644/02

Den 2. maj 2002 blev i sag nr. 56.417:

xxxx xx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxx xx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Danske Forsikring, påstår selskabet pligtig at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold vedrørende radiator og el-installationer.

Selskabet har afviste dette med henvisning til, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdene er skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Sælger af ejendommen var et dødsbo. Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 31/8 2000, fremgår bl.a., at ejendommen er opført i 1955. Endvidere fremgår af tilstandsrapporten, at VVS- og el-installationer har fået karakteren K1. Af rapporten fremgår endvidere: "**Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurderingen af og skøn over skadeårsager og konstruktioner**

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager/kommentarer:**
1	A	10.1 Vandinstallationer	Det anbefales at få udført VVS-check med henblik på udskiftning af tærede rør.
2	A	11.1 Andet:	Det anbefales at få udført el-check af autoriseret installatør."

Den 6/5 2001 anmeldte klagerne, at der var ulovligheder og funktionsmangler ved el-installationer, samt at man havde opdaget en defekt radiator, som man havde foranlediget udskiftet.

Taksator foretog besigtigelse af de anmeldte forhold, og i selskabets skrivelse af 12/6 2001 til klagerne hedder det bl.a.: "Følgende fremgår af taksators rapport: Der er tale om ulovlige el-installationer i stue, værelser/gang og i køkken. I tilstandsrapp. er nævnt: Ikke lovlig el-install. til lampe over dør i badeværelse samt i loft i stue. Disse 2 forhold er ikke gennemgået i forbindelse med besigtigelsen. I tilstandsrapp. er også nævnt: Det anbefales at få udført el-tjek. Ulovlig el-installation er opdelt i 3 punkter, idet de er uafhængige af hinanden. PUNKT 1, STUE: 4 lampesteder er ulovlig etableret med løse og bløde ledninger trukket under isolering fra een lampesamledåse i loftet. Det skal være fast installation med faste lampesteder. Der er ulovlig el-install. Ingen skader eller nærliggende risiko herfor. PUNKT 2, VÆRELSER/GANG: Der er i disse rum udført, af tidligere ejere, nedsænkede lofter. Eksisterende lampeudtag er ikke ført ned i de nedsænkede lofter. Der er her tale om ulovlig el-install. Ingen skade eller nærliggende risiko herfor skade. PUNKT 3, KØKKEN: 6 stk. spot/halogenlamper i loft er udført ulovlig, de er indbygget i loftkonstruktionen med åben installation over hver spot. Hver spot skal sidde i lukket loftsdåse. Endvidere er der i køkken ulovlig installation ved lysrør. Der er ulovlig install. Der er ingen skade men nærliggende risiko for brandskade, hvis spot er tændt i længere tid. **Radiator** Radiatoren er udskiftet forinden besigtigelsen. Pris ca. kr. 5000. **Punkt 3, køkken er dækket at ejerskifteforsikringen.** Ud fra gældende vilkår kan vi anerkende at dække punkt 3, køkken. I henhold til vedlagte tilbud fra reparatør H.M. vil det koste 5.000 kr. at udbedre forholdet. Idet beløbet ikke overstiger den gældende selvrisiko på forsikringen, kan vi ikke udbetale erstatning i sagen. Den gældende selvrisiko er herefter nedskrevet til 30.000 kr. minus 5.000 kr. = 25.000 kr. **Øvrige forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen** Derimod beklager vi, at øvrige el-installationer ikke er dækket af jeres forsikring, da ejerskifteforsikringen alene dækker, hvis der er en skade eller nærliggende risiko for skade. Forsikringen dækker ikke bygningens funktionsforhold, forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige forskrifter, medmindre der er sket en bygningsskade, eller der er nærliggende risiko for en skade. Se vilkårenes punkt 4 C. Idet radiatoren har varet udskiftet og taksator derfor ikke har haft mulighed for at konstatere, om

der har været en skade i henhold til de gældende forsikringsvilkår, beklager vi, at vi ikke kan behandle forholdet."

Ved skrivelse af 28/6 2001 fra klagerne til selskabet fremsendte klagerne sålydende erklæring fra deres el-installatør: "Ved gennemgang er konstateret følgende ulovligheder iflg. Stærkstrømsbekendtgørelse: Ulovlig installation i loft over stue. Installation er foretaget med gummikabel. Ulovlig halogeninstallation i køkkenloft. Transformer gemt under isolering, åbne samlinger af ledninger. I værelser og gangarealer er loft sænket, uden at lampesteder er ført med ned i nyt sænket løft. Ulovlig lysrørsinstallation under overskabe i køkken. Ulovlig installation til bedlampe i have."

Klagerne fremlagde endvidere sålydende skrivelse af 23/6 2001 fra den VVS-mand, som udskiftede radiatoren: "Undertegnede har udskiftet defekt Hudevad plan radiator på ovennævnte adresse. Den eksisterende radiator var ophængt i stuen, og under ombygningsarbejdet, opdagede den nye ejer, at omtalte radiator var begyndt at lække fra en skade i bunden af radiatoren. Jeg blev kontaktet og besigtigede radiatoren, lukkede for fjernvarmen, og vi besluttede hurtigst muligt at udskifte radiatoren. Den nye radiator er af samme fabrikat, men lidt mindre i ydelse."

I klageskrivelsen af 3/8 2001 til nævnet har klagerne bl.a. anført: "I vores klagebrev af 28/6-01 fremlagde vi erklæringer om henholdsvis el-installationer og radiator fra autoriserede håndværkere, der viser de samme ulovligheder de øvrige steder i huset med risiko for bygningsskader. Erklæringerne understreger således, at alle skaderne hører under forsikringens vilkår, idet der er overordentlig nærliggende risiko for bygningsskader ... I forbindelse med udskiftning af radiatoren, boede vi endnu ikke i huset, der var under ombygning, men udskiftningen måtte ske hurtigt af hensyn til bygningsskader, idet fjernvarmevand ikke er et lukket kredsløb, og derved vil det blot løbe hele tiden. Skaden blev anmeldt så snart vi var flyttet ind den 3. maj 2001."

I selskabets skrivelse af 15/8 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "**Radiator** Med hensyn til radiatoren har taksator ikke haft mulighed for at besigtige den. I den forbindelse skal vi fremhæve, at der er tale om en ejendom fra 1955 og kunden har oplyst at radiatoren

var tæret på bagsiden. Endvidere kan det oplyses, at VVS-reparatøren til taksator har oplyst, at han ikke kender alderen på den udskiftede radiator, samt at grunden til at radiatoren var utæt skyldes almindelig tæringsskade i bunden af radiatoren. Taksator M.L. oplyser, at det ikke har været nødvendigt med udskiftning her og nu. Kunden kunne i stedet havde fået radiatoren frakoblet og rør afproppet eller havde gemt den udskiftede radiator, så en besigtigelse havde kunnet finde sted. ... **El-installationerne ...** For god ordens skyld beder vi jer være opmærksom på, at de ulovlige el-installationer kunne havde været konstateret inden vores kunde underskrev købsaftalen, hvis de havde fået foretaget det el-check, som de er opfordret til på side 7 i tilstandsrapporten. **Radiator** Idet det ikke har været muligt at besigtige radiatoren, er det ikke muligt for os at vurdere skadeårsagen. Der er dog stor sandsynlighed for, at radiatoren er blevet utæt som følge af sædvanligt slid samt udløb af radiatorens levetid. Vi må derfor fastholde at vi ikke kan dække radiatoren."

Klagerne er endvidere utilfredse med den af selskabet anviste udbedringsmetode for så vidt angår et dækningsberettigende forhold vedrørende en skorsten. Taksator har oplyst, der ved optænding af en udvendig pejs kan opstår forgiftningsfare i stuen, og selskabet har anvist, at forholdet kan udbedres ved at montere en røgsuger på den eksisterende skorsten samt ved på den udvendige pejs at montere låger ved indfyringsåbning.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**3 Hvilke skader dækker forsikringen ... B** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader (en fysisk forandring) 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. ... **4 Hvilke skader dækkes ikke ... A** Forhold, som 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. ... **C** Bygningens

funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 3, dækkes skaden. **D** Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen. ... **5 Anmeldelse af** bygningsskade ... Udbedring af skaden må ikke finde sted, før Danske Forsikring skriftligt har accepteret dette, ligesom Danske Forsikring skal godkende udbedringsmetoden. ... **6** Erstatningsopgørelse ... **A** Erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Ved nyværdi forstås det beløb, det på skadetidspunktet vil koste at genoprette det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde. Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer og tilbehør end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer, tilbehør og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet. Såfremt det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte dette med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet. Var det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

At en el-installation er ulovlig, er ikke i sig selv en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke sandsynliggjort af klagerne, at ulovlighederne indebærer nærliggende risiko for, at skade vil opstå på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets sagsbehandling.

For så vidt angår radiatoren kan nævnet ikke kritisere selskabets sagsbehandling henset til, at selskabet ikke fik lejlighed til at besigtige forholdet.

Endelig finder nævnet det ikke sandsynliggjort af klagerne, at udbedringsanvisningen vedrørende ildstedet ikke skulle være tilstrækkelig til at afhjælpe røggenerne.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard