800/08

Den 7. juli 2008 blev i sag nr. 72.914:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte ulovlige el-installationer i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1977, og at klageren overtog ejendommen den 1/10 2006 på baggrund af tilstandsrapport dateret 11/7 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
11. El-installationer		
11.1 Andet: Diverse el-installationer	UN	Løstliggende EL-kabel indenfor skunklem fra badeværelse er samlet med muffer. EL-installation for udv. belysning i støttemur ved indkørsel er ikke lovlig installation. Transformere for de 2 x 3 spots i entre ligger ikke umiddelbart tilgængelige, idet de ifølge sælger ligger skjult i hulrum over 'vaskesøjlen' i bryggers. Note: Det anbefales at lade aut. EL-installatør gennemgå installationen for fejl og mangler."

I forbindelse med renovering af ejendommen konstaterede klageren flere ulovlige el-installationer.

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen. Af skadekonsulentens skrivelse af 17/9 2007 til klageren fremgår bl.a.:

> "Ved besigtigelsen blev det forklaret, at der i forbindelse med udskiftning af gipsplader i to værelser på 1. sal er konstateret 'muffesamlinger' på elinstallationen skjult i væggene.
>
> Der blev herefter fremvist flere ulovlige elinstallationer bl.a. ved lampe over spejl i badeværelse, kraftudtag hårde hvidevarer i køkkenunderskab m.v.
> …
> Den af bygningssagkyndige anbefalede undersøgelse af beboelsens elinstallationer er ikke blevet foretaget inden forsikringens tegning.
>
> Efter min vurdering, er det anmeldte forhold nævnt i tilstandsrapportens pkt. 11.1. Forholdet er korrekt beskrevet og karakteriseret i tilstandsrapporter, således det har været muligt at tage dets reelle omfang og betydning i betragtning.
>
> Det anmeldte forhold er derfor ikke omfattet af din ejerskifteforsikring."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende de anmeldte ulovlige el-installationer som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Klageren har i skrivelse af 15/11 2007 til nævnet:

> "B.B. fortæller, at udtrykket 'installationen' retter sig til al el i huset. Derfor kan Alm. Brand A/S ikke være os behjælpelige, da forsikringen ikke dækker ulovlige installationer, når der er gjort bemærkninger herom i tilstandsrapporten.
>
> Den nævnte fortolkning af tilstandsrapporten finder jeg imidlertid ikke korrekt. For det *første* kan der ikke antages kun at være én installation generelt i huset. Der eksisterer flere installationer, hvorfor 'installationen' ikke kan henvise til husets generelle elinstallationer, men til den samling af spots, som ligger gemt i hulrummet over vaskesøjlen, og som er omtalt i sætningen lige før noten.
>
> For det *andet* konkluderer tillægget til tilstandsrapporten, at 'elinstallationer' er 'middel'. Her anvendes udtrykket elinstallationer, og ikke elinstallation. Hvis 'elinstallation' som anført i punkt 11.1 skulle være generelt for al el i huset, skulle dette ordvalg have været genanvendt ved den generelle vurdering af husets elinstallationer i tillægget til tilstandsrapporten.
>
> For det *tredje* ville installationen, hvis dette skulle forstås som al el i huset, ikke være mulig at graduere som 'middel' i tillægget til tilstandsrapporten, hvis det under punkt 11.1 var vurderet, at det skulle undersøges nærmere. Enten er installationerne generelt i middel stand, men én installation skal undersøges nærmere, eller også kan elinstallationernes tilstand ikke vurderes, idet installationerne generelt skal undersøges nærmere.

Der kan ikke ét sted anføres 'installationen' om det hele og andet sted anføres 'installationer' om det hele. Installationer henvender sig til al el i huset og installationen retter sig mod den ene installation over vaskesøjlen i bryggerset.

Jeg anser derfor ikke det oplyste af B.B. som værende en korrekt fortolkning af bestemmelsen i punkt 11.1, idet installationen retter sig direkte til det anførte om spots, der er samlet skjult over vaskesøjlen, og ikke til husets elinstallationer generelt.

Havde der været problemer med husets elinstallationer generelt, og det vurderedes at de skulle undersøges nærmere, måtte tilstandsrapporten, og tillægget hertil, gøre opmærksom på dette. Der skulle i disse tilfælde være en bemærkning begge steder om, at husets generelle elinstallationer bør efterses og vurderes for fejl og mangler af aut. elinstallatør.

Derudover finder jeg støtte for min påstand om, at installation kun rette sig til den samling over vaskesøjlen som anført i tilstandsrapporten, i den SKADESRAPPORT, som efterfølgende er tilsendt af B.B. Heri skal B.B. begrunde, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke kan afhjælpe vores problem.

I skadesrapporten fejlciterer B.B. for det første tilstandsrapportens pkt. 11.1. B.B. anfører, at det skulle fremgå af tilstandsrapporten, at 'Det anbefales at lade aut. El-installatør gennemgå installationerne for fejl og mangler'. Dette er ikke en korrekt catering af noten I tilstandsrapporten, idet det anføres, at 'Det anbefales at lade aut. El-installatør gennemgå installationen for fejl og mangler'.

Det kan således forstås sådan, at B.B. er enige med os i, at der er flere el-installationer i huset. Dette understøttes tillige af, at B.B. efterfølgende konkluderer, at forsikringen ikke kan dække, da den anbefalede undersøgelse af beboelsens elinstallationer ikke er foretaget inden forsikringens tegning. Endnu engang anfører B.B., at der er flere installationer, og at disse I henhold til tilstandsrapporten skulle undersøges.

Dette er imidlertid ikke korrekt, idet tilstandsrapporten kun refererer til installation, altså én af flere installationer i huset. Det er derfor ikke retmæssigt, at Alm. Brand A/S ikke vil lade forsikringen dække, idet de anførte ulovlige elinstallationer netop ikke er omtalt i tilstandsrapporten."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 27/12 2007 bl.a. anført:

"I tilstandsrapporten (bilag …) har den bygningssagkyndige anført, at der er flere konkrete dele af elinstallationen, som ikke er lovlige af den ene eller anden grund. Den bygningssagkyndiges registrering har fået karakteren UN, som beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges ved den visuelle gennemgang. Det vil med andre ord sige, at den bygningssagkyndige har vurderet, at elinstallationens samlede tilstand ikke har kunnet afklares ved den visuelle undersøgelse som huseftersynet er kendetegnet ved, hvorfor han ikke blot ved sin karakter, men også ved sin note har gjort den usagkyndige køber det klart, at en udvidet undersøgelse af elinstallationen er påkrævet, hvis der ønskes vished for elinstallationens samlede tilstand.

Køber har ikke forlangt eller foranlediget en sådan udvidet undersøgelse af elinstallationen gennemført forud for sin overtagelse af ejendommen og tegning af ejerskifteforsikring, men ladet sig nøjes med de få oplysninger om elinstallationen, som den bygningskyndiges visu-

elle eftersyn har afdækket. Dermed har forsikringstageren truffet det valg selv at løbe den risiko, som kunne være afdækket ved et udvidet eftersyn af elinstallationen foretaget af en autoriseret elinstallatør.
…
Forholdet er oplyst i tilstandsrapporten, idet den bygningssagkyndige har bemærket, at flere konkrete dele af elinstallationen er ulovlige, hvilket indikerer, at der kan være flere uregelmæssigheder ved elinstallationen med deraf behov for en udvidet undersøgelse ved en autoriseret elinstallatør.

Det er forsikringstagerens opfattelse, at det kun er de dele af installationen, som den bygningssagkyndige konkret har nævnt, der er omhandlet af karakteren UN og den tilhørende anbefaling om et udvidet eftersyn. Vi er ikke enige heri. I den forbindelse skal vi henvise til ankenævnets kendelse i sag nr. 70.841 (bilag …), som stort set er identisk med omhandlende sag. Her har den bygningssagkyndige ligeledes under punkt *11.1 Andet El-installationer* vurderet nogle konkrete dele af elinstallationen som værende ulovlige. Disse har sandsynligvis været umiddelbart synlige, hvorfor de sammen med den resterende del af elinstallationen har fået karakteren UN og en generel anbefaling om gennemgang af elinstallationen.

I den pågældende sag konkluderer nævnet, at klageren samlet set har fået så mange advarsler om ejendommens elinstallationer, at klageren er udelukket fra at gøre krav om forsikringsdækning for ulovlige elinstallationer.

Med henvisning til denne principielle kendelse skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, ligesom vi skal påstå, at det er underordnet for registreringens rækkevidde, om elinstallationen er nævnt i en- eller flertal."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**16. Installationernes lovlighed**
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- eller VVS-installationer samt kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af oplysningerne i tilstandsrapporten - herunder især karakteren UN og anbefalingen om at lade en autoriseret el-installatør gennemgå el-installationen - finder nævnet, at klageren er behørigt advaret og opfordret til at lade ejendommens el-installationer gennemgå af autoriseret el-installatør. Efter nævnets opfattelse kunne klageren ikke med føje antage, at opfordringen kun skulle gælde for installationen af spots. Klageren er herefter udelukket fra at kunne gøre krav om forsikringsdækning for ulovlige el-installationer gældende over for selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann