774/07

Den 11. juni 2007 blev i sag nr. 70.090:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 dækning for ulovlige el-installationer.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1915, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 29/12 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/8 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
11. El-installationer		
11.1 Andet: Eltjek	K2	Det anbefales at lade aut. el-installatør gennemgå installationen. Bl.a. er elledninger i værksted i kælderen samlet med kronmuffer.
…		

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	Ved ikke
…			
11. El-installationer			
11.1 Er der dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	☐	☒	☐"

Karakteren K2 angiver alvorlige skader.

2. 70.090

Af klagerens skadeanmeldelse til selskabet af 20/1 2006 fremgår:

> "Hvornår opdagede De skaden (dato): 8/1 2005 [formentlig skrivefejl for 2006]
> …
> Hvordan opdagede De skaden (beskrivelse): Ved gennemgang af autoriseret el-installatør.
> …
> Vi gør opmærksom på, at på trods af det faktum, at der i tilstandsrapporten står skrevet, at vi bør lade elinstallationerne undersøge, samtidig står skrevet at alt elarbejde er udført af autoriseret installatør. Vi var derfor på købstidspunktet ikke nervøse for uforudsete udgifter, da vi var overbeviste om tilstandsrapportens rigtighed."

Selskabet fik forholdet besigtiget den 10/4 2006. Besigtigelseskonsulenten M.F. fra V.S A/S konkluderede i skadesrapport af samme dato til selskabet, at der var flere ulovlige el-installationer i ejendommen som helhed, og han redegjorde i samme rapport for en estimeret udbedringspris på ca. 25.000 kr. Heri ikke medregnet det i tilstandsrapporten nævnte om samling med kronmuffer.

Som følge af ovenstående afviste selskabet ved skrivelse af 28/4 2006 til klageren at yde dækning for det anmeldte forhold. Selskabet anførte i denne skrivelse:

> "På baggrund af tilstandsrapportens oplysninger vurderes det, at De er blevet gjort opmærksom på, at der på ejendommen måtte forventes ulovlige el-installationer. Det vurderes videre, at der er tale om forhold der ville være blevet afdækket, såfremt De havde fulgt den bygningssagkyndiges opfordring til at lade installationerne gennemgå af en aut. el-installatør inden købet af ejendommen.
>
> På den baggrund finder jeg at De efter advarslen i tilstandsrapporten måtte være forberedt på at skulle afholde udgifter vedrørende elinstallationen, og at de forhold der nu er konstateret på ejendommen ikke går ud over hvad De med rimelighed havde kunnet forvente før købet af ejendommen.
>
> Da forholdet derfor anses at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, vil forholdet være undtaget fra dækning iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 1. afsnit."

Klageren var ikke tilfreds med denne afgørelse og anførte ved skrivelse af 2/5 2006 til selskabet:

> "Det er os fuldstændig ubegribeligt, at I kan afvise sagen ved at henholde jer til en juridisk note i tilstandsrapporten, frem for at forholde jer til det faktum, at der ifølge to el-installatører, hvoraf den ene er jeres egen taksator, er en del ulovligt el-arbejde. Dette arbejde er ifølge netop M.F., efter al sandsynlighed ikke udført af en autoriseret el-installatør, hvilket fremgår af det selv samme punkt i tilstandsrapporten, som I referer til, nemlig side 6, pkt. 11.1. I skriver, at vi er blevet gjort opmærksomme på, at der måtte forventes ulovlige el-installationer. I tilstandsrapporten fremgår det kun

som mindre bagateller, nemlig at el-ledninger i værksted er samlet med kronmuffer. Desuden er det registreret som en K2, hvilket i sin formulering betyder, at skaden skal repareres, men ikke, at det som i vores tilfælde, kan medfører skade på andre bygningsdele eller personer. En korrekt betegnelse ville da nærmere have været K3 eller UN. Udgiften forbundet med det i tilstandsrapporten nævnte tilfælde, stemmer på ingen måde overens med den udgift der er aktuel efter besigtigelsen. Der henvises til allerede sendte overslag fra henholdsvis G. El-forretning og E. Malerfirma. Det har ikke været muligt for os inden overtagelsen at få afdækket disse forhold, da dette ville have krævet, at vi bl.a. havde rykket dele af loftet ned, samt trukket stikkontakter ud af væggene, som efterfølgende skulle have været repareret. Kort opsummeret men vi ikke, at de aktuelle udgift forbundet med lovliggørelse af el-arbejdet på nogen måde er noget, vi med rimelighed kunne have forventet."

