759/06

Den 6. november 2006 blev i sag nr. 68.346:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxx xxx

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 i Købstædernes Forsikring v/Caplloyd, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med udvendige el-installationer.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, ligesom forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1950, og at klageren købte ejendommen med overtagelse 31/5 2002.

I tilstandsrapporten dateret 6/4 2002 er anført følgende om ejendommens el-installationer:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	11.0 El-installationer			
	11.1 Andet: Udv. el	UN		Der er udført elinstallationer med bløde og ikke godkendte ledninger over den indv. kældertrappe, ved de udv. lamper på væggen ved altanen samt i kælderen og udv. ved kælderdøren.

…
Karakterskala:
...
UN: Bør undersøges nærmere. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares."

Ved mail af 13/9 2005 har klageren henvendt sig til selskabet og anmeldt en skade ved el-installationerne. Det fremgår bl.a. heraf:

"I forbindelse med at vi vil sætte nye havelamper op, er vi begyndt på gravearbejdet med at få de gamle lamper og kabler væk, og i den forbindelse er det yderst 'spændende' at opdage, at de gamle kabler ligger helt ubeskyttet blot 5 cm under jordoverfladen, hvilket medfører stor risiko for at grave dem over. Derudover er der lavet samlinger under jordoverfladen… og nogle steder er blot anvendt den type ledning, som normalt kun bruges indendørs."

På baggrund heraf foranledigede selskabet besigtigelse den 26/9 2005. Det fremgår af rapporten desangående:

"Ved besigtigelsen sås det, at ledningerne til havelamperne kun er gravet mellem 5 og 10 cm ned. Ligeledes sås det, at der ikke var lagt dækbånd over. Ledningen til lamperne mod øst er blød lampeledning.

I henhold til tilstandsrapporten for ejendommen pkt. 11.1, Andet: Udv. el.
Der er opgivet karakteren UN, bør undersøges nærmere.

I forsikringsbetingelserne står der under pkt. 5:
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 på grundlag af rapporten ikke har haft mulighed for, at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Erstatning: Ikke dækket."

Ved skrivelse af 17/10 2005 har selskabet med henvisning til rapporten afvist at dække skaden.

Klageren har i sin klage til nævnet af 8/12 2005 nedlagt påstand om, at selskabet tilpligtes at dække omkostningerne i forbindelse med udskiftning/opgravning af el-ledninger og ilægning af nye og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Selskabet henholder sig til tilstandsrapportens 'UN' - forhold som vi selv har fået udbedret for egen regning iht vedl. fakt. fra L. el.
> Her er tale om andre og nye forhold!"

Over for nævnet har selskabet ved skrivelse af 5/1 2006 fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

> "I sin klageskrivelse til Ankenævnet for Forsikring af 8. december 2005 skriver hr. E.L., at de for egen regning har udbedret forholdet vedr. udvendige elinstallationer beskrevet i tilstandsrapporten på side 6 af 15 med karakteren UN. I tilstandsrapporten under bemærkninger beskriver den byggesagkyndige de synlige fejl han kunne konstatere ved sin besigtigelse, men giver forholdet karakteren UN, hvilket beskriver et forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.
> Hr. E.L. burde inden køb af ejendommen have kontaktet en autoriseret el-installatør for gennemgang af de udvendige installationer.
>
> Forholdet er derudover ikke dækket over ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3 …"

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

> "Særlig udvidelse: Forsikringen omfatter dækning for udbedring af mangler ved ulovlige bygningsindretninger og -installationer. De præcise vilkår for denne udvidelse findes i vedlagte forsikringsbetingelser.
> …

4. 68.346

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af Tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer, der er en del af bygningen, omfattes af forsikringen.

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningen, herunder forhold ved grunden er ikke omfattet af forsikringen.

…

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 haft 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 policens forside, er nærværende forsikring udvidet til - på policens øvrige vilkår i øvrigt - at omfatte følgende:

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Efter samme retningslinier dækkes endvidere manglende funktionsduelighed af installationer."

Nævnet udtaler:
Allerede fordi installationer uden for bygning ikke er omfattet af forsikringen, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen