648/02

Den 24. juni 2002 blev i sag nr. 56.756:

xxxxxx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxx

mod

Lærerstandens Brand-
forsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en "skade" i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren har anmeldt, at der er konstaterede diverse ulovlige el-installationer på ejendommen, såvel i beboelsesbygningen som i de bygninger, der ikke har været gjort til genstand for huseftersyn.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**Vigtige oplysninger om huseftersynet … Huseftersynet omfatter IKKE** … - el- og vvs-installationernes funktion … - bygningernes lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen …

A Beboelse
B Overdækket terrasse
C Udhus
D Carport
E Drivhus
F Legehus

… **Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation:	**Vurdering:**	**IB**	**KO**	**K1**
…				
11. El-installationer				1

Karakterskala: … K1: Mindre alvorlige skader … Bygning E & F er ikke medtaget i rapporten. Bygning C & D er ikke gennemgået for skader og tegn på skader, det skal dog bemærkes at terrænet op af udhus væggen kan medføre fugtige og afskallede vægge.

… **Registrering af bygningens tilstand** …

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	11.0 El-installationer		
	11.1 Andet: Loftudtag.	K1	Der er frilagte el-ledninger til loftlampe.
…			

Sælgers oplysninger …	Ja	Nej
11. El-installationer *Er du bekendt med om:*		
11.1 dele af el-installationerne er udført af personer uden autorisation?	☐	☒"

Klageren har fået foranlediget en el-installationsrapport udarbejdet, hvilken rapport klagerens advokat har forelagt Elektricitetsrådet. Af skrivelse af 18/7 2001 fra Elektricitetsrådet til klagerens advokat fremgår: "I brev af 27. juni 2001 til Elektricitetsrådets ingeniør P.V.A. har De anmodet Elektricitetsrådet om at foretage et eventuelt eftersyn af den elektriske installation i nævnte ejendom, efter at der ved et af ABB Electric A/S foretaget eftersyn er fundet en række fejl ved installationen. Elektricitetsrådet har for tiden ikke kapacitet til at foretage de mange installationseftersyn, der ønskes i forbindelse med køb og salg af ejendomme, men vi kan ud fra en umiddelbar vurdering af den af ABB Electric A/S udarbejdede rapport oplyse, at der er tale om sådanne fejl ved installationen, at Elektricitetsrådet ved et eftersyn ville nedlægge påbud om at få udført fejlretning. Vi skal gøre opmærksom på, at det efter stærkstrømslovens § 15 er ejeren eller brugeren af en installation der er ansvarlig for, at installationen opfylder stærkstrømsbekendtgørelsens bestemmelser."

Selskabet har vedholdende afvist at yde forsikringsdækning med den ovenfor nævnte begrundelse.

I klageskrivelsen af 18/9 2001 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført: "Det er mine klienters og min opfattelse, at der er tale om ulovlige elinstallationer ved den faste ejendom, og en stor del af disse var ikke synlige ved mine klienters besigtigelse af ejendommen. Da Elektricitetsrådet jfr. rådets skrivelse af 18. juli 2001 til mig meddeler,

at de ud fra en umiddelbar vurdering af den af ABB Electric A/S udarbejdede rapport kan oplyse, at der er tale om sådanne fejl ved installationerne, at Elektricitetsrådet ved et eftersyn til nedlægge påbud om at få udført fejlretning, er der efter min opfattelse tale om fejl, der kræver udbedring, og som følge af dette bør fejlene være omfattet af den af mine klienter tegnede ejerskifteforsikring. **Ad 2 - hvad vil De konkret opnå hos selskabet:** Mine klienter ønsker, at forsikringsselskabet anerkender erstatningspligten for så vidt angår de skjulte fejl og mangler, idet mine klienter er af den opfattelse, at det er det, de har tegnet en ejerskifteforsikring for."

I selskabets skrivelse af 9/10 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Vores taksator besigtigede på baggrund af anmeldelsen ejendommen, ligesom han har været i kontakt med den medarbejder hos ABB Electric A/S, der har udarbejdet rapporten. Denne medarbejder har ifølge vores taksator oplyst, at der ikke kan konstateres nogen synlige tegn på nærliggende fare, omend han ikke kan sige hvad der skjuler sig under nedhængte lofter m.v. I den anledning har vi henvist til de forsikringsbetingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring, pkt. 3.10, hvoraf det fremgår, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skadesrisikoen var til stede da køber overtog ejendommen. Videre fremgår at ved skade forstås brud lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endelig fremgår af betingelsernes pkt. 4.00, 2. pind, at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed, med mindre der konstateres en skade som angivet under punkt 3.00. Vores hovedsynspunkt i denne sag er at ingen af de anmeldte forhold opfylder den definition på en skade, som betingelserne opstiller. De anmeldte forhold er formentlig alle ulovlige, men der er ingen oplysning om eller sandsynliggørelse af at der er egentlig fysiske skader på installationerne endsige risiko for at dette skulle udvikle sig som følge af ulovligheden. Alene af den grund har vi afvist dækning for de anmeldte forhold. Vi har da også forstået, at der ikke er stillet krav om at installationerne skulle afbrydes, ligesom disse så vidt vides stadig er i brug. Derudover kan vi oplyse, at der for den tegnede ejerskifteforsikring gælder den klausul, at den kun omfatter selve beboelsen og overdækket terrasse, samt at tilstandsrapporten

under pkt. 11.1 anfører, at der er frilagte el-ledninger til loftlampe ved loftudtag, hvilket har affødt karakteren K1. Også af den grund kan vi ikke tilbyde erstatning for de anmeldte forhold, som vedrører udhus og carport, ligesom loftudtaget ikke dækkes, idet forsikringen, jvf. betingelsernes pkt. 4.00, første pind, ikke dækker forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**2.00 Hvad dækker forsikringen 2.10** Forsikringen omfatter - Alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller medmindre andet fremgår af policen. … **3.00 Hvilke forhold er dækket 3.10** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 også 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. **4.00 Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke … - 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, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risko for skade, jf. punkt. 3.00."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke sandsynliggjort af klageren, at forholdene ved el-installationerne er skader i forsikringsbetingelsernes forstand, og nævnet kan på denne baggrund ikke kritisere selskabets sagsbehandling.

Det bemærkes, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgerne har pådraget sig ansvar efter reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, § 2, stk. 5.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen