

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 69.153:

XXXXXX XXXX XX  
XXXXXXXXXX XXXXXXXX  
XXXXXXXXXX X X  
XXXX XXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S  
Bysøplads 1  
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat selskabets afvisning af reetablering af skjulte lampeudtag.

Selskabet har afvist at reetablere de skjulte lampeudtag under henvisning til, at der ikke foreligger en skade, der er dækket under ejerskifteforsikringen.

Klagerne anmeldte den 6/9 2004 adskillige ulovlige elinstallationer i ejendommen. Autoriseret el-installatør besigtigede på vegne af selskabet af forholdet og beskrev i taksatorrapport af 4/4 2005 indklagede forhold således:

"For lampesteder i lofter er der ikke boret ordentligt hul så der kan påmonteres Ø 80 lampeudtag eller vnp-/Vnu-dæksler.

I stuen er der kun et lampeudtag for en hel stue, og der er formodentligt gemt flere lampeudtag og dåser over det faste loft, da loft er nyetableret efter vandskade."

Vedrørende udbedring noterede el-installatøren:

"Lampesteder opboring af huller samt montering af Ø 80 lampeudtag og evt. afstandsringe. Stuen evt. demontering af loft for at se omfang af skjulte lampeudtag hvis der ikke er skjulte lampeudtag skal der etablere ca. 5 nye udtag."

Selskabet meddelte ved skrivelse af 23/5 2005 klageren således:

"Dansk Boligforsikring A/S har d.d. behandlet Deres skadeanmeldelse af den 6. september 2004 vedrørende ulovlige elinstallationer og fremsender herved i.h.t tlf. aftale d.d. følgende afgørelse i sagen.

...

Dansk Boligforsikring A/S godkender hermed anmeldte forhold vedrørende ulovlige elinstallationer som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen til udbedring med følgende forbehold:

Af taksatorrapport af 31. marts 2005, aut. elinstallatør C. H. & Søn A/S, kan udbedring ske ved:

1. Montering af ny trafo samt etablering af føringsvej med kanal til loft og ny tilgangskabler til spot i loft i badeværelse stueplan.
2. Etablering af plastrør i mur for gennemføring af ledninger til lavvoltage spot samt opboring af huller til lampesteder og montering af Ø 80 mm lampeudtag og evt. afstandsringe i badeværelse på 1. sal.
3. Demontering af loft i stue for konstatering af omfang af skjulte lampeudtag samt reetablering af evt. skjulte elinstallationer.

Dansk Boligforsikring A/S har på den baggrund d.d. anmodet aut. elinstallatør C. H. & Søn A/S om at udarbejde og fremsende tilbud i.h.t. ovenstående, herunder udgifter til lofter samt evt. maler m.m., til Dansk Boligforsikring A/S' godkendelse inden videre sagsbehandling foretages."

I skrivelse af 2/9 2005 skrev selskabet:

"Med henvisning til selskabets skrivelse af den 23. maj 2005 skal der herved vendes tilbage i sagen med en orientering af sagsforløbet.

Dansk Boligforsikring A/S har modtaget tilbud fra aut. el-installatør C. H. & Søn på udbedring af ulovlige elinstallationer.

Idet der desværre er opstået misforståelser omkring udbedringsmetoden er der d.d. rettet skriftlig henvendelse til aut. el-installatør C. H. & Søn for fremsendelse af nyt tilrettet tilbud.

Dansk Boligforsikring A/S vil ved fremsendelse af nyt tilbud fra aut. el-installatør C. H. & Søn vende tilbage til Dem med en foreløbig erstatningsopgørelse samt meddelelse om, at igangsætning af arbejdet med at udbedre installationer kan påbegyndes snarest muligt."

Herefter meddelte selskabet klageren således i skrivelse af 6/9 2005:

"Dansk Boligforsikring A/S har ved afgørelse af den 23. maj 2005 meddelt Dem dækningstilsagn til udbedring af installationer i loft i stue. Dækningstilsagnet blev givet på baggrund af taksatorrapport af den 31. marts 2005 fra aut. elinstallatør C. H. & Søn på formodninger om, at der er ulovlige installationer i loft i stue.

Idet der ikke anses for sandsynliggjort, at der er ulovlige installationer i loftet, og at der ikke er krav til antal af loftudtag, kan der således ikke gives tilsagn til erstatning vedrørende dette punkt."

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse og har ved deres advokat i skrivelse af 31/3 2006 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. Af klageskrivelsen fremgår, at klagerne ønsker at opnå at få tilsagn om, at udgiften til reetablering af lampesteder og strømtilførsel dækket af forsikringen. I klageskrivelsen er endvidere anført:

"Nærmere bestemt drejer det sig om, at sælgerne i deres ejertid lod montere nye trælofter uden at føre flere lampesteder end ét med ned efterladende sig strømførende, men altså utilkoblede, ledninger i hulrummet mellem det oprindelige og det forsænkede loft.

Der forefindes således et større antal vægkontakter, der ikke tjener deres formål.

Som det fremgår af korrespondancen, afviser selskabet dækning med den begrundelse, at der ikke (formodentlig i småhusreglementet) stilles krav til antallet af loftsudtag og tilbyder kulancemæssigt ganske enkelt at klippe kablerne for at eliminere brandfaren.

Der er efter min opfattelse tale om en skade dækket af den udvidede forsikring allerede fordi, elinstallationerne ikke fungerer, som de skal."

Selskabet har over for nævnet i skrivelse af 15/4 2006 fastholdt afgørelsen og til støtte herfor anført:

"Det er vores opfattelse, at selskabet alene skal foretage lovliggørelse af de ulovlige elinstallationer. Det kan gøres som anvist af selskabet ved lovliggørelse af det nedførte lampeudtag samt ved at afbryde de strømførende kabler til de øvrige (ikke nedførte) lampeudtag.

Der stilles ikke krav om antallet af lampeudtag i stuelofter. Såfremt klagerne ønsker yderligere lampeudtag i stueloftet end det, der var etableret af den tidligere ejer og dermed det, som de købte, da de købte den forsikrede ejendom, må de selv afholde udgiften hertil. En sådan udgift er ikke dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

...

Ankenævnet for Forsikring har i flere sager taget stilling til, hvorvidt ulovlige elinstallationer er dækket under basisforsikringen, dvs. pkt. 3 i vores forsikringsbetingelser. Nævnet har i den forbindelse fastslået, at ulovlige elinstallationer kun er dækket under basisdækningen, hvis der er en reel fare for brand på de forsikrede bygninger. I kendelsen xxx fastslog Nævnet, at (xxx ulovlige lampetudtag under forsænkede lofter) ikke udgjorde en sådan fare.

Med hensyn til den udvidede dækning, forsikringsbetingelsernes pkt. 15, er det selskabets opfattelse, at der ikke stilles krav i bygningslovgivningen om antallet af lampeudtag i en ejendoms stueloft. Klagerne har ikke dokumenteret, at der stilles et sådant krav. Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der falder inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt de ulovlige elinstallationer, og har tilbudt at dække disse ved lovliggørelse af det ene lampeudtag samt ved at afmontere strømtilførslen til de skjulte lampeudtag. Dette er i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1.

Med hensyn til pkt. 15.2 afvises det, at reetablering af de skjulte lampesteder skulle være dækket herunder. Pkt. 15.2 dækker installationers manglende funktionsduelighed. Dvs. eksisterende installationer i ejendommen. Da de tidligere ejere forsøgte at lofterne, sløjfede man en række af lampestederne. En sådan disposition må potentielle købere leve med, på linie med blændede døre og nedtagne skillevægge. Skulle en køber ønske at ændre på sådanne tidligere udførte konstruktioner, må de selv afholde udgifterne hertil. Sådanne udgifter er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Skulle Ankenævnet for Forsikring finde, at udgiften til reetablering af de skjulte lampesteder er dækket af ejerskifteforsikringen, ønsker Dansk Boligforsikring A/S at besigtige ejendommen med henblik på at fastslå hvorvidt og/eller i hvilket omfang det er nødvendigt at nedtage (dele af) de forsønkede lofter i forbindelse med en sådan reetablering.

### **3. Konklusion:**

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre at der foreligger en forsikringsbetingelse, der er omfattet af forsikringen. Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt at dække de ulovlige elinstallationer under det forsønkede stueloft og har anvist tilstrækkelig og korrekt lovliggørelse heraf.

Reetablering af skjulte lampeudtag er ikke en skade, der dækkes under ejerskifteforsikringen. Klagen bør derfor afvises."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

### "3. Hvilke forhold er dækket

#### 3.1.

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, deformation, 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.

...

### 15. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

#### 15.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

#### 15.2.

Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af installationers manglende funktionsduelighed."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at selskabet i sin skrivelse af 23/5 2005 - der er udarbejdet med udgangspunkt i erklæringen af 31/3 2005 fra den autoriserede el-installatør, som selskabet

7.

69.153

har anvendt som taksator - har givet dækningstilsagn i overensstemmelse med taksatorens udbedringsanvisninger. Nævnet finder, at selskabet ikke mere end 3 måneder efter afgivelsen af dækningstilsagnet kan trække dette tilbage, fordi taksator eller selskabet har fejlfortolket, hvad der er ulovligt.

Herefter

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at dækningstilsagnet af 23/5 2005 står ved magt, og skal betale for udbedring i overensstemmelse med taksators udbedringsanvisning af 31/3 2005.

Poul Sørensen  
formand