732/05

Den 21. november 2005 blev i sag nr. 65.354:

xxxxxxxxxxx
xxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for sænkede lofter og diverse el-arbejder.

Selskabet har ved sin advokat afvist at dække skaden med henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret, at der er indtrådt en skade, og at de anmeldte forhold i øvrigt er undtaget fra dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1952, og at klageren købte ejendommen til overtagelse 1/5 2004 på baggrund af en tilstandsrapport dateret 15/4 2004. Om el-installationer er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	11.0 El-installationer			
	11.1 Andet: EL-install.	K1		Et par løse stikkontakter i kælder, dels ældre, dels nyere el-installationer."

2. 65.354

Ud over den autoriserede tilstandsrapport er der på foranledning af sælgerne forud for salget udarbejdet en supplerende rapport, hvor der er anbefalinger om udførelse af diverse arbejder samt skønnede omkostninger. Af rapporten fremgår:

"Lovligheden af installationer, der kræves autorisation for at udføre, er heller ikke kontrolleret.

…

EL-INSTALLATIONERNE.

Skønnes dels, at være ældre, dels nyere i forbindelse med vedligeholdelsen / moderniseringerne og er udført som delvis skjult installation.

Installationerne er udført af autoriserede folk og som medbyg.

Hovedledningen indføres som luftledning til østgavlen.

Belastningen på grupperne blev ikke målt.

Der observeres ingen væsentlige synlige fejl eller mangler ved gennemgangen, et par løse stikkontakter i kælderen, men idet der forefindes ældre installationer, anbefales det generelt, at lade det elektriske anlæg gennemgå af en autoriseret el-installatør.

Omkostninger herfor, skønnes til. kr. 900,-"

Af købsaftalen fremgår: "Køber er bekendt med at evt. forsænkede lofter ikke er lovlige og ikke kan forventes lovliggjorte."

Den 19/6 2004 anmeldte klageren en række forhold på den forsikrede ejendom. Den 15/7 2004 og 5/9 2004 anmeldte klageren yderligere skader. Klagen til nævnet vedrører det forhold, at to nedsænkede lofter dækker over stikdåser og samlinger, samt øvrige el-arbejder.

3. 65.354

Elektrikerfirmaet V&S A/S har gennemgået el-installationerne og har i skrivelse dateret 23/8 2004 beskrevet følgende fejl i installationerne:

"1 stk. defekt stikkontakt i køkken
Ulovlige samlinger i udestue, dåser mangler
Mangler låg på roset havestue
1 stk. ulovlig stikkontakt i entré
Mangler låg på roset toilet 1. sal
Mangler låg på dåse udhus
Ulovligt loft i kld. Forrum, loftet dækker sandsynligvis over dåser og samlinger
Ulovligt loft i kld. kontor, loftet dækker sandsynligvis over dåser og samlinger."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdene som dækningsberettigende skader. Klageren har vedrørende sænkede lofter i skrivelse af 6/11 2004 til nævnet anført:

"Man kan ikke ansvarsfraskrive sig med en anbefaling. Anbefalingen er tilmed generel, og henfører derfor ikke til nogen konkrete forhold - idet vi gør opmærksom på at der ikke blev fundet væsentlige synlige fejl som evt. kunne underbygge anbefalingen. Vi har også svært ved at se at de sænkede lofter kan relateres til de ældre installationer - så som løse kontakter - som tilstandsrapporten omtaler.

Bortset fra dåsen - som man kan se bunden af - vil forholdene ikke kunne afsløres med mindre der blev foretaget destruktive indgreb. Sådanne forhold er netop ikke omfattet af tilstandsrapporten - som vi læser det."

Vedrørende øvrige el-skader har klageren i skrivelsen af 6/11 2004 anført:

"Argumentationen følger overstående sagsfremstilling idet vi ikke mener at man kan ansvarsfraskrive sig med en generel anbefaling. Omkostningerne for udbedring af forholdene er fastsat til 4.937,50 kr. inkl. moms iht. vedlagte tilbud. Samlet set er elarbejderne derfor en rimelig stor skade, hvorfor det efter vores opfattelse ikke bør omfattes af en bagatelgrænse."

Klageren har i skrivelse af 17/2 2005 til nævnet anført:

"Ifølge Sikkerhedsstyrelsen … skal man kunne komme til samlinger; der må ikke være løse ledninger og alt skal være i dåser og rør såfremt det ikke er tilgængeligt (ligger over det sænkede loft). De oplyste også at ovenstående altid har været et krav - og dermed en betingelse for at få forholdet autoriseret af en elektriker.

…

Såfremt min gengivelse ikke er dokumentation nok kan en enkelt opringning til Sikkerhedsstyrelsen afklare forholdet. Den skriftlige og lovmæssige dokumentation ved jeg ikke hvor man får fat på. Det er forholdene omkring de ulovlige installationer som er anmeldt og ikke at de sænkede lofter i øvrigt lever op til byggelovgivningen.

Det er korrekt at vi blev bekendt med de sænkede lofter gennem købsaftalen. Købsaftalen tjener imidlertid et helt andet formål, og er ikke beregnet til at vurdere husets tilstand - det har man jo tilstandsrapporten til. Da de sænkede lofter ikke er nævnt i tilstandsrapporten, opfattede vi det kun som et mindre problem. Vi opfattede det derfor lige så meget som et æstetisk problem, og var ikke klar over omfanget heraf (det så da pænt nok ud). Hvad vi ikke vidste på købstidspunktet var at det kan være strafbart at sælge et hus med ulovlige installationer, og at vi derfor selv kunne komme i problemer såfremt vi ønskede at sælge huset videre. Hvad vi heller ikke vidste var at hele loftet - i værste fald - skal pilles ned hvis der skal udbedres en fejl. Der var ikke aftalt særskilt nedslag i prisen."

Selskabets advokat har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 25/1 2005 til nævnet om de sænkede lofter anført:

"**B) Sænkede lofter**

Hovedindsigelsen fra klager er, at lofterne er ulovlige.

Hertil bemærkes, at klager ikke har dokumenteret dette, ligesom klager heller ikke har dokumenteret, at klager ikke har kunnet få dispensation til forholdene. Ejendommen er fra 1952, og det er ikke dokumenteret, at lofterne er i strid med forskrifter, der gjaldt på tidspunktet for lofternes etablering.

Derudover bemærkes, at forholdet heller ikke i øvrigt er en 'skade' i betingelsernes forstand. Selvom lofterne skulle være nedsænket, er dette ikke noget, der i sig selv nedsætter bygningens brugbarhed og værdi nævneværdigt.

Endelig fremgår det af klagers brev af 15. juli 2004, at klager var bekendt med de nedsænkede lofter, idet klager til forsikringsselskabet skrev: '*Jeg kan forstå på en bekendt at man som sælger ikke kan fraskrive sig ulovlige installationer - er det korrekt? (vi var bekendt med at der var sænkede lofter, men ikke betydningen/omfanget)'."*

Vedrørende øvrige anmeldte el-skader har selskabets i skrivelsen af 25/1 2005 anført:

"Klager anfører, at disse installationer skulle være ulovlige og / eller ude af funktion. For så vidt angår ulovligheden bemærkes, at klager ikke har dokumenteret dette, ligesom klager heller ikke har dokumenteret, at klager ikke har kunnet få dispensation til forholdene. Ejendommen er fra 1952, og det er ikke dokumenteret, at el-installationerne er i strid med forskrifter, der gjaldt på tidspunktet for installationernes etablering."

Advokaten har i skrivelsen af 25/1 2005 endvidere med henvisning til tilstandsrapporten og tillægget til tilstandsrapporten anført, at klageren var advaret om forholdene. Endvidere har advokaten gjort gældende, at forholdene er bagatelagtige. Endelig er det anført, at under alle omstændigheder er forholdene under selvrisikobeløbet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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 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. Undtagelser fra dækning

- 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 haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, inden overtagelsestidspunktet/rådighedstidspunktet.

…

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen."

…

15. Udvidet dækning

15.1

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

15.2

Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af installationers manglende funktionsdygtighed."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der vedrørende de sænkede lofter foreligger en skade i forsikringsbetingelserne forstand. Nævnet bemærker herved, at der i købsaftalen er taget forbehold for selve det forhold, at lofterne er nedsænkede.

Ulovlighedsdækningen er ikke omfattet af skadebegrebet, således som dette nærmere er beskrevet i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Nævnet finder på den baggrund, at der ikke foreligger nogen bagatelgrænse ud over, hvad der måtte følge af ejerskifteforsikringens selvrisiko.

Bortset fra, hvad der følger af den foran anførte dækningsforpligtelse vedrørende forsænket loft, skal selskabet herefter anerkende de omtvistede forhold vedrørende elinstallationen som dækningsberettiget.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende de omhandlede fejl i elinstallationen som dækningsberettiget, dog med undtagelse af forhold, der er en følge af nedsænket loft.

Poul Sørensen
formand