768/07

Den 21. maj 2007 blev i sag nr. 69.392:

xxxxx xx xxxx xxxxxxxxxxxx
xxx xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

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 i Dansk Bolig Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde erstatning for diverse anmeldte ulovligheder ved ejendommens elinstallationer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at de ulovlige installationer har medført skade eller nærliggende risiko for skade på den forsikrede ejendom. Selskabet gør i øvrigt gældende, at sælgerne har afgivet garanti for, at de nu anmeldte forhold var lovlige, hvorfor forholdet er undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 20/5 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1925. Ejerskifteforsikringen, der er tegnet uden ulovlighedsdækning, trådte i kraft den 7/8 2005.

Selskabet har ikke foretaget besigtigelse af de anmeldte skader.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 15/2 2006anmeldte, at de - som følge af svigtende halogenlamper og manglende mulighed for at anvende tørretumbleren - havde fået

foretaget et eleftersyn, i hvilken forbindelse der var konstateret ulovlige elinstalla-tioner i ejendommen. Udgifterne til lovliggørelsen er opgjort til godt 60.000 kr.

Ved skrivelse af 10/3 2006 meddelte selskabet, at der ikke kunne ydes erstatning for de anmeldte ulovlige elinstallationer, idet forholdet ikke opfyldte forsikringsbetingelsernes skadebegreb. Samtidig henviste selskabet klagerne til at få kravet fyldestgjort hos sælgerne, som efter selskabets opfattelse i købsaftalen, havde givet garanti for, at elinstallationerne var lovlige.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

> "**14. Individuelle vilkår mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**
>
> ...
>
> Sælger indestår for, at selv- og/eller medbyg er håndværksmæssigt korrekt udført, ligesom sælger også indestår for, at ejendommens el- og vvs-installationer er lovlige. Evt. ulovlige installationer lovliggøres inden overtagelsen."

Klagernes advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at elinstallationerne efter en konkret vurdering udgør nærliggende risiko for skade på ejendommen, såfremt der ikke sker udbedring af de påviste ulovligheder. Advokaten har supplerende oplyst, at klagerne har sagsøgt sælgerne af ejendommen med påstand om erstatning for de ulovlige elinstallationer, og at der i den forbindelse er udarbejdet en skønserklæring, hvoraf det fremgår, at "den manglende udskiftning af fejlstrømsrelæ sammenholdt med omfanget af ulovlige installationer medfører forhøjet risiko for skader på materiel og personer." Det er advokatens opfattelse, at skønsmanden derved har bekræftet, at de ulovlige elinstallationer frembyder nærliggende risiko for skade, og at forholdet derfor er omfattet af ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Klagernes advokat har supplerende oplyst, at sælgerne har meddelt, at de - uanset udfaldet af retssagen - ikke har mulighed for at betale erstatning til klagerne.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at klagerne ikke er berettigede til erstatning for det anmeldte forhold, dels fordi forsikringen er tegnet uden ulovlighedsdækning, dels fordi selskabet ikke finder det sandsynliggjort, at de ulovlige elinstallationer opfylder for-

sikringsbetingelsernes krav om "nærliggende risiko for skade", eksempelvis i form af brandfare. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 22/5 2006 bl.a.:

> "En indikation på, at de ulovlige elinstallationer ikke medfører aktuel fare for brand på bygningerne er, at K. Installationsforretning har forladt installationerne efter gennemgangen uden at afmontere installationerne. I henhold til Stærkstrømsbekendtgørelsen påhviler det en autoriseret elinstallatør at afmontere eller afbryde elinstallationer, der vurderes at medføre aktuel brandfare.
>
> ...
>
> Der henvises til nævnets afgørelse AKK 66.370, AK 63.853 og Ak 57.670."

I sin skrivelse anfører selskabet desuden, at det anmeldte forhold er omfattet af den garanti, som sælgerne har afgivet i købsaftalen, hvorfor forholdet er undtaget fra forsikringsdækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.

I skrivelse af 16/10 2006 anfører selskabet desuden:

> "Jeg er ikke klar over, om det var den forhøjede præmie der gjorde, at klagerne alene valgte at tegne basisdækning. Der synes derimod ingen tvivl om, at det er valget af basisdækning, der gjorde, at forbeholdet/garantien i købsaftalen blev indsat, hvor man gjorde sælgerne ansvarlig for evt. ulovlige elinstallationer ved ejendommen. Det er også efter Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse utvivlsomt, at indeståelsen/garantien, som sælgerne har afgivet i købsaftalen dækker de ulovlige elinstallationer, som skønserklæringen har afdækket.
>
> ...
>
> Det er uheldigt, hvis det viser sig, at sælgernes betalingsevne ikke er til stede. Dette er imidlertid ikke godtgjort, f.eks. ved fogedforretning. Men det gør det ikke dækket under ejerskifteforsikringen. Garantien er afgivet, og risikoen for at garantistillerens betalingsevne svigter må påhvile klager og ikke Dansk Boligforsikring A/S.
>
> Skulle nævnet finde, at de ulovlige installationer - trods den afgivne garanti - ikke er undtaget forsikringsdækning, er det selskabets opfattelse, at de ulovlige elinstallationer, som skønsmanden har afdækket i sin rapport - bortset fra halogenspottene i entre/trapperum ikke medfører aktuel brandfare på ejendommen. Det an-

erkendes, at halogenspots i hall/entré uden korrekt F-mærkning på brændbart underlag, potentielt frembyder brandfare. Skulle nævnet derfor komme til, at selskabet ikke kan påberåbe sig undtagelsen omkring sælgers garanti, anerkendes det at disse halogenspots i gangen er dækket under den tegnede basisforsikring.

For så vidt angår de øvrige elinstallationer er de ulovlige, men de er ikke af en karakter, der medfører aktuel brandfare. De er derfor ikke dækket af en basis ejerskifteforsikring.

Det er klart at en hvilken som helst skønsmand, som fastslår at der er installeret el i strid med Stærkstrømsbekendtgørelsen vil bekræfte at dette medfører en forhøjet eller nærliggende risiko for skade. Formålet med Stærkstrømsbekendtgørelsen er jo netop at elinstallationer udføres på den bedste og mest sikre måde. Det er imidlertid ikke det samme som at sige, at han har afstemt denne udtalelse med den praksis der ligger i Ankenævnet for Forsikring om, hvornår ulovlige elinstallationer er omfattet af begrebet 'nærliggende risiko for skade' i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved gennemgang af de ulovlige elinstallationer der er opremset i skønsmandens rapport er det klart at ingen af disse - bortset fra halogenspottene i hall/entré - udgør nærliggende risiko for skade, som defineret af Ankenævnet for Forsikring i tidligere praksis."

Klagernes advokat fastholder, at klagerne på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at de ulovlige installationer udgør en nærliggende risiko for skade.

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 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, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at klagerne har valgt ikke at tegne ulovlighedsdækning.

Det forhold, at sælgeren efter købsaftalen indestod for, at elinstallationerne var lovlige, og forpligtede sig til at udbedre eventuelle ulovligheder, kan ikke anses for omfattet af undtagelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 4 om dækning i henhold til garanti i en situation som den foreliggende, hvor sælgeren ikke har kunnet betale.

Selskabet har anerkendt, at halogenlamperne i entre/trapperum udgør en dækningsberettigende skade.

Skønsmanden har om de øvrige ulovlige elinstallationer udtalt, at de medførte forhøjet risiko for skade. Nævnet finder det bl.a. på denne baggrund ikke godtgjort, at disse ulovlige elinstallationer medfører nærliggende risiko for skade.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at halogenlamperne i entre/trapperum udgør en dækningsberettigende skade.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen