890/12

Den 23. april 2012 blev i sag nr. 80.672:

xxxxxx xx xxxx xxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for ulovlige el-installationer.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1934, og at klagerne overtog ejendommen den 1/12 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/9 2009. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand** …

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
11. El-installationer		
11.1 Andet: El-installationer	K3	I kælder ses der flere steder hvor der mangler dæksler på lampeudtag og dåser. I værksted ses der løsthængende samledåse og installationerne bærer flere steder præg af, ikke at være forskriftsmæssigt udført. Det samme gør sig gældende i entréloft. Note: Det vurderes at der nogle steder pga. manglende fastgørelse samt afdækning er fare for personskade. Installationer bør gennemgåes af aut. El-installatør.

…
Sælgers oplysninger om ejendommen …

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
11.	**El-installationer**			
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?"	☐	☒	☐

Af et tillæg til tilstandsrapporten udarbejdet den 31/8 2009 fremgår bl.a.:

"**4. Anslåede udbedringspriser for reparationer nævnt i tillæg til tilstandsrapport - beboelsesdelen**

…

Bygning - pos. nr. / bygningsdelen fra tilstandsrapport	Reparationsforslag	Anslået pris excl. moms
…		
A 11.1 Elinstallation	Gennemgang af el-installationer incl. lovliggørelse/lukning	6.000

"

Klagerne anmeldte den 11/1 2010, at der var ulovlige el-installationer i stueetagen og på første sal. Selskabets taksator konstaterede ved sin besigtigelse den 10/2 2010, at der var en række ulovlige elinstallationer i flere af husets rum, herunder bl.a. køkken, badeværelse og alrum.

Med henvisning til, at det i tilstandsrapporten var noteret, at installationerne burde gennemgås af en autoriseret elinstallatør, afviste selskabet ved brev af 22/2 2010 at yde dækning.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, og der fulgte herefter en længere korrespondance mellem parterne.

Sagen er indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 1/6 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.

…

Vi købte i sept. '09 vores hus og overtog det i dec '09. Af tilstandsrapporten fremgår, at der i husets kælder og entre er tegn på ulovlig el, hvorfor 'installationer bør gennemgås af aut.el-installatør'. Efter overtagelsen af huset erfarer vi, at der er ulovlige installationer mange steder i huset. Vi henvender os til Topdanmark og anmoder om, at ejerskifteforsikringen vil dække udgifter til lovliggørelse af el i huset med undtagelse af kælder og entre. Topdanmark afviser med argumentet om, at forholdene er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Herefter klager vi tre gange og får endnu tre afslag. Vi beder jer i behandlingen af klagen sammen-

holde vores sag med den principielle sag nr. 66.812 mod NN/kredit, som vi finder, er næsten identisk med vores sag på en række væsentlige punkter, herunder:
1. Af tilstandsrapport fremgår, at der er ulovlige installationer i to rum i huset og at installationerne bør gennemgås af autoriseret elinstallatør. Selskabet hævder, at dette er en opfordring til at få samtlige installationer gennemgået.
2. Vi mener ligesom klager i sag nr. 66.812, at der er tale om en urimelig udvidende fortolkning af tilstandsrapporten.
3. Uenigheden handler i begge sager om hvorvidt en sætning der opfordrer til gennemgang af installationer, skal ses i sproglig sammenhæng med sætningerne forinden, eller man kan forstå den helt løsrevet og dermed som gældende hele huset. Herudover finder vi det vigtigt at fremhæve, at der i et tillæg til vores tilstandsrapport er lavet et overslag over udgifterne gennemgang samt udbedring af den ulovlige el. Arbejdet anslås at koste 6000 kr. Dette - sammen med informationen i tilstandsrapporten om, at ingen installationer var udført af personer uden autorisation - gav absolut hverken os eller vores rådgiver nogen grund til at tro, at skaderne skulle være at finde i hele huset. Arbejdet med lovliggørelse af el i hele huset er af en elektriker vurderet til at beløbe sig i knap 100.000 kr."

Selskabet fastholder i brev af 21/6 2011 til nævnet sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Her får I vores syn på sagen**
Det fremgår af de vilkår der gælder for ejerskifteforsikringen, at forsikringen ikke dækker de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdene er klart forkert beskrevet, jf. vilkårenes pkt. 9 A.

Den bygningssagkyndige der har udarbejdet den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kunders køb af ejendommen, har omkring pkt. 11 elinstallationer anført 'I kælder ses der flere steder hvor der mangler dæksler på lampeudtag og dåser. I værksted ses der løsthængende samledåse og installationerne bærer flere steder præg af ikke at være forskriftsmæssigt udført. Det samme gør sig gældende i entre loft.'

I noten er der anført 'Det vurderes, at der nogle steder pga. manglende fastgørelse samt afdækning er fare for personskade. Installationer bør gennemgås af aut. el-installatør.'

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K3, der beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Med den nævnte advarsel om kritiske skader mener vi, at vores kunder er blevet tilstrækkeligt advaret og således forud for købet har haft tilstrækkelig mulighed for at tage forholdets reelle omfang i betragtning.

Vi oplever at det er vores kundes påstand, at den opfordring, der er givet til at få installationerne gennemgået alene relaterer sig til de installationer, der er nævnt i kælderen, værkstedet og entreen.

Dette er vi ikke enige i.

Vi mener at noten i tilstandsrapporten skal forstås som en henvisning til hele ejendommens el-installation, det mener vi der er et vist ræsonnement.

Den bygningssagkyndige advarer jo netop om at der er ulovlige installationer i kælderen og entreen - dem er der jo i sagens natur ikke behov for at få gennemgået nærmere (bortset fra at de naturligvis skal udbedres).

Når det anbefales, at installationerne gennemgås af en autoriseret installatør er det jo netop med henblik på at afdække eventuelle forhold, som det ikke har været muligt for den bygningssagkyndige at anmærke i tilstandsrapporten.

Desuden nævner den bygningssagkyndige både lokaliteter i kælderen og i stueetage, som han stikprøvevis har undersøgt visuelt, hvilket indikerer, at der bør være grund til skærpet opmærksomhed.

Vi mener videre, at der udover den konkrete karakter også bør ses på indholdet af noten. Den bygningssagkyndige advarer direkte om risiko for personfare.

Vi henviser til retningslinjerne for beskikkede bygningssagkyndige
Det fremgår af håndbog for bygningssagkyndige, at karakteren K3 defineres som: Skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Som eksempler nævnes:

- Elinstallationer, hvor der er mulighed for at komme i berøring med strømførende dele og /eller de er åbenbart ulovlige
- Konstruktioner, som direkte eller indirekte kan forvolde personskade, og som er åbenbar og visuel.

Karakteren UN for nærmere undersøgelse er i nærværende sag ikke umiddelbar aktuel, idet sælger under punktet sælgeroplysninger i tilstandsrapporten har oplyst, at der ikke er installationer, som er udført af personer uden autorisation.

Det fremgår således af håndbogen for bygningssagkyndige, at karakteren UN skal bruges i situationer hvor vvs og el installationer skønnes udført af ikke autoriserede personer.

Vi mener således, at den beskrevne karakter sammenholdt med den tilknyttede sproglige note forud for købet har givet vores kunder en tilstrækkelig advarsel og opfordring til at få undersøgt installationerne nærmere, hvis de ikke selv ønskede at bære risikoen herfor.

I har tidligere behandlet lignende sager
Kendelsen 76.219 illustrerer omfanget af et anbefalet el-check.

I sagen havde den bygningssagkyndige givet karakteren K2 - cfr. i vores kunders sag, hvor der er givet karakteren K3 som advarsel - og oplyst, at der var flere ulovlige installationer i kælderen og i noten anbefalet, at elinstallationer blev gennemgået af en autoriseret installatør.

Forsikringstageren fik kun undersøgt installationerne i kælderen. Herefter anmeldte denne yderligere ulovlige installationer i beboelsen, hvilket selskabet afviste at dække idet de gjorde gældende, at forsikringstageren jf. opfordringen fra den bygningssagkyndige burde have fået undersøgt hele installationen og ikke kun elinstallationen i kælderen.

I afgørelsen finder I, at det må lægges til grund, at noten i tilstandsrapporten skal forstås som en henvisning til *hele* ejendommens el-installationer, og af den grund kunne klagen ikke tages til følge.

Vi mener, at den nævnte kendelse er sammenlignelig med vores kunders sag."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. I den forbindelse gør selskabet gældende, at tillægget til tilstandsrapporten ikke kan danne grundlag for fortolkning af tilstandsrapporten, da ejendommen er solgt af en mæglerkæde, som selskabet ikke har en samarbejdsaftale med. Klageren gør gældende, at det ikke har været alle ejendommens el-installationer, som den byggesagkyndige har haft i tankerne, og har i relation hertil i brev af 7/9 2011 bl.a. anført:

"At det kun er installationerne i kælderen han hentyder til, understreges yderligere af, at både Topdanmarks taksator, vores byggesagkyndige samt vores juridiske boligrådgiver var af den opfattelse. De eneste, der ikke har haft den opfattelse, er Topdanmarks skadebehandlere, der jo ikke har set på tilstandsrapporten i sammenhæng med selve ejendommen. Havde de gjort det, ville de tydeligt have kunnet se, at de beskrevne forhold hovedsageligt omhandlede et gammelt ledningsnet og nogle dårligt monterede lamper i en ikke beboelig kælder, der stort set står som da huset blev bygget i 1934. At de beskrevne forhold derfor også skulle omhandle samtlige elinstallationer i resten af huset, herunder i et forholdsvist nyt køkken samt badeværelse, er ret utænkeligt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?**
…
B Ulovlige* installationer i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* vand-, varme-, gas-, olie-, afløbs- og el-installationer i beboelsesbygningen, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) installationen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.
…
9. 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, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at den byggesagkyndiges bemærkninger under afsnit 11 El-installationer skal læses i sammenhæng, således at det er el-installationerne i kælder, værksted og entreloft, der bør gennemgås af en autoriseret el-installatør.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet derfor, at der ikke efter oplysningerne i tilstandsrapporten har været grund for klagerne at antage, at ejendommens el-installationer bortset fra de i tilstandsrapporten omtalte var ulovlige. Nævnet har herved også lagt vægt på sælgeroplysningerne om, at ingen installationer er udført af personer uden autorisation, og på oplysningerne i tillægget til tilstandsrapporten om, at en gennemgang af elinstallationer incl. lovliggørelse/lukning alene skønnes at koste 6.000 kr. + moms.

På denne baggrund finder nævnet, at selskabet skal yde forsikringsdækning og genoptage sagen med henblik på at opgøre erstatningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal dække lovliggørelse af ejendommens el-installationer på nær i kælder, værksted og entreloft. Erstatningen skal udbetales med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson