689/04

Den 19. januar 2004 blev i sag nr. 61.046:

xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet køberforsikring i Codan Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for mangelfulde elinstallationer.

Af tilstandsrapporten udarbejdet d. 6/10 2001 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
A	*11.0 El-installationer*		
	11.1 Andet:Installationen.	*K1*	*Installationen er af ældre dato. Autoriseret el-installatør bør gennemmåle installationen."*

Af sundhedsattesten fremgår bl.a.:

"**9.**	**Sælgers supplerende oplysninger om el-installationernes funktion / lovlighed:**			
9.1	Er der indlagt 380 V i ejendommen?	**JA** ☒	**NEJ** ☐	**?** ☐
9.2	Forefindes der fejlstrømsafbryder, som f.eks. HFI relæ?	**JA** ☐	**NEJ** ☐	**?** ☒
9.3	Forefindes der nye sikringsholdere (ikke store porcelænssikringer)?	**JA** ☐	**NEJ** ☐	**?** ☒
9.4	Er der separate sikringsgrupper til el-komfur og vaske/opvaske-maskine?	**JA** ☐	**NEJ** ☐	**?** ☒
9.5	Er der ulovlige bøjelige ledninger i faste installationer? (Her menes gummiledninger, lampetledninger eller forlængerledninger)	**JA** ☐	**NEJ** ☐	**?** ☒
9.6	Forefindes der ulovlige lampeinstallationer? (F.eks. sænkede træ-lofter, hvor loftsdåse ikke er ført ned.)	**JA** ☐	**NEJ** ☐	**?** ☒
9.7	Forefindes der samlinger af ledninger, som ikke er reglementeret samlet i dåse? (Her menes ledninger, som er samlet med muffer eller tape udenfor fast samledåse.)	**JA** ☐	**NEJ** ☐	**?** ☒
9.8	Er der stikkontakter eller afbryder, som ikke virker?	**JA** ☐	**NEJ** ☒	**?** ☐
9.9	Forefindes der udvendige el-installationer (f.eks. til udvendige lamper)?	**JA** ☐	**NEJ** ☒	**?** ☐

9.9.1 Hvis Ja til 9.9: Er disse reglementeret nedgravet eller beskyttet? **JA ☐ NEJ ☐ ? ☐**

...

Den byggesagkyndige iagttager forhold, der er åbenbart ulovlige og foretager i tvivlstilfælde en bedømmelse af sælgers oplysninger om bygningernes lovlighed samt installationernes funktion og lovlighed. Bedømmelsen er alene foretaget på baggrund af den bygningssagkyndiges visuelle besigtigelse og i øvrigt i henhold til huseftersynsbestemmelserne."

I forbindelse med klagerens renovering af huset viste det sig, at elinstallationerne ikke var i særlig god stand, idet flere kontakter var defekte, enkelte var tapet sammen, og installationen til garagen var ulovligt ført ud gennem siden af kontakt/underlag bag komfur.

Selskabet afviste ved skrivelse af 7/2 2003 at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren i tilstandsrapport og sundhedsattest var blevet gjort opmærksom på, at husets elinstallationer var af ældre dato og burde gennemmåles af en autoriseret elinstallatør.

I skrivelse af 17/2 2003 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Alle disse ovennævnte forhold må sælger have kendt til uden at oplyse herom.

…

En del af ovennævnte fysiske defekter har været synlige på tidspunktet for den byggetekniske gennemgang.

Den byggesagkyndige burde som professionel ved selvsyn have konstateret og noteret sig disse i forbindelse med bygningsgennemgangen – specielt burde de sammentapede kontakter og kablet ført ud til garage/udhus have givet anledning til påtale og nærmere undersøgelse.

Karakteren K1 i Tilstandsrapporten er klart misvisende. El-installationen burde i Tilstandsrapporten være angivet med karakteren UN.

Det har altså ikke ud fra de foreliggende oplysninger på købstidspunktet kunnet vurderes at punkt 11.1 i Tilstandsrapporten, suppleret med oplysningerne i SundhedsAttesten ville medføre en ikke uvæsentlig merudgift.

Jeg anmelder derfor et beløb på kr. 34.500 + moms til dækning under køberforsikringen med henvisning til forhold, der er klart misvisende beskrevet i Tilstandsrapporten samt med henvisning til forsikringens specialdækning side 9, afsnit 1, sidste afsnit."

Selskabet har ved skrivelse af 8/5 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Elinstallationerne var allerede blevet udbedret ved vor taksators besigtigelse og vi har således ikke haft mulighed for at besigtige de påklagede forhold.

Vor taksator er dog blevet forevist en videooptagelse af dårlig kvalitet, hvilken optagelse ikke dokumenterer eksistensen af dækningsberettigede skader.

…

Codan har herefter afvist skaden, dels fordi vi ikke finder det dokumenteret, at elinstallationerne var behæftet med skader, og/eller ulovligheder som defineret i forsikringsbetingelserne og dels fordi klager med bemærkningerne i tilstandsrapporten er blevet opfordret til at lade elinstallationerne gennemgå ved autoriseret installatør. Klager har da tilsyneladende også været fuldt ud bekendt med elinstallationernes tilstand, idet tilbud på en totalrenovering er modtaget blot få dage efter overtagelsen af ejendommen.

Endelig har klager ikke dokumenteret, at der ikke ville kunne opnås dispensation for evt. ulovligheder, jf. ulovlighedsdækningen.

Selvom det antages, at elinstallationerne var ulovlige har klager i øvrigt ikke sandsynliggjort, at nødvendige udbedringsomkostninger til lovliggørelse ville overstige den til forsikringen tilknyttede selvrisiko på kr. 10.000,-.

Endelig kan vi tilføje, at forsikringstager har foretaget en omfattende renovering af ejendommen siden erhvervelsen, som i sig selv formentligt har nødvendiggjort at en større del af installationerne skulle ændres, jf. også bilag A."

Hertil har klageren ved skrivelse af 3/6 2003 til nævnet anført:

"Nyt for mig er at Codan nu pludselig ikke finder kravet dokumenteret.

Endvidere anklages min og min el-installatørs troværdighed.

Påstanden om at jeg skulle være bekendt med elinstallationens tilstand fordi tilbuddet fra B. El er lavet pr. 2.4.2002 få dage efter overtagelsen falder mig for brystet.
…
Anmeldelsen blev i januar 2003 høfligt og forsigtigt forelagt og dokumenteret for Codans konsulent i forbindelse med besigtigelse af en anden skade. Skaden er først anmeldt på dette tidspunkt, fordi jeg først på dette tidspunkt var blevet klar over at forsikringen indeholdt en dækningsmulighed som i nærværende situation.

Codans svar på denne min første henvendelse om elinstallationen - brev af 7.2.2003 - 5. afsnit - er vedlagt som supplement til sagen. Her blev sagen afvist med henvisning til at køberforsikringen ikke dækker forhold der er nævnt i tilstandsrapporten. Nej - det ved jeg godt - men ikke et ord om manglende dokumentation.

Herefter ringer jeg til Codan – J.P. - og forklarer at min anmeldelse via konsulenten går på en misvisende og ufyldestgørende tilstandsrapport/sundhedsattest. Svaret var - skriv det til os (mit brev af 17.2.2003) - og vi vil se på det.

Efter at have rykket for svar flere gange pr. telefon kommer dette endelig den 28.3.2003 - afvist med den begrundelse at jeg ud fra den byggesagkyndiges beskrivelse af forholdet har haft mulighed for at tage stilling til forholdet. Forkert jf. mit brev af 17.2.2003 - men ikke et ord om manglende dokumentation.

Konklusion - dokumentation for kravet har ikke på noget tidligere tidspunkt være betvivlet!

Det påstås at renoveringen af ejendommen i sig selv formegentlig har medført at installationerne skulle ændres - forkert - der er ikke lavet bygningsændringer, der ville have medført at de oprindelige installationer skulle ændres - hvis de da havde været brugelige og funktionsdygtige og ikke livsfarlige.

Men når der skal ofres en ny installation - så placeres kontakter og stik vel altid lidt mere hensigtsmæssigt.

I øvrigt mener jeg at det er sagen uvedkommende at vi har renoveret huset - det ændre jo ikke på den overtagne installations tilstand og dermed Codans ansvar som forsikringsselskab i denne sammenhæng."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Generelt**

Nærværende forsikring er udstedt på baggrund af den udarbejdede SundhedsAttest. SundhedsAttesten består af tilstandsrapport samt nogle supplerende oplysninger og udgør tilsammen et tillæg til denne police.

…

5. Betingelser for dækning

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var tilstede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, som er nævnt i SundhedsAttesten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i SundhedsAttesten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af Sundheds Attesten har heft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

1. Ulovlig bygningsindretning/installationer

Denne tillægsforsikring dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt imod ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Forsikringsdækningen omfatter lovliggørelsen af installationer, hvilket arbejde udelukkende kan foretages i samarbejde med Codans bygningskonsulenter. Eventuelle forbedringer affødt af udbedringsarbejder er Codan uvedkommende, hvorfor udgifter dertil alene afholdes af forsikringstager.

Forsikringen dækker tillige for installationernes funktionsduelighed efter samme retningslinier som nævnt under ulovligheden."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at klageren efter advarslen i tilstandsrapporten måtte være forberedt på at skulle afholde udgifter vedrørende elinstallationen.

Klageren har uden forudgående fremlæggelse for selskabet ladet udføre en renovering af elinstallationen. Herefter og i øvrigt på fornævnte baggrund finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort at der - i hvert fald ikke ud over selvrisikobeløbet på 10.000 kr. - har foreligget dækningsberettigende forhold vedrørende elinstallationen.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s:

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand