834/09

Den 30. december 2009 blev i sag nr. 75.954:

xxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Trekroner Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Trekroner Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade ved ejendommens el-installationer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren UN, ligesom tilstandsrapporten opfordrer til at få foretaget et el-check.

Ejendommen, der er opført i 1922, blev overtaget af klageren den 29/2 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/11 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår om forholdet:

"**Karakterer:**
Ingen bemærkninger **IB**
Kosmetiske skader KO
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen
Mindre alvorlige skader **K1**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
Alvorlige skader **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader **K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele
Bør undersøges nærmere **UN**
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.
Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.
…
11. El-installationer

11.1 Andet	UN	Ejer har ikke kendskab om elinstallationen er udført uden el-autorisation. Der er monteret halogenspot i badeværelse og bryggers. Skjulte tilslutningsdåser bag loftbeklædning, Afstandskrav for placering af væg ventilator er **ikke** overholdt (min. 2,25 m fra gulv til underkant ventilator). Note: Der anbefales at installation efterses af autoriseret elinstallatør (el-chek)."

Klageren foranledigede efter overtagelsen af ejendommen en elektriker til at gennemgå ejendommens elektriske installationer, og denne har i eftersynsrapport af 31/10 2008 anført:

"Fyrrum: Kabler ikke fastgjort.
Kabler fra fast installation til forlængerled.

Bryggers: Ingen jordledning til vaskemaskine.
Trukket jordledning fra vandrør ulovlig.
Spot i loft (transformer?)

Badeværelse: Ingen jordledning i stik.
Installation lavet med pendelledning.
Vedr. spot er samling lavet skjult, og det er ulovligt.

Køkken: Ingen jordledning i stik ved køkkenbord. Ifølge stærkstrømsreglementet fra 1980 skal det laves ved installation af nyt køkken.
Loftet er sænket uden det gamle lampested er sænket med ned.
Forgang: Ingen dåse under loft.

Værelse under ombygning er i orden.

1. sal trappeopgang: Ingen dåse bagved lampested.

2 stk. værelser ovenpå: Lampested ikke sænket med ned.

> En overslagspris for at lave det i orden vil ligge et sted mellem 15.000 - 20.000 kr. incl. moms.
> Men nogle steder kræver det, at loftet bliver pillet ned."

På baggrund heraf anmeldte klageren forholdet til selskabet, der i skrivelse af 6/11 2008 afviste at dække skaden, idet skaden er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren UN.

I den efterfølgende mailkorrespondance mellem parterne har klageren gjort gældende, at assurandøren i forbindelse med tegningen af forsikringen klart og tydeligt havde tilkendegivet, at eventuelle ulovlige el-installationer naturligvis var dækket over den udvidede forsikring.

Klageren var utilfreds med afgørelsen og har over for nævnet i klage af 1/4 2009 nedlagt påstand om, at selskabet skal dække de ulovlige el-installationer, der er blevet fundet ved el-installatørens gennemgang, og har til støtte herfor anført:

> "Da vi købte huset d. 1-3-08, tegnede vi en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring, som vi mener skal gå ind og dække de ulovlige punkter. Det mener vores forsikringsselskab ikke de skal.
>
> Vi vil henvise til ankenævnskendelsen nr. 73.029 [11]."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 11/5 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Det fastholdes, at der ikke er dækning for den anmeldte skade under den tegnede ejerskifte forsikring.
>
> Følgende fremgår således af tilstandsrapporten (bilag …) side 10 af 18, pkt. 11.1:
>
> *'Ejer har ikke kendskab om elinstallationen er udført uden el-autorisation. Der er monteret halogenspot i badeværelse og bryggers.*
> *Skjulte tilslutningsdåser bag loftbeklædning. Afstandskrav for placering*
> *af væg ventilator er ikke overholdt (min. 2.25 m fra gulv til underkant ventilator).*
> *Note: Der anbefales at installation efterses af autoriseret elinstallatør (el-check)."*
>
> Ud for ovennævnte er anført karaktergivning UN.
>
> Det er selskabets opfattelse, at såvel ovennævnte karaktergivning samt opfordringen til at få foretaget et el-check er gældende for hele ejendommen, jf. herved ankenævnets præmisser i kendelsen 73.029.
>
> Det fremgår således af de for forsikringen gældende betingelser (bilag …), side 3, pkt. 6, 1. afsnit, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Ovennævnte fremgår af forsikringens betingelser for standarddækningen. Det fremgår imidlertid af forsikringens betingelser for den udvidede dækning, side 5, indledningsvist, at også standard betingelserne er gældende for den udvidede dækning.

Dermed er der heller ikke dækning for forhold nævnt i tilstandsrapporten på den udvidede dækning.

Det bemærkes, at de betingelser der ligger til grund for ankenævnets udtalelse i kendelsen 73.029 er anderledes end dem, der ligger til grund for nærværende sag, idet der ikke i disse betingelser er fastsat bestemmelse om at undtagelserne fra standarddækningen tillige er gældende for den udvidede dækning. Som det fremgår af ankenævnets præmisser i kendelsen 73.029 tillægges dette afgørende betydning fra ankenævnets side.

Der henvises i øvrigt til ankenævnets præmisser i kendelsen nr. 70.574.

Det fremgår i øvrigt af den af klager fremlagte korrespondance, at det er klagers opfattelse, at det af den ved forsikringens tegning medvirkende assurandør er tilsikret en dækning for netop de forhold sagen omhandler. Dette bestrides.

Selskabets assurandør har alene - på helt sædvanligvis - videresendt den modtagne tilstandsrapport til vurdering hos policeafdelingen i forbindelse med indtegningen af forsikringen samt udstedelsen af policen. Der er på ingen måde rådgivet omkring den konkrete tilstandsrapport set i forhold til udvidede dækning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Standarddækning**

…

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

Udvidet dækning

For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at el-installationerne i ejendommen har fået karakteren UN, og at den bygningssagkyndige har anbefalet et el-check. Efter nævnets opfattelse må denne opfordring gælde hele ejendommens el-installationer.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at angivelsen UN i tilstandsrapporten er korrekt. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Da dette ikke er tilfældet, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale erstatning i henhold til den tegnede forsikring.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen