894/12

Den 11. juni 2012 blev i sag nr. 81.311:

xxxxxx xxxxxx
xxx xxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet Ejerskifteforsikring Plus i Gjensidige Forsikring ASA. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for ulovlige el-installationer.

Selskabet afvist dækning med henvisning til klausulen i både tilbud og police, hvorefter forsikringen ikke dækker ulovlig eller mangelfuld el-installation samt følger heraf.

Ejendommen, der er opført i 1939, blev overtaget af klageren den 10/5 2011 på baggrund af en tilstandsrapport uarbejdet den 21/3 2011.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand …**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
...	...	…
11. El-installationer		
11.1 Andet	K1	Løsthængende kontakt i vaskeskab på 1. sal og løs kontakt ved dør i trapperum 1. sal.
	K2	Ulovlig tilsluttet stikdåse i køkken i stueetage.
	K2	Uafskærmet kabel på altan mod nord.
	K3	Der er flere uafskærmede ledninger og kontakter.

Note: El bør færdiggøres.

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader.
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Af tilbuddet på forsikring af 1/4 2011 fremgår bl.a. på side 3:

"**Klausuler - Plus**
Ejerskifteforsikringen dækker ikke ulovlig eller mangelfuld elinstallation samt følger heraf."

Af policen fremgår bl.a.:

"**Klausuler**
(a) Ejerskifteforsikringen dækker ikke ulovlige eller manglefulde el-installationer samt følger heraf."

Klageren anmeldte efter det oplyste den 26/5 2011, at der var ulovlige el-installationer over det hele.

Selskabet afviste i mail af 7/6 2011 at yde forsikringsdækning med henvisning til klausulen i tilbuddet og policen.

Efter at have klaget over afgørelsen har klageren indsendt sagen til nævnet den 25/9 2011, idet han kræver:

"At Gjensidige dækker det, der står under **Dækninger** i tilbuddet og policen - og som de har taget fuld pris for.
At Gjensidige pålægges at ophøre med en praksis om at skrive Klausuler med en mindre skrifttype.
Et håb om med tiden at man som forbruger slipper billigere i præmie, hvis forsikringsselskabet indsætter klausuler
Endnu et håb: at Gjensidige (og måske andre forsikringsselskaber) fremover tydeligere informerer deres kunder om deres viden. Hvis de har erfaring for, at en ulovlig el-ledning formentlig betyder, at der er mere ulovligt el-arbejde i huset, havde det været rigtig rart for mig at vide. Det burde tydeliggøres. Man har jo som huskøber ikke en chance for at vide hvordan ledningerne inde bag stikkontakten ser ud - men Gjensidige havde åbenbart en rigtig god fornemmelse af det."

Til støtte herfor har han bl.a. anført:

3. 81.311

"Det fremgår af forsikringen under **Dækninger,** at dækningen omfatter el og vvs-installationer.
Dækninger afslutter tilbuddet, hvorfor man må formode, at der er dækning for skaden.
Under **Forudsætninger** nævnes, at ejerskifteforsikringen ikke dækker svampeskader mv. - men der står intet om ulovlig el.
Klausuler, som Gjensidige henviser til, er skrevet med mindre skrift!!! (det må være derfor man skal læse det med småt - jeg drømte dog ikke om, at man i dagens Danmark kunne møde forsikringsselskaber, der fortsat vælger mindre skrifttyper for deres forbehold) - Gjensidige har i øvrigt ikke svaret på denne del af klagen.
Gjensidige har ikke foretaget nogen prisreduktion, selvom de har indskrevet en klausul - dvs. at jeg alligevel får lov til at betale fuld pris - også for El-delen, men man vil altså ikke betale for lovliggørelsen af samme.
Da jeg første gang taler med Gjensidige om problemet siger medarbejderen, at Gjensidige altid tager forbehold, når de i tilstandsrapporten kan se, at der nævnes el-problemstillinger (og der nævnes ellers kun få) - jeg fremførte, at det jo ville have været rigtigt rart for mig at få tydelig besked om Gjensidiges mistanke før jeg tegnede forsikringen (og ikke med lille skrift).
Vi er ikke blevet gjort opmærksomme på klausulen af mægler, som Gjensidige ellers formoder i deres svar på klagen."

Selskabet har over for nævnet i brev af 3/11 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Der er tale om en klausul, som vedrører Ejerskifteforsikringens udvidede dækning - ulovlighedsdækningen - og der er således tale om en dækning ud over lovens minimumskrav, hvorfor vi kan indsætte de klausuler og forbehold, som vi finder hensigtsmæssige ud fra den risiko, som vi ønsker at indtegne, jf. kendelse fra Ankenævnet for Forsikring 70.533.

Vi bemærker, at der er tale om en klausul, som er begrundet i konkrete oplysninger i tilstandsrapporten.

Endvidere er det vores opfattelse, at forsikringstager har accepteret at tegne Ejerskifteforsikringen med denne klausul, jf. nærmere herom nedenfor.

Klausulen er indsat i tilbuddet, som forsikringstagerne har modtaget og underskrevet. Det er også vores opfattelse, at tilbuddet er udformet på en sådan måde, at man ved læsning heraf kan se, at der er indsat en klausul på Ejerskifteforsikringen, og det nærmere indhold af klausulen.
…
Uanset at der er anvendt en mindre skrift, fremgår klausulen og indholdet heraf dog klart i teksten, og klausulen kan tydeligt læses i tilbuddet. Anvendelsen af en anderledes skrift bevirker, at netop denne del er udskilt i forhold til den øvrige del af teksten, hvilket bør skærpe læserens opmærksomhed.

På samme side er dernæst anført overskriften **'Dækninger'**, som er delt op i afsnit for **'Ejerskifteforsikring – Standard'** og **'Ejerskifteforsikring – Plus'**.

Under disse overskifter omtales indholdet af den generelle dækning henholdsvis under 'Ejerskifteforsikringen – Standard' (som forsikringstagerne har fravalgt) og 'Ejerskifteforsikringen – Plus' (som forsikringstagerne har tegnet). Denne Plus - dækning indeholder dækning for ulovlige el-installationer, hvorfor dette er specifikt nævnt i dette afsnit.

At der er tale om en generel beskrivelse af de forskellige dækninger på Ejerskifteforsikringen underbygges af, at man ved læsningen af tilbuddet kan se, at opdelingen i tilbuddet er således, at første del vedrører de individuelle oplysninger, såsom beskrivelse af bygninger, supplerende oplysninger og klausuler, og at næste del af tilbuddet omfatter dækninger, hvilket er en generel beskrivelse af indholdet af de 2 forskellige dækninger, som kan tegnes (Ejerskifteforsikring - Standard og Ejerskifteforsikring - Plus).

Dette underbygges også af det efterfølgende afsnit på side 4 'Forudsætninger', netop omhandler de generelle forudsætninger for afgivelse af tilbuddet.

At der er tale om generelle forudsætninger for afgivelsen af tilbuddet kan ses ud fra de efterfølgende nævnte forudsætninger, hvor bl.a. er anført, skaderne ikke dækkes, såfremt der er tale om et pudset træhus, et hus med bindingsværk, et bjælkehus, et hus, som er opført før 1901 etc. Der er netop tale om generelle forudsætninger, som ikke er møntet specifikt på forsikringstagers konkrete ejendom.

På baggrund heraf kan vi ikke tilslutte os forsikringstagernes kommentarer i klagen til nævnet, at der under afsnittet 'Forudsætninger' også burde være anført, at den ikke dækker ulovlige eller mangelfulde elinstallationer, da dette ikke er en generel forudsætning, men en specifik klausul.

Endelig skal vi tilføje, at der er indsat en klar og tydelig klausul, som ville være meningsløs at indsætte, såfremt de efterfølgende afsnit underkendte klausulen.

Derudover vil vi nævne, at det er ejendomsmæglerens pligt og i øvrigt fast praksis at gennemgå de dokumenter, som ligger til grund for ejendomskøbet, således at også tilbuddet på Ejerskifteforsikringen og diverse klausuler/forbehold gennemgås. Vi har drøftet sagen med ejendomsmæglerfirma … i … - hvorigennem ejendommen er handlet - som har bekræftet over for os, at det er fast praksis, at forsikringstilbud og eventuelle klausuler gennemgås med køberen.

Endelig modtager forsikringstagerne efterfølgende en police, hvorigennem forsikringstagerne også er gjort bekendt med, at der er indsat en klausul, hvorefter ulovlige og mangelfulde elinstallationer samt følger heraf ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen, jf. policen side 2.

Som forsikringstager skal man altid læse sin police igennem, når denne modtages, og der medsendes i policen i øvrigt også oplysninger om 14 dages fortrydelsesret (side 9), som gælder fra modtagelsen af policen og de medfølgende forsikringsbetingelser.

Forsikringstagerne har ikke - før de konstaterer ulovlige el-installationer på ejendommen - reageret på oplysningerne om den indsatte klausul hverken på baggrund af tilbuddet med klausulen eller den modtagne police med klausulen.

Forsikringstagerne er således i henhold til ovenstående flere gange blevet gjort bekendt med, at der er indsat en klausul, hvorfor Ejerskifteforsikringen ikke dækker ulovlige / mangelfulde elinstallationer samt følger heraf. Forsikringstagerne har endvidere haft flere muligheder for at vende tilbage til os herom for eventuel nærmere redegørelse herfor, hvilket de heller ikke har gjort.

…

Vi skal hertil nævne, at forsikringstagerne i henhold til Plus-dækningen fortsat har dækning for ulovlige/manglende funktionsduelige vvs-installationer (forsikringsbetingelserne pkt. 19 a

og b), ulovlige kloak- og stikledninger (pkt. c), kosmetisk skadedækning (pkt. d og e), myndighedspåbud vedrørende olietanke, vandboringer, og septik- eller trixtanke (pkt. f)."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Standard**
Betingelser R208004
…
16. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker 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 en køber ikke
på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
PLUS
BETINGELSER R208004

Punkterne 1-18 gælder også for Ejerskifteforsikring Plus - derudover dækkes:

19. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

a. Ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at der er tale om et forhold, der er omfattet af Plus-dækningen, og som således ikke er omfattet af den bekendtgørelse om ejerskifteforsikring, der er udstedt i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Ifølge tilstandsrapporten forelå der konkrete forhold vedrørende el-installationerne, som begrundede den indsatte klausul om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker ulovlige el-installationer.

Da forbeholdet på denne baggrund må forstås som et generelt forbehold, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet nogen erstatningspligt. Nævnet kan heller ikke pålægge selskabet at reducere præmien.

6. 81.311

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen