Ankenævnet for Forsikring

903/12

Den 26. november 2012 blev i sag nr. 82.129:

xxxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for ulovlige el-installationer, skade på gulve, vandindtrængning i kælder og skade på garage.

Efter sagens indbringelse for nævnet har klagerens advokat frafaldet klagepunkterne vedrørende kælderen og garagen, hvorfor disse ikke vil blive behandlet.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning dels til oplysningerne i tilstandsrapporten og dels til, at skadebegrebet ikke er opfyldt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964, og at klageren overtog ejendommen den 1/10 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 6/3 2010. Ejendommen består af bygningerne A, B og C, som er henholdsvis beboelse, overdækket terrasse og garage/udhus.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**

Ja Nej Bygning

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har

kunnet besigtiges? ☒ ☐ AC

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve stedvis med lidt ujævn niveau + stedvis mangler sidste finish ved færdiggørelse. - Enkelte gulvfliser mangler fuldklæbning til underlag. Note: Bla. hultlydende fliser på gulv i gangareal mod stuedør.
...		
11. El-installationer		
11.1 Andet	UN	Ved gruppetavle synlige / tilgængelige strømførende dele. - Der ses ledninger som ikke er i overensstemmelse med gældende regler på området. Note: El-installationer bør undersøges af elfagmand, installationer bør bringes i overensstemmelse med gældende krav.
B Overdækket terrasse		
...		
11. El-installationer		
11. Ingen bemærkninger."		

Af klageskemaet, der er modtaget af nævnet den 27/2 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.

...

[Klageren]

På vegne af min klient [klageren] skal jeg herved klage over afgørelse vedrørende afslag på dækning af henholdsvis ulovlige el-installationer samt mangelfuldt udført gulv i ejendommens stue. ...

Jeg har følgende bemærkninger vedrørende de konstaterede skader, som Topdanmark har givet afslag på at dække:

Ulovlige el-installationer:

Vedrørende el-installationerne er det alene i tilstandsrapportens punkt 11.1 anført: 'Ved gruppetavle synlige / tilgængelige strømførende dele. Der ses ledninger som ikke er i overensstemmelse med gældende regler på området. Note: El-installationer bør undersøges af el-fagmand, installationer bør bringes i overensstemmelse med gældende krav.'

Karakteren vedrørende dette punkt anføres til 'UN'.

Dækning afvises under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren UN, undersøges nærmere, idet denne advarsel efter selskabets opfattelses vedrører i bygningen som helhed.

Jeg er ikke enig i denne konklusion, idet den bygningssagkyndige i noten anfører, at 'Ved gruppetavle synlige / tilgængelige strømførende dele. Der ses ledninger som ikke er i overensstemmelse med gældende regler på området', hvilket har givet min klient anledning til at tro, at eventuelle ulovligheder som har medført karakteren UN alene relaterer sig til netop de anførte ledninger og strømførende dele ved gruppetavlen.

Yderligere anfører den bygningssagkyndige, at el-installationerne bør undersøges og bringes i overensstemmelse med gældende krav, hvilket netop relaterer sig til de ulovligheder den bygningssagkyndige har konstateret ved gruppetavlen. Under besigtigelsen af ejendommen spurgte min klient i øvrigt nærmere ind til forholdet omkring el-tavlen og fik det svar fra ejendomsmægleren, at det alene var den nævnte løse ledning som skulle efterses af el-installatør.

Hvis den bygningssagkyndige havde ment, at det er ejendommens el-installationer i sin helhed, som bør undersøges havde han ikke tillige anført at 'installationer bør bringes i overensstemmelse med gældende krav', idet han selvsagt ikke kan vide om ejendommens øvrige el-installationer er ulovlige eller i strid med gældende krav da han ikke har undersøgt disse. På side 10 af 16 i tilstandsrapporten skriver han igen under punkt 11 til el-installationer 'Ingen anmærkninger' hvilket min klient tolkede som om, at der ikke var andre fejl end hvad der stod i rapporten og hvad ejendomsmægleren forsikrede min klient om.

Med den valgte formulering har den bygningssagkyndige alene henledt min klients opmærksomhed på ulovligheder ved gruppetavlen, men ikke ved ejendommens øvrige el-installationer.

Min klient forlanger naturligvis ikke dækning for ulovlige installationer ved gruppetavlen, men derimod for de ulovlige el-installationer, som er konstateret i den øvrige del af ejendommen, samt eventuelt yderligere ulovligheder ved installationer som er skjulte.

Jeg henviser i den forbindelse til 'afvigelsesrapport' udfærdiget af installatør ... d. 3.11.2011, samt de deri nævnte fotos.

Jeg kan i øvrigt henvise til ankenævnskendelse 77.445 hvori karakteren UN og noten 'installationerne bør gennemgås af en autoriseret installatør for lovlighed' efter Ankenævnets opfattelse alene relaterer sig til en tilbygning, men ikke den øvrige ejendom.

Gulv i stue:

Det er vedrørende gulvet i tilstandsrapporten anført at, 'Gulve stedvis med lidt ujævnt niveau+stedvis manglende sidste finish ved færdiggørelse - Enkelte gulvfliser mangler fuldklæbning til underlag. Note: Bla. hultlydende fliser på gulv i gangareal mod stuedør'.

Min klient er opmærksom på, at gulvet stedvis kan være med lidt ujævnheder, da der er nedtaget en væg ind til pejsestuen, hvor et lille stykke gulv kan spartles lidt bedre, men det min klient har anmeldt er ikke stedvise mindre ujævnheder men derimod, at hele gulvet er udført med fald ind mod midten af stuen, hvilket ikke er i overensstemmelse med gældende standarder eller i øvrigt håndværksmæssigt korrekt.

I afslaget for dækning af denne skade anføres det, at det ikke er ualmindeligt med ujævnheder når der henses til husets alder.

For det første er det ikke stedvist lidt ujævnt niveau min klient anmelder og for det andet er der tale om en ejendom som er totalt renoveret og fremstår som ny da min klient erhverver denne.

Ejendommen skal derfor selvsagt ikke vurderes ud fra gældende regler og normer for god håndværksmæssig standard i 1964, men derimod ud fra de regler og normer, der var gældende på det tidspunkt hvor min klient erhverver ejendommen.

I øvrigt ville den måde og med det fald stuegulvet er udført på med fald på ca. 20 mm pr. 2 meter, ej heller være håndværksmæssig korrekt på opførelsestidspunktet i 1964.

Gulv i gang:

Gulvet er meget kraftigt fjedrende, understøtning eller strøer er ikke udført korrekt eller mangler specielt i den ende af gulvet som grænser op mod køkken/stue. Dette forhold bør efter min opfattelse dækkes af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 28/3 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunde anmelder den 17. marts 2011 15 forhold til ejerskifteforsikringen.

Efter besigtigelse af forholdene meddeles den 5. maj 2011 dækning til nogle af de anmeldte forhold, mens andre afvises, herunder nogle af de indklagede forhold.

Der korresponderes herefter en del omkring VVS og den nærmere undersøgelse heraf, ligesom der godkendes tilbud på de dækkede forhold.

Vores kunde kontakter os telefonisk den 16. august 2011 omkring afvisningen af den ulovlige el, da han undrer sig over at være afskåret fra erstatning på de installationer, som ikke er specifikt nævnt i tilstandsrapporten, og er uforstående overfor, at det skulle have en betydning, at han ikke har ladet installationen nærmere undersøge før købet.

På denne baggrund sender vores kunde os en klage. Vi fastholder efter fornyet gennemgang vores afvisning af den ulovlige el grundet tilstandsrapportens beskrivelse den 29. september 2011.

Vores kunde klager herefter til Topdanmarks kundeklageansvarlige ved advokat den 16. november 2011 over nogle af de afviste forhold. Vores kundeklageansvarlige gennemgår sagen og fastholder vores afgørelse den 8. december 2011.

Vores kunde har nu klaget til jer.

I det følgende gennemgås de enkelte anmeldte forhold.

Ulovlig el er beskrevet med UN i tilstandsrapporten
Vores kunde finder ikke at være tilstrækkeligt oplyst ved tilstandsrapportens beskrivelse.

Det fremgår af tilstandsrapporten på side 9 under punkt 11.1:

5. 82.129

Ved gruppetavle synlige/tilgængelige strømførende dele. - Der ses ledninger, som ikke er i overensstemmelse med gældende regler på området. Note: Elinstallationer bør undersøges af el-fagmand, installationer bør bringes i overensstemmelse med gældende krav.

Forholdet har fået karakteren UN, som 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. Vælger køberen at gennemføre handlen uden at få forholdet undersøgt nærmere, bærer køber selv denne risiko.

Vores kunde gøres således opmærksom på, at der ved gruppetavlen ses synlige/tilgængelige ledninger. Der er i ejendommen herudover konstateret ledninger, som ikke er i overensstemmelse med gældende regler.

På denne baggrund opfordres vores kunde til at lade installationer undersøgt af el-fagmand, ligesom det noteres, at installationer bør lovliggøres.

Vores kunde har ikke forinden købet ladet installationerne undersøge ved en elektriker. At der efter overtagelsen viser sig at være flere installationer, end de synlige ved gruppetavlen og de øvrige ulovlige ledninger, som den bygningssagkyndige har kunne konstatere i ejendommen, kan vi desværre ikke være vores kunde behjælpelig med, når han ikke har ladet ejendommen nærmere undersøge inden købet af ejendommen.

Først efter overtagelsen lader vores kunde ejendommens installationer nærmere undersøge, hvorved der konstateres flere ulovlige installationer.

Det er vores opfattelse, at såfremt vores kunde havde fulgt den bygningssagkyndiges opfordring og ladet installationerne nærmere undersøge før overtagelsen, ville vores kunde have været bekendt med omfanget inden købet af ejendommen.

Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 9.A dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning,

Da vores kunde opfordres til at lade installationen nærmere undersøge, og denne undersøgelse reelt afslører et yderligere omfang end de, som den bygningssagkyndige umiddelbart har kunne konstatere, anser vi vores kunde for tilstrækkeligt oplyst ved tilstandsrapportens beskrivelse.

At vores kunde først får foretaget undersøgelsen efter overtagelsen, er desværre vores kundes egen risiko, når han allerede ved købet af ejendommen er opfordret hertil.

Vi kan på denne baggrund desværre ikke tilbyde at dække en lovliggørelse af de ulovlige elinstallationer.

Vi henviser til AK 75.402, hvor køber trods karakteren UN har undladt at lade installationen nærmere undersøge. Det bemærkes, at der også her alene er nævnt 3 specifikke el-installationer, som er nævnt som udført af sælger, men at opfordringen til undersøgelsen anses for at angå ejendommen.

6. 82.129

I **AK 76.219** er med karakteren K2 nævnt, at der er ulovlige el-installationer i kælderen. Af noten fremgår, at det anbefales at el-installationer bliver gennemgået af aut. installatør. Nævnet udtaler, at noten skal forstås som en henvisning til hele ejendommens el-installationer.

Undergulv i stue går ikke udover tilstandsrapportens beskrivelse
Vores kunde anmelder, at undergulvet i stuen er skævt. Ejendommen er overtaget med en tæppebelægning, og der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres skævheder, som gik udover tilstandsrapportens beskrivelse.

At ejendommen alene er forberedt til en tæppebelægning og herved er ujævnt anser vi heller ikke i sig selv for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi henviser til vilkårenes punkt 6.

At ejendommen er renoveret indenfor de seneste år ændrer ikke herved. Det kan ikke forventes, at ejendommen opfylder nyeste lovgivning på de grundlæggende konstruktioner alene på grund af en renovering.

Stuegulvet, som er terrændæk med gulvtæppe, bxl ca. 4,2-9,9m er ujævnt på rummets bredde på ca 4,2 meter. Faldet er 17 mm på 2 meter mod midten, svarende til 8-9 mm pr. meter.

Det fremgår af tilstandsrapporten på side 9 under punkt 6: Gulve stedvis med lidt ujævn niveau + stedvis mangler sidste finish ved færdiggørelse. - Enkelte gulvfliser mangler fuldklæbning til underlag. Note: Bla. hultlydende fliser på gulv i gangareal mod stuedør.

Forholdene har fået karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade.

Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 9.A dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det er vores opfattelse, at vores kunde ved denne beskrivelse er gjort tilstrækkelig opmærksom på, at der er stedvis ujævnt niveau på gulve.

Vi kan på denne baggrund ikke tilbyde at dække en udbedring af niveauforskellen.

Gulvet i soveværelset med fald på 30 mm på 2 meter er blevet dækket af forsikringen, da vi finder, at dette går udover tilstandsrapportens beskrivelse med karakteren K1.

Fjedrende parketgulv nedsætter ikke bygningens brugbarhed eller værdi Vores taksator konstaterede, at skibsparketgulvet i gangen stedvist var let fjedrende.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 6.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

Der er ikke konstateret nogen skade på bygningen eller nærliggende risiko herfor i forbindelse med gulvet i gangen.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at eftergivningen er i et omfang, der nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom.

Vi kan derfor ikke tilbyde at dække en udbedring af gulvet i gangen."

Af afvigelsesrapport udarbejdet af en el-installatør den 3/11 2011 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af afvigelsen:
Bevægelig ledning ført i mellem etageadskillelse
Manglende fastgørelse af installationskabler
Gruppeledninger ført direkte ud af gruppetavle
Installationsmateriel ikke afsluttet forskriftsmæssig
Manglende aflastninger af tilledninger
Skjult installation udført med for lille tværsnit
Lampesteder ikke ført med ned til nyt loft
Generelt er installation ikke udført håndværksmæssig korrekt
Se i øvrigt billedrapport

Årsag til afvigelsen:
Installationer bærer præg at være udført af en person med utilstrækkelig kendskab og respekt for gældende lovgivning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.
...
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.

Forsikringen dækker ikke ulovlige* el-installationer mellem det oprindelige loft og et eventuelt nedhængt loft.

...

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:

El-installationer

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at karakteren UN og den dertil hørende note vedrørende el-installationer skal forstås som en henvisning til hele bygning A's el-installationer. Da klageren har undladt at efterkomme opfordringen om at undersøge forholdet nærmere inden overtagelsen, og da nævnet ikke på det foreliggende grundlag finder det bevist, at der i ejendommens øvrige bygninger er ulovlige el-installationer, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

Gulv

Efter sin gennemgang af sagen, herunder oplysningerne i tilstandsrapporten, finder nævnet, at forholdene ved stuegulvet og parketgulvet i gangen ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger fra 1964, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

9. 82.129

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson