



2.

70.841

11.1 Andet: El-installationer	UN	Der forekommer en del løse kabler, bl.a. til halogeninstallation. Der mangler enkelte dæksler på installationsdåser m.m. i kælder.
		Note: Det anbefales at elinstallationen gennemgås af autoriseret elinstallatør.
	K2	400 v. stikkontakt til opvaskemaskine under køkkenvask er defekt.
	K2	Elkabel på facade mod syd mangler fastgørelse.

...

**Karakterer:** ... K2: Alvorlige skader

UN: Bør undersøges nærmere. (Det kan være en alvorlig skade, derfor før art, omfang og konsekvenser altid afklares).

...

**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?

Enkelte nye kabler i kælderen. "

Det fremgår af sagen, at klagerens advokat den 4/5 2006 bl.a. har anmeldt, at der var konstateret en række ulovlige elinstallationer i ejendommen.

Ved skrivelse af 16/6 2006 meddelte selskabet at det ikke kunne anerkende de ulovlige elinstallationer som dækningsberettigende, idet tilstandsrapporten indeholdt flere anmærkninger herom.

Ved skrivelse af 2/8 2006 fastholdt klagerens advokat, at der var ulovlige elinstallationer i et betydeligt større omfang end nævnt i tilstandsrapporten. I den forbindelse fremsendte advokaten det installationseftersyn dateret den 2/8 2006, som klageren havde fået foretaget af en autoriseret elinstallatør fra firmaet A. E. A/S.

Af rapporten fremgår det bl.a., at der er konstateret ulovlige elinstallationer i ejendommens:

gange bl.a. i kælder

og på 1. sal

kælderværelse

køkken

badeværelse i kælder

ulovlige kabler, fejl i eltavle og fejl i halogenbelysning,

ulovlige lampeudtag,

defekt stikkontakt til komfuret, fejl i nye indmurdåser for afbrydere og stikkontakter,

ulovlige lampeudtag og fejl i halogenbelysning,

baderum og bryggers	ulovligt monterede stikkontakter og lyskontakter samt ulovlig tilslutning af hvidevarer,
toilet	ulovlig ledning til strømforsyning samt
udendørs	ulovlige installationer af udvendig lampe og stikkontakter på mur og ved springvand/japansk have.

Efter modtagelse af rapporten fra den autoriserede elinstallatør meddelte selskabet ved skrivelse af 3/8 2006, at det fastholdt sin afgørelse.

Klagerens advokat har over for nævnet fastholdt, at selskabet er forpligtet til at dække "de af klager nødvendige omkostninger til lovliggørelse af husets elinstallationer". Til støtte herfor anfører advokaten bl.a.:

"Som det fremgår af tilstandsrapporten, er der tale om forhold som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, som kun nævner konstatering at enkelte ulovlige elinstallationer i kælderen. De i tilstandsrapporten konstaterede ulovlige elinstallationer, relaterer sig alle til de af sælger på tilstandsrapportens side 10, pkt. 111.1 angivne som 'enkelte nye kabler i kælderen'. De i det fremsendte materiale konstaterede mangler relaterer sig alle på nær 2, til ulovlige installationer som ikke var oplyst i forbindelse med købet.

Der er således klart tale om ulovlige elinstallationer, som ikke var oplyst i forbindelse med handlens indgåelse.

Sælger har efterfølgende oplyst at der er tale om installationer som han selv har etableret og der er således ingen tvivl om at det kan dokumenteres hvem der har etableret installationerne. Ligeledes er der tale om, ulovlige installationer, hvor retspraksis angiver et strengt sælgeransvar, hvilket køber påberåber sig."

Til støtte for sagen har klagerens advokat desuden henvist til ankenævnets kendelse nr. 66.812.

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget om forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 22/12 2006 bl.a.:

"Det er selskabets opfattelse, at bemærkninger i tilstandsrapporten med karakterangivelsen UN samt note om, at el-installationen bør gennemgås af autoriseret el-installatør, anmærker forholdet så generelt, at bemærkningerne omfatter hele el-installationen i ejendommen.

Noten er efter selskabets opfattelse ikke afgrænset til kun at omhandle de konkrete forhold som er anmærket i rapporten, men de har givet den bygningssagkyndige anledning til at anmærke hele el-installationen i ejendommen. Det er i den forbindelse selskabets opfattelse, at såfremt el-tjekket var blevet gennemført forud for handlen, ville de anmeldte el-forhold være blevet opdaget, og kunne have indgået i grundlaget forud for handlens gennemførelse.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at klageren overtog ejendommen den 1. april 2006 og fik gennemført el-tjek i juli/august 2006 jf. det fremlagt overslag på udbedring fra A.E. A/S af 2. august 2006 (bilag ..).

Det er selskabets opfattelse, at dette understøttes af, at der udover den generelle karakterangivelse med UN på hele ejendommens el-installation, yderligere er anmærket to el-forhold, der selvstændigt er anmærket med karakterangivelsen K2.

Det er på den baggrund selskabets opfattelse, at klageren i forbindelse med købets indgåelse fik oplysning om, at el-installationen skulle efterses og dermed er blevet advaret om, at der kunne være forhold i den forbindelse der skulle udbedres."

Til støtte for sagen har selskabet i øvrigt henvist til ankenævnets kendelse nr. 66.873.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"15. Udvidet dækning**

15.1.

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

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.

...

**4. Undtagelser fra dækning**

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af oplysningerne i tilstandsrapporten - herunder især karakteren UN og anbefalingen om et autoriseret el-tjek - finder nævnet, at klageren samlet set har fået så mange advarsler om ejendommens elinstallationer, at klageren er udelukket fra at kunne gøre krav om forsikringsdækning for ulovlige elinstallationer gældende over for selskabet.

5.

70.841

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen