667/03

Den 17. marts 2003 blev i sag nr. 58.937:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle ulovlige el-installationer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren i sundhedsattesten af 31/5 2000 (EDC-tillæg til tilstandsrapporten) er blevet gjort tilstrækkelig opmærksom på, at der er problemer med ulovlige el-installationer i beboelsesdelen af ejendommen.

Af tilstandsrapporten af 31/5 2000 fremgår det bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/Installation: **Vurdering:**

	IB	KO	K1	K2	K3	UN
... 11. El-installationer	...			1		

Karakter:

...

K2: Alvorlige skader Beskriver alvorlige skader, som følge af, at bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

...

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
... CDEF	... 11.1 Andet:	... K2	... Der er del el-træk i ledninger og ikke kabel, samt i udestue en ikke stænktæt stikkontakt.

...

Bygning:

A: Beboelse
B: Beboelse - tilbygning
C: Depotrum og bryggers
D: Udhus/skur
E: Carport
F: Havestue/udestue

...

Den bygningssagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner

Bygning	Bygningsdel	Notenr./kom.	Årsager/kommentarer
... AB	... 11.0 El-installationer	... Kom.	... El-installationen er beskyttet med relæ.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

... **JA NEJ ?**

11. El-installationer

11.a Er der eller har der været problemer med el-installationen?	☐	☐	☒ "

Af sundhedsattesten af 31/5 2000 fremgår det bl.a.:

"Udtalelserne under pkt. 2 og 3 er udtryk for den bygningssagkyndiges sammenfattende bedømmelse af ejendommen, der er beskrevet mere detaljeret og ved anvendelse af andre udtryk i selve tilstandsrapporten. Modtageren af EDC-tillægget opfordres derfor til at læse de pågældende afsnit i rapporten.

...

3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en ejendom af den aktuelle type og alder:

	Meget god	Over middel	Middel	Under middel	Dårlig
... 11. El-installationer	...		X		

...

5. Særligt teknisk tillæg:

...

Bygningernes lovlighed **Ja Nej Ved ikke**

...

El-installationernes funktion og lovlighed:

...

7. Forefindes der ulovlige installationer ☒ ☐ ☐ "

Det fremgår af sagen, at der i køkkenet er konstateret ulovlig el-installation bag loft og vægge. I mellemgang er der konstateret ulovlig el-installation bag nedhængt loft. Skaden er konstateret i forbindelse med opsætning af nyt køkken.

Statsautoriseret ejendomsmægler A.B. fra EDC Mæglerne har på klagernes vegne ved skrivelse af 26/6 2002 til selskabet bl.a. anført:

> "Ifølge ejerskifteforsikringens betingelser omfatter dækningen lovliggørelse af ulovlige el-installationer. Undtagelser herfra er forhold der er oplyst i EDC-sundhedsattestens afsnit 5, herunder tilstandsrapport og energimærke.
>
> I ejendommens sundhedsattest er fra sælger side anført at der forefindes ulovlige el-installationer. Husets tilstand er i tillægget vurderet til over middel.
>
> På første side af sundhedsattesten er anført at tillægget er udfærdiget i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten og derfor skal læses i sammenhæng med denne rapport.
>
> Vi finder det derfor naturligt, at man i tilstandsrapporten søger oplysning om, hvor der er ulovlige el-installationer, da husets stand ikke kan være over middel, såfremt alle el-installationer er ulovlige.
>
> I tilstandsrapporten nævnes under punkt 11 en K2 bemærkning på bygning C,D,E og F, hvilket henfører til depotrum og bryggers, udhus/skur, carport samt havestue/udestue. Der er således ikke nævnt, at der er ulovlige el-installationer i bygningsdel A og B svarende til beboelse og beboelse-tilbygning, blot er der knyttet en kommentar til at el-installationen i disse bygningsdele er beskyttet med relæ.
>
> Disse bemærkninger sammenholdt bevirker at L.P. og M. L. [klager] har forstået at el-installationer i Bygning A og B er i orden, mens de selvfølgelig er helt indforståede med el-installationernes ulovlighed i de andre bygninger."

Selskabet fastholder, at klageren er blevet behørigt advaret om forholdet.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Afsnit 3. Ulovlighedsdækning**

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

...

2. Installationernes lovlighed

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og VVS-installationer. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet.

...

4.3 Selvrisiko

Selvrisiko for ulovlighedsdækningen er 10.000 kr. pr. skade.

5. Undtagelser

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke

5.1. forhold der er oplyst i EDC-sundhedsattestens afsnit 5 (eller tilsvarende attest) eller andre forhold, der er oplyst i forbindelse med handelen, herunder tilstandsrapport, energimærkning m.v."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sundhedsattesten, at denne skal læses i sammenhæng med tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten er anført forhold, der må betragtes som ulovlige el-installationer i bygning C, D, E og F. Derimod er der ikke anført tilsvarende om bygning A og B - beboelsesbygningerne.

Læst i sammenhæng hermed må klageren derfor efter nævnets opfattelse anse bemærkningen om ulovlige el-installationer i sundhedsattesten som en henvisning til tilstandsrapporten. Nævnet er opmærksom på, at ulovlighedsdækningen ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 3 kun omfatter beboelsen, men denne oplysning burde klageren efter nævnets opfattelse også være gjort opmærksom på på side 4 i sundhedsatte-

sten. Da klageren således efter nævnets opfattelse ikke er gjort tilstrækkelig opmærksom på dette forhold, finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at dække udgiften til udbedring af de ulovlige el-installationer i bygning A og B.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at de ulovlige el-installationer i bygning A og B er dækningsberettigende.

Marianne Højgaard Pedersen