701/04

Den 21. juni 2004 blev i sag nr. 62.296:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms el-installationer.

Selskabet har ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapport dateret 14/5 2002, at den forsikrede ejendom er en nedlagt landbrugsejendom, og at beboelsesejendommen er opført i 1900.

I rapporten er krydset "ja" til spørgsmålet om, hvorvidt der er bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges. I den uddybende kommentar har den bygningssagkyndige taget forbehold bl.a. for "el-installationer over nedhængte lofter".

Af rapporten fremgår endvidere vedrørende position 11, el-installationer:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.: Bygningsdel: Karakter: Note: Bemærkninger:

2. 62.296

A	11.0 El-installationer		
	11.1 Andet: El-installationer	K2	Det anbefales at lade aut. installatør gennemgå el-installationen. Der er trukket blød ledning gennem loft i badeværelse og ifølge sælgers oplysninger er der dele af installationen udført uden autorisation."

Det fremgår af rapportens sælgeroplysninger, at der er svaret bekræftende til, om dele af el-installationerne er udført af personer uden autorisation, og uddybende er anført "Værksted/værelse".

Det er videre oplyst, at klageren har konstateret problemer med el-installationerne i et værelse, hvilket han anmeldte til selskabet, som opfordrede ham til at kontakte en autoriseret el-installatør.

Af erklæring dateret 12/8 2003 fra el-installatør P.R. fremgår:

"Efter en nærmere gennemgang af el-installation, vedr. værelse, forgang, spisestue, tvstue + badeværelse, er der konstateret flere skjulte samlinger i el-installationen.

Ved skjulte samlinger forstås: dåser eller lignende hvor 2 eller flere kabler, eller rør med ledninger, samlet med samlemuffer eller lignende, som ikke er tilgængelig uden fjernelse af fast bygningsmateriel, som loftsbrædder, gulvbrædder mm.

For at udbedre problemet med dårlige ledningsforbindelse, skal de gamle stofledninger fjernes og erstattes med nye plastkappeladninger. De skjulte samlinger skal føres til tilgængelige lampesteder, hvorfor en del af el-installationen skal laves om. Dette vil dog kun gælde el-installation i loft.

At gøre el-installationen lovlig vil kræve:
• 6-7 montørtimer af 275 kr.
• Ca. 1500 kr. i materialer.

Timetallet og materialer forudsætter at den nuværende el-installation er blotlagt. Dvs. eksisterende lofter er fjernet. Ligeledes dækker prisen ikke opsætning af nye lofter, malerarbejde mv."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet er forpligtet til at afholde udgifter forbundet med udbedring af skjulte samlinger i værelset. Klageren har påpeget, at han har tegnet en forsikring, der er udvidet til at dække ulovligheder.

Klageren har i skrivelse af 12/11 2003 til nævnet anført, at huset inden købet blev gennemgået af en autoriseret el-installatør, som ikke havde noget at bemærke.

Selskabets repræsentant har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor anført, at el-installationerne i tilstandsrapporten har fået karakteren K2 med opfordring til at lade en autoriseret installatør gennemgå installationerne. Repræsentanten har gjort gældende, at klageren således har været informeret om eventuelle problemer med installationerne på købstidspunktet. Repræsentanten har udtryk undren over, at klageren først i forbindelse med behandlingen af sagen i nævnet har oplyst, at installationerne blev gennemgået før købet. Selskabet har henvist klageren til at rejse krav mod den pågældende.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"5. Hvilke forhold dækkes ikke:

Forsikringen dækker ikke:

- 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 ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

Udvidelser til forsikringen

A. Særlig udvidelse til forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER

(kun hvis specifikt tilvalgt og mod mérpræmie)

Såfremt det udtrykkeligt fremgår af denne polices forside er nærværende forsikring udvidet til - på policens øvrige vilkår i øvrigt - at omfatte følgende:

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedring af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Efter samme retningslinier dækkes endvidere manglende funktionsduelighed af installationer."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at el-installationerne i tilstandsrapporten har fået karakteren K2, ligesom den bygningssagkyndige har opfordret til at lade installationerne gennemgå af en autoriseret el-installatør. Endvidere har sælgeren oplyst, at der er el-installationer, som ikke er udført af autoriseret el-installatør. Nævnet finder, at klageren på baggrund af oplysninger i rapporten var relevant advaret om problemerne med installationerne.

Nævnet finder herefter og i øvrigt med henvisning til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser ikke at kunne pålægge selskabet at yde erstatning. Dette gælder, uanset at forsikringen er udvidet med en ulovlighedsdækning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand