755/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 68.416:

xxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for ulovlige elinstallationer på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at klageren inden overtagelsen af ejendommen fik el-installationerne gennemgået af sagkyndig rådgiver.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1905, og at klageren overtog ejendommen pr. 1110 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 11/7 2003. Der er tillige udarbejdet tillæg til tilstandsrapporten. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Sælgers oplysninger** ...

... **Ja** **Nej** **?**

11. El-installationer

11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? ☐ ☒ ☐
Hvis ja, hvilke?

2. 68.416

Den 24/4 2005 anmeldte klageren, at han i marts 2004 havde konstateret skade på elinstallationer. I anmeldelsen har klageren anført:

"*Burde gammel ejer have haft kendskab til skaden*: (hvis ja - hvorfor/hvordan).
Begrundelse: Sælger en dame på 67 år. Undertegnede spurgte til el-installationer sælger sagde at alt var ok."

Af udtalelse dateret 25/3 2004 fra autoriseret el-installatør A.P. fremgår:

"I forbindelse med gennemgang af installation den 19/3-2004 er der konstateret fejl og mangler der ikke opfylder stærkstrømsbekendtgørelsen.

Kælder
Installation til fyr er ikke udført korrekt.
Diverse afbrydere og stikkontakter er demonteret og derved konstateret, at der mangler dåse bag disse.
Samling af ledninger ved lampe ved kældertappe er ikke ok da der ikke er yderkappe på kabel.

Stueplan
Lampested over spisebord i køkken er demonteret og derved konstateret, at der mangler korrekt samledåse. Der er konstateret samling af ledninger uden dåse ved loft over kælder trappe. Diverse afbrydere og stikkontakter er demonteret og derved konstateret, at der mangler dåse bag disse.

1. sal
Diverse afbrydere og stikkontakter er demonteret og derved konstateret, at der mangler dåse bag disse.

Ovennævnte er fortaget som stikprøve kontrol, der tages forbehold for flere skjulte fejl og mangler."

Ved skrivelse af 9/8 2005 til klageren tilkendegav selskabet:

"Dansk Boligforsikring A/S afventer stadig overslag fra aut. el-installatør A.P. til brug for sagens videre behandling.

I mellemtiden er Dansk Boligforsikring A/S kommet i besiddelse af den oplysning, at De sammen med en faguddannet elektriker har gennemgået ejendommen forinden overtagelsen.

Er der udarbejdet en rapport i den forbindelse, bedes De venligst fremsende denne ligeledes til brug for sagens behandling."

Af skrivelse dateret 19/8 2005 fra sælgerens advokat til det indklagede selskab fremgår:

"Min klient bestrider at skulle være erstatningsansvarlig over for Dem pga. en eventuel ulovlig el-installation i ejendommen. For det første må det anses som udokumenteret, at der foreligger mangler ved el-installationen i ejendommen, for det andet bestrides det påståede omfang af manglerne ved el-installationen, for det tredje bestrides det, at min klient skulle have haft kendskab til eventuelle mangler ved elinstallationen og for det fjerde gøres det gældende, at Deres kunder M.C. og M.L. allerede før indgåelse af aftale om overdragelse af ejendommen burde have været bekendt med forholdene ved el-installationen, idet M.L.'s far, som er autoriseret elinstallatør, var med til en besigtigelse på ejendommen, og derfor kunne have konstateret eventuelle synlige mangler ved el-installationen.

I forbindelse med underskrivelse af købsaftalen, meddelte køberne, at de var bekendt med at min klients afdøde ægtefælle selv havde lavet en del af el-installationen, og at køberne derfor ville tegne en udvidet ejerskifteforsikring, idet forsikringsselskabet ville betale for de eventuelle ulovlige el-installationer. Køberne burde have undersøgt el-installationen, hvis køberne havde haft mistanke om, at der var mangler herved."

Ved skrivelse af 22/8 2005 til klageren afviste det indklagede selskab dækning med henvisning til, at klageren havde kendskab til forholdet inden overtagelsestidspunktet. Klageren svarede ved skrivelse af 29/8 2005:

"Kommentar til afslag:

M. og jeg kiggede alene på ejendommen første gang. Anden gang havde vi vores forældre med. Også der kiggede vi kun visuelt (med henblik på, at høre deres mening om ejendommen) - alt foregik i følgeskab med sælger og ejendomsmægler P.A. Grunden til at vi havde vores forældre med var, at det var første gang vi skulle købe hus og derfor ønskede at høre deres mening. Det er korrekt af min far tidligere har været elektriker, men det ligger ca. 25 år tilbage. Han er derfor heller ikke autoriseret el-installatør. Han har desuden heller ikke foretaget noget eftersyn af ejendommen på noget tidspunkt.

Vi fik oplyst af sælger, at hendes mand selv havde udført noget af el-arbejdet i ejendommen, men at alt var godkendt af en autoriseret el-installatør efter udførelsen. Desuden står der på side 13 i tilstandsrapporten, at der ikke er udført el-arbejde af uautoriseret el-installatør! Derfor havde vi ingen mistanke om, at huset var behæftet med så massive ulovligheder.

Man vil desuden ikke, autoriseret el-installatør eller ej, kunne se de ulovlige installationer, da hovedparten er skjulte og kun ses ved demontering af kontakter og lampested."
Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende. Af klageskrivelse dateret 16/10 2005 fremgår:

"Ejendommen er vist frem - ikke gennemgået - med købers forældre, hvor faderen har været elektriker for 25 år siden. Er altså ikke autoriseret el-installatør og har aldrig foretaget eftersyn.

Desuden er hovedparten af de ulovlige el-installationer skjulte og kan altså ikke ses uden nærmere gennemgang."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 21/11 2005 til nævnet anført:

5. 68.416

"Når en køber gennemgår en ejendom med sagkyndig rådgiver med henblik fastslå evt. mangler ved ejendommen, er der ikke forsikringsdækning for de mangler, der konstateres.

Nå en køber konkret modtager oplysning om, at en række af el-installationerne er udført af personer uden autorisation, kan en sådan køber ikke forvente at få evt. ulovlige installationer dækket under ejerskifteforsikringen. Ved modtagelse af sådanne oplysninger, pålægges en potentiel køber at søge forholdene undersøgt nærmere ogleller forlange en reduktion i købesummen. Hvor en køber undlader dette, accepteres risikoen for evt. ulovlige installationer.

Det er selskabets opfattelse, på baggrund af de oplysninger, vi har modtaget fra sælger, at klager, netop pga. disse oplysninger, valgte at lade ejendommen gennemgå af en person med kendskab fil el-installationer. Der henvises i øvrigt til sælgers oplysninger om, at klager til hende nævnte, at man blot ville tegne en udvidet forsikring og anmelde evt. ulovligheder herunder.

Det erkendes, at sælger i Tilstandsrapporten har krydset 'nej' til spørgsmålet om, hvorvidt dele af el-installationerne er udført af personer uden autorisation. Det oplyses i den forbindelse, at sælger er en ældre dame på 69 år, og at hun måske har haft svært ved at forstå udfyldelsen af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten. Generelt gøres det gældende, at konkrete oplysninger afgivet af sælger til køber (klager) kan lægges til grund ved fastlæggelse af, hvilket kendskab en køber havde til ejendommens stand før handlens indgåelse.

Dansk Boligforsikring A/S har i forbindelse med denne klage kontaktet sælger på n der har bekræftet de i bilag ... indeholdte oplysninger. Sælger kan vidneafhøres herom.

Afsluttende bemærkes, at de ulovlige el-installationer, i henhold til skadeanmeldelsen (bilag ...) opdagedes over et år før de blev anmeldt til ejerskifteforsikringen hvilket i sig selv er usædvanligt. Dette kunne også tyde på, at klager har haft kendskab.

til forholdene før overtagelsen, men at man har ønsket at 'vente' med at anmelde skaderne under den forsikring, der - i henhold til oplysningerne fra sælger - blev tegnet for at dække ulovligt el, som man allerede var gjort bekendt med eller advaret om."

Klagerens advokat har i skrivelse af 2/12 2005 herover for anført:

"Som kommentar til nævnets skrivelse af 22. november 2005 skal jeg oplyse, at min klients far, som var med ved besigtigelsen af ejendommen, ikke har været elektriker i de seneste 25 år og i øvrigt ikke deltog som sagkyndig, men alene som forælder.

Med hensyn til bemærkningerne i indklagedes brev om samtalen med sælger oplyser min klient, at referatet af samtalen ikke er korrekt.

klient erindrer, at sælger tværtimod forsikrede min klient om, at alt arbejde i ejendommen enten var udført eller godkendt af en autoriseret håndværker."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Undtagelser fra dækning**

...

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

15. Udvidet dækning

15.1

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dcække 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 opnå s hos myndighederne."

7. 68.416

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende bygningsgennemgangen og tegningssituationen. Da en sådan bevisførelse ikke kan ske for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann