740/06

Den 30. januar 2006 blev i sag nr. 65.108:

xxxxxxxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx x
xxxx xxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med lovliggørelse af ulovlige el-installationer i ejendommen. Advokaten har opgjort kravet til 240.037,74 kr.

Selskabets har fastsat erstatningen efter fradrag af selvrisiko og reduktion som følge af slid og ælde og opgjort erstatningen til 11.972,50 kr.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1900, og at ejendommen blev renoveret i 1968. Der er udarbejdet tilstandsrapport den 9/7 2002, og klagerne overtog ejendommen den 1/12 2002.

Klagerne anmeldte den 28/1 2003, at der var konstateret ulovlige el-installationer på den forsikrede ejendom.

I tilbud dateret 28/7 2003 har el-installatør D.K. opgjort udgiften til lovliggørelse af el-installationerne til 37.725,24 kr. J.H. Forsikring tilkendegav ved skrivelse af 22/9 2003:

"Tilbudet vedrørende udbedring af ulovlig el-installation på samlet kr. 37.725,24 kan accepteres."

I skrivelsen af 22/9 2003 er herefter angivet, at erstatningen i henhold til DTI's levetidstabeller er nedsat til 30 %, hvorefter erstatningen efter fradrag af policemæssig selvrisiko er opgjort til 6.317,58 kr. Af skrivelsen fremgår herefter:

"Vi har opgjort skadesagen til 6.317,58 kr. og vi indstiller til Dansk Bolig Forsikring at fremsende check direkte til Dem. Såfremt afgørelsen godtages af Dansk Bolig Forsikring vil De modtage erstatningen inden 5 arbejdsdage. Såfremt afgørelsen ikke godtages af Dansk Bolig Forsikring vil De omgående høre nærmere."

Beløbet blev af det indklagede selskab udbetalt den 24/9 2003.

Den 11/12 2003 fremsatte klagernes advokat krav om yderligere erstatning. Af skrivelsen fremgår:

"Mine klienter kan således ikke anerkende den opgørelsesmåde, der er anvendt i Deres skrivelse af 24.09. d.å., dels fordi de ikke mener, at lovliggørelse af el-installationerne er en forbedring af ejendommen, og dels fordi der i forbindelse med lovliggørelsen er følgeskader, der skal udbedres af andre håndværkere.

Mine klienter har indhentet tilbud … hvoraf fremgår at skaden i alt beløber sig til kr. 185.662,74."

J.H. Forsikring udbad sig ved skrivelse af 11/1 2004 en nærmere redegørelse for ekstraomkostningerne og tilkendegav samtidig:

"Ifølge vores oplysninger var forholdet udbedret inden vores besigtigelse og inden vi havde givet vores accept på at udbedring kunne igangsættes. Ifølge forsikringsbetingelserne er dette alene grund nok til at kunne afvise forholdet.

Vi valgte dog at yde erstatning da Deres klient havde taget div. fotos, dog fratrukket en procentdel for slid og ælde jf. Dansk Teknologisk Instituts afskrivningstabeller."

I klagernes advokats svar herpå af 11/2 2004 hedder det bl.a.:

"Med hensyn til igangsættelsen af lovliggørelsen af en del af de ulovlige installationer, oplyser min klient, at disse er påbegyndt i samråd med Dem, idet de af personlige grunde ikke kunne besigtige skaden, forinden lovliggørelsen blev iværksat.

For så vidt angår Deres bemærkninger om fradrag for slid og ælde, kan jeg ikke se at disse regler finder anvendelse i nærværende sag, idet der er tale om ulovlige el-installationer.

Med hensyn til de ekstra omkostninger nævnt i min skrivelse af 11.12. f.å. hidrører de dels fra udbedring af følgeskader og dels fra lovliggørelse af den resterende del af ejendommens el-installationer."

J.H. Forsikring besigtigede ejendommen den 9/3 2004 og udarbejdede på baggrund heraf en besigtigelsesrapport dateret 10/3 2004, hvoraf bl.a. fremgår:

"2. Sagsbehandlerens beskrivelse af, hvad der registreres ved besigtigelsen. Konstruktionsforhold, skader, følgeskader eller risiko herfor. Årsag til skade samt det beskadigedes alder og vedligeholdelsesstand.

• **Konstruktionsforhold.**
Ejendommen er fra 1900, og opbygget i beton, selve ejendommen er renoveret i 1968, hvor der også er skiftet ledninger i hele huset.

• **Skader.**
Ingen.

• **Følgeskader.**
Brand, stød fra kontakter og samlinger.

• **Årsag.**

4. 65.108

Ulovligt installeret ledninger i hele ejendommen. Alle samlinger er udført i lukket kasser rundt om i div. skunke og under isolering. Der er ligeledes samlinger som er monteret i dåser, der er indmuret i væggene.

…

4. Er der begrænsninger i dækningen?

a. Ifølge anmærkninger/beskrivelse i tilstandsrapporten.

☐ Ja ☒ Nej ☐ Delvis

…

c. Ifølge ejerskifteforsikringsbetingelserne.

☐ Ja ☒ Nej ☐ Delvis

d. Ifølge levetidsbestemmelser.

☒ Ja ☐ Nej ☐ Delvis

der skal afskrives med 70 % iflg. DTI levetidstabeller side 45 under Sfb. (60)-1

…

6. Konklusion med beskrivelse af eventuel udbedring.

El-installationerne skal udskiftes da disse er ulovlige.

7. Kommentarer/bemærkninger i øvrigt:

Der er indhentet priser på udbedringerne. Og disse er ok."

Ved skrivelse af 18/3 2004 til klagerne meddelte det indklagede selskab, at selskabet med øjeblikkelig virkning havde afbrudt samarbejdet med J.H. Forsikring.

Klagernes advokat fremsatte den 3/6 2004 forslag om at forlige sagen mod betaling af 130.000 kr. Acceptfristen blev fastsat til 10/6 2004, og det blev samtidig tilkendegivet, at sagen herefter ville blive indbragt for nævnet.

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet i skrivelse af 18/8 2005 gjort gældende, at erstatningskravet kan opgøres til 240.037,40 kr. Beløbet fremkommer således:

"Elektrikerarbejde:

- Arbejde udført i stueetagen i henhold til D.E.'s

5. 65.108

faktura af 28. juli 2003, som er godkendt af indklagede 37.725,24

- Elektrikerarbejde på første sal i henhold til D.E.'s tilbud af 26. oktober 2003 16.062,50

Tømrer- og snedkerarbejde:

- Arbejde udført i stueetagen i henhold til tømrer- og snedkermester J.S.J.'s tilbud nr. 242 af 6. oktober 43.125,00
- Arbejde i gangen og på første sal i henhold til tømrer- og snedkermester J.S.J.'s tilbud nr. 0243 af 6. oktober
- 2003 54.375,00

Malerarbejde:

- Stueetagen i henhold til malermester M.H.'s tilbud af 6. oktober 2003 55.000,00
- Første sal i henhold til malermester M.H.'s tilbud 6. oktober 2003 33.750,00

I alt 240.037,74

Advokat P.W. [klagerens tidligere advokat] har i sin opgørelse glemt de kr. 54.375,00 i henhold til tilbudet fra snedkermester J."

Klagernes advokat har i samme skrivelse gjort gældende, at J.H. Forsikring i den fremlagte besigtigelsesrapport har givet et for selskabet bindende dækningstilsagn, idet det er tilkendegivet, at det om de indhentede priser på udbedring, 240.037,74 er angivet, at "Og disse er ok". Advokaten har påpeget, at besigtigelsesrapporten er udarbejdet, inden det indklagede selskab tilbagekaldte fuldmagten til J.H. Forsikring.

Vedrørende erstatningsopgørelsen for el-installationerne har klagernes advokat ligeledes i skrivelse af 18/8 2005 anført, at der i henhold til nedskrivningstabellen alene kan ske nedskrivning på afbrydere, lysarmaturer og tilbehør, stikkontakter og el-radiatorer, hvorfor selskabet i relation til de fremlagte fakturaer alene kan nedskrive på stikkontakterne, idet den øvrige del af fakturaen vedrører ting, som ikke skal nedskrives. Advoka-

ten har specielt gjort gældende, at der ikke kan ske nedskrivning på arbejdslønnen, idet dette ville gøre en forsikring mod ulovlige installationer ganske illusorisk.

Advokaten har i skrivelse af 25/10 2005 til nævnet endvidere anført:

> "Indklagede gør gældende, at Skafors levetidstabeller alene er vejledende og ikke finder selvstændig anvendelse. Dette synspunkt er uforståeligt, idet det er indklagede selv, der har påberåbt sig levetidstabellerne. Klagerne bestrider indklagedes synspunkt om, at levetidstabellerne ikke finder anvendelse, men at de alligevel skal fortolkes udvidende. Hvis indklagedes synspunkt skulle følges, ville det medføre, at klagerne ikke har nogen forsikringsdækning, idet de selv efter en skade på 240.000 kr. end ikke er blevet tilbudt et beløb, som svarer til præmien for den udvidede dækning på 8.000 kr.
>
> …
>
> Det fremgår udtrykkeligt, af indklagedes egen besigtigelsesrapport af 10. marts 2004, at installationerne skal udskiftes, da de er ulovlige, at de indhentede priser på i alt kr. 240.037,74 er ok, og at der er dækning på forsikringen. Der er ingen holdepunkter for, at indklagede pludselig forsøger at fragå denne utvetydige bekræftelse på, at der er dækning på forsikringen.
>
> …
>
> Indklagede gør gældende, at det ikke har været nødvendigt at renovere hele stueetagen for at lovliggøre el-installationerne. Dette synspunkt er klagerne enige i. Som det fremgår af side 3-4 i mit indlæg af 18. august 2005 indgår den istandsættelse, som indklagede har kritiseret klagerne for, slet ikke i kravet, hvorfor indklagedes bemærkninger om, at ejendommen er blevet istandsat, fortsat er irrelevante. Det eneste som klagerne kræver er betaling af de omkostninger, som indklagede har godkendt i sin besigtigelsesrapport af 10. marts 2004."

Vedrørende følgeskader har advokaten i den ovennævnte skrivelse af 18/8 2005 anført:

> "Når der ulovligt er foretaget indmuring af el-installationerne, så er det uundgåeligt, at en lovliggørelse medfører skader på murene og at der ligeledes bliver udgifter til malerarbejde. Disse omkostninger er dækket over den af indklagede tegnede forsikring, hvorfor indklagede skal betale omkostningerne hertil."

Advokaten har om udbedring af følgeskaderne i skrivelse af 30/9 2005 uddybende anført:

"Det fremgår af Ankenævnskendelse nr. 58.644, at der ikke kan foretages nedskrivning for omkostninger til nedtagning og opsætning af ubeskadigede effekter, der har sammenhæng med skaden. Der kan med andre ord hverken nedskrives på tømrer- og snedkerarbejdet eller på malerarbejdet, idet disse arbejder alene er nødvendiggjort af, at der skulle skaffes adgang til de ulovlige installationer i samtlige mure og lofter, og at der herefter skulle foretages retablering.

Indklagedes synspunkt om, at klageren selv skal betale de fulde omkostninger til nedhugning af mure og lofter samt efterfølgende retablering på de steder, hvor de ulovlige installationer fandtes, bestrides.

Klageren forstår ikke, hvorfor indklagede pludselig gør gældende, at el-installationerne var lovlige på overtagelsesdagen, og at det er klageren selv, der efterfølgende har gjort dem ulovlige. Denne hypotese, som indklagede må bære bevisbyrden for, er ganske simpelt ikke korrekt. Det fremgår udtrykkeligt af indklagedes egen besigtigelsesrapport af 10. marts 2004, at der ikke er nogen begrænsninger i dækningen i henhold til tilstandsrapporten, at der heller ikke er nogen begrænsninger i henhold til forsikringsbetingelserne, at el-installationerne skal udskiftes, da disse er ulovlige, og at de af klageren indhentede priser er ok. Disse oplysninger fra indklagede må lægges til grund, uagtet at indklagede nu pludselig ændrer mening."

Selskabets advokat har over for nævnet fastholdt selskabets afgørelse. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 7/9 2005 til nævnet anført:

"I klagers advokats skrivelse af den 18. august 2005 fremgår det, at klager er uenig i, at aldersnedskrivningen på klagers erstatningsudbetaling indbefatter arbejdslønnen ifølge fakturaen. Hertil skal jeg henvise til Ankenævnet for Forsikrings kendelse 58.644/2003 og kendelsen nr. 60.118/2003, hvor nævnet udtaler:

"Erstatningen omfatter såvel materialer som arbejdsløn, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med almindelig forsikringspraksis har fo-

retaget fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde også for den del af udbedringsudgifter, der vedrører arbejdsløn.'

I henhold til klagers advokats skrivelse pkt. 3, skal jeg bemærke, at det i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 15 vedrørende udvidet dækning er beskrevet, at ejerskifteforsikringen dækker ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet. Dette tidspunkt er efter de i sagen foreliggende oplysninger i år 1968. Det er selskabets taksators opfattelse, at el-installationerne var lovlige på overtagelsestidspunktet den 1. december 2002, men at el-installationerne i forbindelse med forsikringstagers omfattende ombygning og renovering er gjort ulovlige. Derfor er forholdet ikke omfattet af klagers ejerskifteforsikring.

Klagers advokat henviser i øvrigt til en besigtigelsesrapport udarbejdet af JH Forsikring den 9. marts 2004. Ved skrivelse af den 11. februar 2004 fra klagers tidligere advokat P.W. er det oplyst, at en del af de indklagede forhold allerede var udbedret. Besigtigelsesrapporten af den 9. marts 2004 er derfor udarbejdet efter udbedring af de af klager anmeldte forhold.

I besigtigelsesrapporten er konkluderet, at el-installationerne skal udskiftes da disse er ulovlige, og at der er indhentet priser på udbedring og at disse er ok. Dette oplyser forsikringstagers advokat i sin skrivelse af den 18. august d.å., men dette ændrer ikke på indklagedes opfattelse af sagen, netop fordi udbedring allerede var sket på daværende tidspunkt."

Selskabets advokat har i skrivelse af 20/10 2005 til nævnet endvidere anført:

"Ved Nævnets opgørelse af sagen vil indklagede anmode Ankenævnet for Forsikring om, at tage i betragtning:

at klager ikke på noget tidspunkt har sandsynliggjort eller dokumenteret, at de foretagne udbedringsarbejder på ejendommen har været nødvendige

at de angivne udbedringsposter ikke har relateret sig til udbedring af eventuelle ulovlige el-installationer og at det påviser klager at sandsynliggøre, at det beløb, der kræves i erstatning svarer til det tab, der er lidt

at klager ikke har modtaget godkendelse til at udbedre de anmeldte forhold, som påkrævet i forsikringsbetingelserne

at to taksatorer har vurderet, at der ikke har været de ulovlige el-installationer på ejendommen, som klager har indhentet tilbud på med henblik på udbedring

at klagers ejendom er fra år 1900

at der ikke foreligger dokumentation for, at alle ejendommens el-installationer er renoveret i år 1968

at det er udokumenteret og usandsynligt, at el-installationerne fra år 1900 har været ulovlige på opførelsestidspunktet

at det er overvejende sandsynligt, at ejendommenes el-installationer i forhold til husets opførelsestidspunkt var lovlige på overtagelsesdagen

at det ikke findes sandsynliggjort, at JH Forsikring har afgivet et ubetinget dækningstilsagn

at indklagede under alle omstændigheder alene kan være bundet af JH Forsikrings dækningstilsagn for så vidt angår den erstatningssum, som klager fik udbetalt pr. kulance efter JH Forsikrings anfordring den 22. september 2003

at sagen kan sidestilles med Ankenævnet for Forsikrings kendelse af den 30. december 2003, AK 60.832 hvorved selskabet havde anslået udbedringsudgifterne på klagers ejendom til kr. 150.000 og efterfølgende pr. brev meddelt at reparationsudgifterne var dækningsberettigede. Det viste sig efterfølgende, at ud-

bedringsomkostningerne blev højere end de kr. 150.000, men dette ændrede ikke på, at selskabet alene var forpligtet til at dække de oprindelige udgifter på kr. 150.000,00

at følgende kendelser tillige må lægges til grund i sagen: AK 62.712 og AK 62.504."

Nævnet udtaler:
Efter dets gennemgang af sagen finder nævnet, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende bl.a. det nærmere forhold mellem J.H. Forsikring og det indklagede selskab og det nødvendige omfang for en udbedring af skaderne. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men må ske ved domstolene. Nævnet må derfor afstå fra at viderebehandle sagen, jf. § 4 i nævnets vedtægter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann