802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 73.029:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S

Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække udgifter til lovliggørelse af den forsikrede ejendoms el-installationer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Den forsikrede ejendom, der er opført i 1950, blev af klageren købt med overtagelsesdag den 1/11 2006.

I tilstandsrapport af 5/7 2006, som dannede grundlag for forsikringens tegning, hedder det bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
11. El-installationer			
	11.1 Andet: El	UN	Der er flere synlige ikke forskriftsmæssige el-installationer i kælder og det anbefales at aut. el-installatør gennemgår ejendommens el-installationer for funktion og lovlighed.

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)
…
Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **I ca. 12 år.**			
0.2 Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? **Der har været en sag vedr. el-installationer.**	☒	☐	☐
…			
11. El-installationer			
11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke? **Efter sag vedr. el skulle el i stueetage og el på 1. sal være i orden.**"	☐	☐	☒

Kort tid efter overtagelsen af ejendommen fik klageren udført det i tilstandsrapporten anbefalede el-tjek. Eftersynet afslørede, at el-installationerne, som ifølge det oplyste blev ændret/udskiftet i forbindelse med renovering af huset i årene 1994 til 2006, i vidt omfang var ulovlige/fejlbehæftede.

De konstaterede ulovligheder/fejl blev anmeldt til det indklagede selskab ved skadeanmeldelse af 9/2 2007. I forbindelse hermed oplyste klageren, at "alt el i huset ikke er lavet rigtigt, selvom sælger har kørt en sag på el". I forlængelse heraf anførte han desuden, at el-arbejdet i sig selv ville beløbe sig til ca. 50.000 kr. ifølge overslag.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 27/2 2007. Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han ved skrivelse af 20/3 2007 anmodede selskabet om at revurdere sagen. Ved skrivelse af 27/3 2007 fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved sin advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende, og har til støtte herfor henvist til tilstandsrapportens sælgeroplysninger.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 21/12 2007 bl.a. anført:

> "Af side 6 i håndbog for beskikkede bygningssagkyndig fremgår det, at huseftersynet blandt andet ikke omfatter el- og vvs-installationernes funktion og bygningens lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen. Disse forhold må man formode kun er omtalt i tilstandsrapporterne, i det omfang den bygningssagkyndige har fundet sig kompetent til at udtale sig herom.
>
> Det er på baggrund af ovenstående, vores opfattelse, at den beskikkede bygningssagkyndige ikke har pligt til at kommentere forhold omkring installationerne med mindre det er åbenlyst for enhver, at der kan være tale om ulovlige installationer. Det bemærkes endvidere, at det fremgår af håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, at den bygningssagkyndige har ret, men ikke pligt, til at nævne formentligt ulovlige forhold observeret under bygningsgennemgangen.
>
> I denne sag har den beskikkede bygningssagkyndig ikke fundet sig tilstrækkelig kompetent, hvorfor han har anbefalet at en køber fik foretaget at lade en autoriseret el-installatør gennemgå ejendommens el-installationer for funktion og lovlighed. Der ses endvidere, at han har anmærket forholdet som UN - der angiver et forhold der skal undersøges nærmere. Det beskriver samtidig 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.
>
> Afslutningsvis betyder UN anmærkningen at hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.
>
> Det fremgår af forsikringspolicens pkt. 4 undtagelser fra dækning 1. led, at ejerskifteforsikringen dækker, såfremt en beskrivelse i tilstandsrapporten er klart forkert. Spørgsmålet er herefter, om anbefalingen om at lade en aut. el-installatør gennemgå elinstallationen som beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 11.1, er klart forkert beskrevet i forhold til de konstaterede forhold, og det faktum, at den bygningssagkyndige har anmærket forholdet med UN.
>
> Det er vores opfattelse, at den beskikkede bygningssagkyndiges anmærkning/note er klart beskrevet, dette henset til at noten klart er anført som pkt. 11.1. Andet: EL. Samt det forhold at det i noten oplyses at det ikke blot er kælderen, men hele ejendommens el-installationer der bør gennemgås.
>
> Henset til ovenstående argumentation, er det vores opfattelse, at anmærkningen i tilstandsrapporten er klart beskrevet. Med en generel anbefaling om at lade ejendommens elinstallationer gennemgå for ulovligheder samt en karakteranmærkning med UN, fortabes retten til forsikringsdækning af de ulovligheder, som en gennemgang af installationerne ville have afsløret.

Det er vores opfattelse, at klageren allerede på tidspunktet før erhvervelsen ville have fået forholdet omkring el-installationerne belyst og omfanget afdækket, såfremt klager havde fulgt, den beskikkede bygningssagkyndiges anbefalinger. Det bemærkes i denne forbindelse, at klager ca. 22 dage efter overtagelsesdagen får foretaget el-tjek som er anbefalet i tilstandsrapporten.
…
Det er herefter vores opfattelse, at klager på grundlag af bemærkningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage omfanget, forholdets reelle karakter og betydning i betragtning inden handlen blev indgået, og dermed haft et forhandlingsgrundlag til at kræve nedslag i købesummen.

Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at klagen skal vurderes ud fra hvad klager rettelig kunne forvente, henset til tilstandsrapportens anbefalinger omkring gennemgang af ejendommens el-installationer, og hvorvidt anmærkningen i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 7/1 2008 til nævnet bemærket:

"Selskabet gør gældende under punkt 11.1. i tilstandsrapporten, at den byggesagkyndige anbefalede, at hele ejendommen bør gennemgås af autoriseret el-installatør.

Formuleringen i note 11. 1 er sålydende: *'Der er flere synlige ikke forskriftsmæssige elinstallationer i kælder og det anbefales at aut. el-installatør gennemgår ejendommens el-installationer for funktion og lovlighed*'.

Denne formulering bevirker, at en eventuel køber ikke er i tvivl om, at der er problemer med el-installationerne i kælderen og at disse skal nærmere gennemgås. Derimod får man ikke den opfattelse, at der er åbenlyse problemer med el-installationerne andetsteds i ejendommen, blot at en standardgennemgang kan være en god idé.

Sælgers egne oplysninger i Huseftersynsrapporten 'sælgers oplysninger' punkt 11.1. *'Efter sag vedr. el skulle el i stueetage og på 1. sal være i orden*' sammenholdt med den byggesagkyndiges bemærkninger om el bevirker, at køber/klager har fået det indtryk af rapportens ordlyd i sin helhed, at el-installationerne i stueetagen og på 1. sal er i orden og ikke kræver nærmere gennemgang [af] el-installatør, men at el-installationerne i kælderen er ulovlige.

El-eftersynsrapporten klager fik lavet efter købet af ejendommen, skyldes de forhold der var tale om i kælderen. Klager havde ingen formodning for at el-installationerne i den øvrige del af ejendommen ikke var som loven foreskriver.

Den ulovlige el i stueetagen og på 1. sal i ejendommen bør henhøre under ejerskifteforsikringens dækning, grundet den uklare formulering i huseftersynsrapporten i sin helhed."

Selskabet og klagerens advokat er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 16/1 og 24/1 2008.

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 skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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, 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.

…

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det klart fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige har konstateret flere synlige ikke forskriftsmæssige el-installationer i kælderen, og at det anbefales, at autoriseret el-installatør gennemgår ejendommens el-installationer for funktion og lovlighed. Efter nævnets opfattelse må denne opfordring gælde hele ejendommens el-installationer.

Forholdet har i tilstandsrapporten fået karakteren UN - undersøges nærmere - hvilket efter nævnets opfattelse er en korrekt angivelse. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Da dette ikke er tilfældet, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale erstatning i henhold til standarddækningen.

Forsikringen er tegnet med udvidet dækning for bl.a. 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.

Nævnets flertal bemærker herefter:
Den udvidede dækning indeholder ikke - som standarddækningen - en undtagelsesbestemmelse om, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten. Dette må efter nævnets flertals opfattelse føre til, at køberen kan rette krav vedrørende forhold, selv om disse er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnets mindretal bemærker:
Uanset, at den udvidede dækning ikke som standarddækningen indeholder en undtagelse om, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, finder mindretallet, at klageren desuagtet gennem tilstandsrapporten er oplyst om de ulovlige el-installationer og derfor ikke med føje kan antage, at forholdet er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Efter udfaldet af stemmeafgivningen

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det ikke med rette kan afvise krav i henhold til den udvidede dækning med henvisning til, at forholdet er anført i tilstandsrapporten, og skal på den baggrund genoptage sagens behandling.

Poul Sørensen
formand