr. 3, skal det fremgå af tilbudet, om og i givet fald på hvilke punkter dækningsomfanget er udvidet i forhold til de vilkår, der er anført i bilaget.

Det fremgår af det af klagerne accepterede forsikringstilbud, at dækningsomfanget er udvidet i forhold til justitsministeriets bekendtgørelse i forsikringsbetingelserne nr. 5045, punkt 12 og 13 samt afsnit 3 (ulovlighedsdækning), såfremt der er udarbejdet EDC Sundhedsattest eller tilsvarende tillæg. Tilsvarende fremgår det af forsikringsbetingelsernes afsnit 3, at ulovlighedsdækningen er betinget af, at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC Sundhedsattest eller lignende attest.

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at der ikke inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC Sundhedsattest eller en tilsvarende attest. Forsikringen er således tegnet uden ulovlighedsdækning. Som også anført i nævnets kendelse 70.148

har klagerne ringe muligheder ud fra det fremlagte at se, om et sådant tillæg er udfærdiget eller ej. Nævnet finder det rettest, om klagerne mere tydeligt af forsikringstilbuddet og policen havde kunnet se, om der var tegnet en sådan udvidet dækning. Nævnet har dog ikke fundet grundlag for at pålægge selskabet ansvar for dette forhold. Det bemærkes, at det ligger uden for nævnets kompetence at afgøre, om ejendomsmægleren måtte have ansvar for den manglende information.

At en elinstallation er ulovlig udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade i standarddækningens forstand. Herefter, og da nævnet desuden ikke finder det godtgjort, at de konstaterede ulovligheder indebærer nærliggende risiko for skade, finder nævnet heller ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning over forsikringens standarddækning.

Herefter, og idet det af klagernes advokat i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann