825/09

Den 24. august 2009 blev i sag nr. 75.288:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring AS, klager ved sin rådgiver 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 de omtvistede elinstallationer ikke i henhold til standarddækningen udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Klageren har også anmeldt ulovlige spot i badeværelset, som har smeltet dampspærren. Selskabet har anerkendt dette forhold, da det udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forud for købet af ejendommen, som er opført i år 1868, modtog klageren tilstandsrapport samt ejerskifteforsikringstilbud fra det indklagede selskab.

Tilstandsrapporten, som er dateret 4/12 2006, indeholder ingen bemærkninger til beboelsesbygningens elinstallationer.

Klageren overtog ejendommen den 1/5 2007 og anmeldte den 16/10 2007 til selskabet, at der var konstateret ulovlige elinstallationer på ejendommen.

Forholdet blev den 30/10 2007 besigtiget af selskabets taksator, der ved skrivelse af 31/10 2007 til klageren afviste at yde forsikringsdækning. Afgørelsen blev begrundet med, at der ikke inden forsikringens tegning var udarbejdet et teknisk tillæg eller tilsvarende, som skulle have været udarbejdet samtidig med den tilstandsrapport, som var anvendt ved hushandlen. Den af klageren tegnede ejerskifteforsikringen omfatter derfor ikke ulovlighedsdækning.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket klagerens rådgiver tilkendegav i e-mail af 12/3 2008 til selskabet. Det fremgik bl.a. af skrivelsen:

> "H.P. tegnede forsikringen via hans sædvanlige assurandør T.V. Ved tegning af forsikringen gjorde han udtrykkeligt assurandøren opmærksom på, at forsikringen skulle være så dækkende som muligt. Herunder også dække ulovlige installationer. T.V. oplyste, at forsikringen også dækkede ulovlige installationer, hvilket han i dag har bekræftet overfor mig. T.V. er efterfølgende blevet opmærksom på, at der i Alm. Brand kan tegnes 2 varianter af ejerskifteforsikringen: én der tegnes direkte og en anden, der tegnes via EDC og kun på forsikringen tegnet via EDC er der mulighed for at meddække udgifter til udskiftning af ulovlige installationer.
> …
> På baggrund af ovenstående beder jeg Alm. Brand anerkende, at udgiften til udskiftning til de ulovlige elinstallationer dækkes af ejerskifteforsikringen, idet
> - Assurandøren udtrykkeligt ved indtegningen har tilkendegivet at udgifter til udskiftning af ulovlige installationer var omfattet af dækningen
> - Det af tilstandsrapporten fremgår, at elinstallationerne er besigtiget uden at det har givet anledning til bemærkninger."

Selskabet svarende klageren ved skrivelse af 18/3 2008, at selskabet havde talt med assurandør T.V., som ikke havde noget at bidrage sagen med, og som var uforstående over for, at han skulle have givet lovning på noget i forbindelse med indtegningen af ejerskifteforsikringen.

Klagerens rådgiver og selskabet korresponderede herefter videre om selskabets berettigelse til at afvise erstatning, og selskabet opfordrede ved e-mail af 18/6 2008 klageren til at søge retshjælpsdækning under den tegnede husforsikring til at lægge sag an mod sælger af ejendommen. Selskabet fastholdt, at det ikke kunne yde erstatning under den tegnede ejerskifteforsikring.

Klageren indbragte herefter ved sin rådgiver 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 klagerens rådgiver i klageskrivelsen af 18/12 2008 anført:

> "I forbindelse med køb af ejendommen … kontaktede H.P. [klageren] sin assurandør T.V., Alm. Brand, for at få et tilbud på ejerskifteforsikring.
>
> De havde fra sælger modtaget tilbud på ejerskifteforsikringen, men ville sikre sig den bedst mulige dækning. Derfor kontaktede de deres eget forsikringsselskab, Alm. Brand, for et tilbud. De lagde overfor assurandøren stærkt vægt på, at forsikringen også skulle dække ulovlige installationer. Dette var de særligt opmærksomme på, fordi de vidste, at tidligere ejer selv havde forestået væsentlige dele af en omfattende renovering. Fordi ulovlige installationer ikke var omfattet af dækningen i den lovpligtige ejerskifteforsikring fra Tryg, som sælger tilbød, benyttede de ikke dette tilbud. I stedet tegnede de forsikringen i Alm. Brand, selvom denne var 22 % dyrere.
>
> Tegning af forsikringen skete på baggrund af tilstandsrapporten Lb.nr. …323. Af denne rapport fremgår flere steder, at der ingen bemærkninger er til elinstallationerne.
>
> Assurandør TV. bekræftede overfor H.P., at ejerskifteforsikringen i Alm. Brand også dækkede ulovlige installationer.
>
> Efterfølgende blev det konstateret, at alle elinstallationer i ejendommen er ulovlige og skal udskiftes. Alm. Brands taksator J.W. har anslået at lovliggørelsen vil koste mellem 300.000 kr. og 400.000 kr.
>
> H.P. anmeldte skaden til Alm. Brand på ejerskifteforsikringen. Alm. Brand afslog dækning, idet selskabet oplyste, at der skulle være udarbejdet et særligt tillæg til ejerskifteforsikringen for at denne skulle dække ulovlige installationer. Dette har jeg efterfølgende talt med assurandør T.V. om. T.V. oplyste til mig, at han på tidspunktet for tegning af forsikringen ikke var vidende om, at der krævedes et særligt tillæg for at få denne dækning. Han fandt senere ud af, at Alm. Brand tilbød to varianter af ejerskifteforsikringen: én tegnet via ejendomsmæglerkæden EDC, der gav mulighed for udvidelse til at omfatte ulovlige installationer og en anden tegnet direkte i Alm. Brand, der ikke gav denne mulighed. Han oplyste, at han til H.P. havde sagt, at forsikringen dækkede ulovlige installationer.
>
> Vi har på H.P.s vegne klaget til Alm. Brand. Først til taksator, efterfølgende til cheftaksator og markedschef. Fra markedschef A.P. modtog jeg 18. juni 2008 en mail, hvori A.P. oplyste, at Alm. Brand, efter at have talt med assurandør T.V., fastholdt deres afslag. Til orientering vedhæftede han en mail, som han havde modtaget fra M.S.L., Skadeteknisk Rådgiver i Alm. Brands juridiske afdeling. I denne mail anbefaler M.S.L., at afslaget fastholdes, idet '...T.s adfærd ikke afviger fra, hvordan vi ellers håndterer tegningssituationen, når en anmodning om tilbud på tegning af ejerskifteforsikring **ikke** går via en EDC Mægler, men kommer fra en anden mægler eller direkte fra køber. Det er meget symptomatisk for disse situationer, at assurandøren eller kundebetjeneren ikke spørger ind til, om der er udarbejdet et såkaldt 'særligt teknisk tillæg' som stort set pr. automatik udvider ejerskifteforsikringen med ulovlighedsdækning/udvidet dækning".

Længere nede i mailen skriver M.S.L.: 'Med henvisning til ovenstående (taksators rapport PQ) kan vi ikke tilbyde forsikringstageren at gå i dækning, når han ikke opfylder bestemmelserne i betingelserne. Hvis vi gjorde dette, måtte vi lægge sag an mod sælger, idet vi ikke har regres mod sælger på samme måde, som hvis vi havde erstattet en skade under en tegnet forsikringsdækning, hvor vi indtræder i i skadelidtes ret mod sælger."

Således anerkender M.S.L. i denne interne mail, at der som oftest gives en mangelfuld rådgivning ved tegning af ejerskifteforsikring. Samtidig angiver han som grund til ikke at anerkende rådgiveransvar, at Alm. Brand ikke kan gøre regres overfor sælger.

Havde assurandøren vidst, at der krævedes et særligt tillæg til Huseftersynsrapporten og på grund af det manglende tillæg fortalt H.P., at han ikke kunne tilbyde dækning, havde H.P. tegnet forsikringen inklusiv ulovlighedsdækning i et andet selskab, der kunne tilbyde dækningen uden dette tillæg.

Af forsikringsbetingelserne til Alm. Brands ejerskifteforsikring fremgår, at der skal være et særligt tillæg om ulovlige installationer for at disse skal være dækket af forsikringen. Da elinstallationerne er nævnt flere steder i Huseftersynsrapporten, opfattede H.P. dette som værende tilstrækkeligt. Især fordi assurandøren både før og efter tegning af forsikringen bekræftede, at den dækkede ulovlige installationer.

På vegne af skadelidte og på baggrund af ovenstående indstiller jeg, at Alm. Brand anerkender, at assurandøren i forbindelse med indtegning af ejerskifteforsikringen i Alm. Brand har givet en forkert/mangelfuld rådgivning, idet han overfor H.P. har oplyst, at den tegnede forsikring dækkede udskiftning af ulovlige installationer. Derfor skal Alm. Brand anerkende erstatningspligten og dække udgiften til udskiftning af de ulovlige elinstallationer."

Selskabet har ved skrivelse af 27/1 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"Klageren kontakter vores assurandør, da denne ønskede at tegne en husforsikring på klagerens nyerhvervede ejendom. I samme forbindelse spørger klageren, om selskabet tegner ejerskifteforsikring, hvilket bliver bekræftet.

Der bliver ikke ved denne lejlighed, drøftet hvilke dækningsomfang ejerskifteforsikringen skulle have, herunder om forsikringen skulle dække ulovlige installationer / ulovlighedsdækning.

Klageren fremsender tilstandsrapporten og selskabet sender tilbud til klageren.

Da vores assurandør besøger klageren den 24. april 2007 for at gennemgå klagerens forsikringer, omtaler klageren tilbuddet på ejerskifteforsikring som klageren havde modtaget. Klageren og assurandøren tale om hvilken selvrisikostørrelse klageren skulle vælge samt hvor mange år forsikringen skulle løbe. De taler på intet tidspunkt om udvidelse af ejerskifteforsikring, herunder dækning for ulovlige installationer / ulovlighedsdækning.

Klageren underskrev tilbuddet og vores assurandør sørgede for, at der blev udstedt en police.

Klageren modtager sin ejerskifteforsikring med følgebrev - bilag … - hvor der blandt andet står:

Vi sender hermed din nye police, og beder dig læse policen igennem for at se, om indholdet svare til dine ønsker og forventninger.

Klageren kommer ikke med indvendinger for den modtagne police.

Den 16. oktober 2007 anmelder klageren ulovlige el-installationer på ejendommen. Klageren medsender kopi af Installationseftersyn fra E. electric - bilag …

Vores taksator besigtiger ejendommen, men afviser forholdene. De ulovlige el-installationer opfylder ikke skadesbegrebet jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 9.1 og forsikringen omfatter ikke ulovlighedsdækning.
…
Samtidig oplyser vores taksator til klageren, såfremt der er udarbejdet et særligt tillæg, som fejlagtigt ikke har været vedhæftet den tilsendte og anvendte tilstandsrapport, i forbindelse med indtegning af ejerskifteforsikringen, hører selskabet gerne nærmere fra jer. …

Det bliver oplyst, at der ved udarbejdelse af tilstandsrapporten ikke er udarbejdet EDC-sundhedsattest eller tilsvarende attest.

Klageren klager over afgørelsen og sagen bliver gennemgået på ny. Sagen forlægges blandt andet vores assurandør, som oplyser at denne ikke har lovet, at forsikringen omfatter ulovlige installationer og at dette ikke er blevet drøftet ved tilbudsgivningen eller ved indtegningen af ejerskifteforsikringen.
…
Konklusion
Ud fra de oplysninger klageren har givet vores assurandør under tilbudsgivningen og indtegningen, mener vi ikke, at vores assurandør har givet en manglefuld eller fejlagtig rådgivning.

Vores assurandør har ikke lovet klageren, at forsikringen skulle omfatte ulovlighedsdækningen. Assurandøren og klageren på intet tidspunkt (før anmeldelsen af skaden), har talt om at forsikringen skulle omfatte ulovlighedsdækningen, ligesom klageren ikke ved tilbudsgivningen eller indtegningen ytre ønske om, at forsikringen skulle omfatte ulovlighedsdækning.

For at den tegnede forsikring kan udvides til at omfatte ulovlighedsdækning, er det en betingelse, at der er udarbejdet et EDC-sundhedsattest eller en tilsvarende attest. I det aktuelle tilfælde, er der ikke udarbejdet et EDC-sundhedsattest eller en tilsvarende attest, hvorfor forsikringen ikke er eller kan udvides til at omfatte ulovlige installationer."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 bygningens 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 er ubestridt, at der er konstateret ulovlige elinstallationer i ejendommen.

At en elinstallation er ulovlig udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade i standarddækningens forstand. Nævnet finder det desuden ikke godtgjort, at de konstaterede ulovligheder indebærer nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale erstatning i henhold til standarddækningen.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 3, at ulovlighedsdækningen er betinget af, at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest.

Selskabet har erkendt, at selskabets assurandører eller kundebetjenere ofte ikke spørger ind til, om der er udarbejdet et sådant tillæg, som udvider ejerskifteforsikringen med ulovlighedsdækning i forbindelse med tegningssituationen. Efter nævnets opfattelse har klageren derfor haft ringe muligheder for at se, om et sådant tillæg er udfærdiget eller ej, og om forsikringen er med ulovlighedsdækning, jf. også nævnets tidligere kendelser 70.148 og 73.310

Efter nævnets opfattelse burde klageren ikke i den konkrete situation, og på baggrund af policen, forsikringsbetingelserne og det noget dyrere forsikringstilbud end det af sælgeren fremlagte, have indset at der ikke var tegnet forsikring med ulovlighedsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at klageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning, og skal på den baggrund opgøre og udbetale klageren den erstatning, som klageren herefter har krav på.

Poul Sørensen
formand