Selskabet anførte som følge heraf ved skrivelse af 19/6 2006 til klageren:

"De undrer Dem over at Dansk Boligforsikring A/S henholder sig til en 'juridisk note' i tilstandsrapporten, frem for at forholde til at der er konstateret ulovlige elinstallationer.

Ejerskifteforsikringen udspringer af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som i sin tid blev vedtaget med det formål, at få en række sager mellem købere og sælgere ud af retssalene. Ordningen har to sider. På den ene side skal køber og sælger via huseftersynsordningen have det bedst mulige grundlag at handle ud fra, og på den anden side kan der tegnes en ejerskifteforsikring, som skal kunne dække forhold, som det ikke har været muligt at tage i betragtning inden købet.

Meningen med ordningen er naturligvis at køber og sælger i det omfang det er muligt, skal afklare alle kendte forhold, bl.a. gennem tilstandsrapportens oplysninger, før købet.

Når den bygningssagkyndige derfor i rapporten skriver at der bør foretages et eltjek, og anmærker at der bl.a. er el-ledninger i kælderen der er samlet med kronemuffer, er det fordi han, på baggrund af sin erfaring, har en begrundet mistanke om at der er ulovlige elinstallationer på ejendommen. Dermed har De fået en advarsel om at dette forhold bør undersøges før købsaftalen indgås. Såfremt De vælger at overhøre en sådan advarsel, bærer de selv risikoen for at der efterfølgende måtte vise sig ulovlige forhold.

Der er således ikke tale om en (ligegyldig) juridisk note, men om en vigtig oplysning, som er anført for at kunne give Dem det bedst mulige grundlag for at indgå en købsaftale. Karakteren K2 betegner en alvorlig skade.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder derfor, at forholdet er undtaget fra dækning iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 1. afsnit. Jeg vedlægger til Deres orientering nogle kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, som vedrører lignende sager."

Klageren har ved skrivelse af 29/8 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for ulovlige el-installationer.

Selskabet fastholdte ved skrivelse af 13/9 2006 sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en begivenhed der kan henføres til ejerskifteforsikringens dækningsområde. Det forhold, at den byggesagkyndige i tilstandsrapporten har anbefalet at der foretages et eltjek og givet el-installationerne generelt en K2 anmærkning - og at dette ikke sker, medfører at forholdet ikke kan henføres til ejerskifteforsikringen.
>
> Klagen bør derfor afvises."

Som følge heraf anførte klageren ved skrivelse af 24/9 2006 til nævnet:

> "Vi konstaterer igen, at selskabet fuldstændig ignorerer, at vi i tilstandsrapporten inden overtagelse af ejendommen, læser os frem til, at alt el-arbejde er udført af autoriserede, hvilket vores egne elektrikere, men også selskabets egen udsendte, konstaterer ikke kan være tilfældet. Der er derfor ***klart forkert beskrevne*** oplysninger i tilstandsrapporten, som ligger til grund for vores beslutning om at købe ejendommen."

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.
> …
> **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.
> …
> **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."

5. 70.090

Nævnet udtaler:
I tilstandsrapporten er nævnt, at det anbefales at lade en autoriseret el-installatør gennemgå installationen. Derudover er nævnt, at bl.a. el-ledninger i værkstedet i kælderen er samlet med kronmuffer. Forholdet betegnes som en K2 skade - det vil sige som en alvorlig skade. På trods heraf lod klageren ikke el-installatøren undersøge inden købet, men ventede til ca. 10 dage efter overtagelsen.

Under disse omstændigheder finder nævnet, at oplysningerne i tilstandsrapporten har givet klageren tilstrækkelig mulighed for at vurdere el-installationernes lovlighed. Selskabet har således været berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning for de med lovliggørelse af el-installationer forbundne udgifter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen