764/07

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 68.834:

xxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække ulovlige elinstallationer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker ulovlige/mangelfulde elinstallationer.

Klageren købte ejendommen, der er opført i 1927, med overtagelsesdag den 29/1 2005.

I forbindelse med hushandlen modtog klageren tilstandsrapport af 6/6 2004 samt tilbud på ejerskifteforsikring. Klageren indhentede selv tilbud på udvidet ejerskifteforsikring i det indklagede selskab.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger K0: Kosmetiske skader K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader K3: Kritiske skader
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**11.0 El-installationer**			
	11.1 Andet: Diverse/El	K1	6	Der er enkelte steder løse ledninger, mangler dæksel i kælder.
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
6	A	11.1 Andet: Diverse/El	Gennemgang kan udføres af autoriseret elinstallatør."

Af tilbud på udvidet ejerskifteforsikring fremgår bl.a.:

"Forbehold:
…
Forsikringen dækker ikke ulovlig eller mangelfuld el-installation, samt evt. følger heraf pga. pkt. 11.1."

Den 28/1 2005 accepterede klageren tilbuddet på udvidet ejerskifteforsikring i det indklagede selskab. Der blev herefter udstedt police, hvoraf ovennævnte forbehold fremgår.

Ejendommens elinstallationer blev den 11/4 2005 efterset af autoriseret elinstallatør. I forbindelse med eftersynet blev bl.a. følgende ulovligheder konstateret: (1) kabler hænger løst i skunk, (2) dåser på loft, kabler til lampeudtag og afbryder er ikke fastgjort, (3) stikkontakt i værelse på første sal sidder løst, (4) den gul/grønne leder er flere steder brugt som tændledning, (5) underlag på væg på første sal mangler dæksel, (6) kabel til lampe i kælder er ikke fastgjort; endvidere er den forkert tilsluttet, (7) løse ledninger fra det eksisterende loft og ned til det nedsænkede loft, (8) dåse uden låg i kælderen, (9) transformer for lys i badeværelse er ikke fastgjort, (10) kabler for lys i udhus er ikke fastgjort, (11) gummikabler er anvendt som fast installation i udhus, (12) for mange kabler i stikkontakt i udhus, (13) kabler samlet uden brug af dåse i udhus, og (14) samledåse mangler membrannippel.

De konstaterede ulovligheder blev anmeldt til selskabet ved skadeanmeldelse af 1/9 2005.Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 9/9 2005. Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvorfor han ved skrivelse af 23/1 2006 anmodede selskabet om at revurdere sagen. Selskabet fastholdt

det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte ulovligheder er dækningsberettigende.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 6/3 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "Det fremgår tydeligt, at forsikringen ikke dækker ulovlige eller mangelfulde el-installation.
>
> Vores risikovurdering beror på den bygningssagkyndiges visuelle konstatering af uregelmæssigheder ved dele af el-installationen.
>
> Vi har ret til i forbindelse med afgivelse af tilbud at foretage en bedømmelse af risikoen og undtage konkrete forhold fra dækningen.
>
> Men eftersom ulovlige el-installationer og manglende funktionsduelighed i betingelsernes pkt. 15 er en dækning ud over lovgivningens krav til Ejerskifteforsikringen, mener vi, at vi på dette område helt kan undtage dækningen."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
>
> **14.1**
>
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> **14.2**

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

14.3

Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende

…

b. Ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført

..

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at der er tale om forhold omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring, og som således ikke omfattet af den bekendtgørelse om ejerskifteforsikring, der er udstedt i henhold til loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og

at der ifølge tilstandsrapporten forelå konkrete forhold vedrørende elinstallationen, der kan begrunde det indsatte forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker ulovlige/mangelfulde elinstallationer.

På denne baggrund finder nævnet ikke grundlag for at tilsidesætte det af selskabet tagne forbehold, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand