815/09

Den 16. marts 2009 blev i sag nr. 74.136:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

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 ejerskifteforsikring hos Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende ejendommens el-installationer.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning for ulovlige el-installationer, og at klageren ikke har dokumenteret, at de anmeldte forhold udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1906, og at klageren overtog ejendommen den 1/3 2008 på baggrund af bl.a. en tilstandsrapport udarbejdet den 28/8 2007 og et tillæg i form af KvalitetsMærke.

Den 6/3 2008 anmeldte klageren telefonisk, at der i forbindelse med renovering af den forsikrede ejendom var konstateret ulovlige/brandfarlige emner.

Der er ikke gjort nogen bemærkninger i tilstandsrapporten om el-installationerne.

En el-installatør besigtigede den 13/3 2008 ejendommen og har i rapport på baggrund af besigtigelsen anført:

"**Bemærkning til afsluttende rapport**
Sælger har boet i huset ca. 25 år ifølge oplysninger fra kunde.

Det vurderes ikke at hele installationen er dissideret brandfarlig eller der er personfare.
Der [er] nogle punkter omkring klemlisten i køkkenet og noget af installationen på 1. sal kan være brandfarlig, men dette er svært at vurdere da meget af denne var fjernet.
…
Beskrivelse af skadeårsag
Beskrivelse af den ulovlige el-installation, herunder hvori ulovligheden består samt evt. henvisning til lovbestemmelser, som er tilsidesat.

Der tages 2-4 fotos, som medsendes rapporten.

Værelse 1. sal
Samling til stikkontakt er skjult over loft
Samling til afbryder er skjult over loft

Værelse 1. sal
Samling til stikkontakt er skjult over loft
Lampeudtag skjult over loft, billede 002

Gang 1. sal
Klemkasse skjult over loft
Elektronisk transformer skjult over loft, billede 003
Installation til 4 stk. spots ikke korrekt udført

Køkken
Klemkasse uden låg skjult over loft, billede 004
Samledåser indmuret i væg

Badeværelse
2 stk. indmurings dåser sidder for tæt på brusehoved

Gang stueetage
Klemkasse skjult over loft

Bærer installationen præg af, at den er udført af ikke autoriserede personer?
Ja ☒
Nej ☐
…
Hvornår vurderes det, at den ulovlige installation er udført? (ca. årstal).
Kort begrundelse.
Installationer er ulovlige i forbindelse med man har sænket lofterne og renoveret.
Kunden siger hun har regning på profilbræddelofterne som forrige ejer har købt for ca. 6-8 år siden. Kan dette bevises er det udført i den forbindelse.
…
Beskrivelse af udbedringsomfanget
Omfanget for lovliggørelsen skal beskrives i mængder (m², stk., lbm.), herunder hvilke ydelser der indgår i at lovliggøre installationen.

Værelse 1. sal
Demontering af eksisterende kabler og ledninger.
Etablering af ny installation til 1 stk. afbryder og 1 stk. lampeudtag.
Hele loftet var nedtaget ved besigtigelse og det vides ikke om der kunne laves anden løsning.

Værelse 1. sal
Demontering af eksisterende kabler og ledninger.
Etablering af ny installation til 1 stk. stikkontakt og 1 stk. lampeudtag.
Hele loftet var nedtaget ved besigtigelse og det vides ikke om der kunne laves anden løsning.

Gang 1. sal
Klemkasse gøres tilgængelig med ny loftlem
Transformer gøres tilgængelig med ny loftlem
Installation til 4 stk. spots udskiftes
Loft nedtages delvist

Køkken
Klemkasse demonteres og der etableres ny samling i loft
Der bankes ud omkring samledåser så de er tilgængelige
Loft nedtages delvist
Murer og maler for reparation af vægge

Badeværelse
2 stk. indmuringsdåser flyttes så afstanden til brusehovedet er min. 120 cm
Murer og maler for reparation af vægge

Gang stueetage
Klemkasse demonteres og der etableres samlinger i nødvendigt omfang
Hele loftet nedtages og der sættes nyt op."

Selskabet afviste herefter i skrivelse af 26/3 2008 at dække forholdet over ejerskifteforsikringen.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket hun har tilkendegivet via sin advokat i skrivelse af 15/4 2008.

Selskabet har fortsat fastholdt afgørelsen, hvorefter klageren efter fornyet indsigelse over for selskabet ved sin advokat ved skrivelse af 16/6 2008 har indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning. Vedlagt klageskrivelsen er udtalelse dateret juli 2008 fra N.C. fra O. El. Af udtalelsen fremgår:

"Der er ved selvsyn (sammen med **M.L.**) konstateret samling på stofledninger over listelofter i køkken, entré og på repos 1. sal.

Samt transformator over listeloft på repos 1. sal.

Hvilket at **M.L.** gav medhold i at der var **brandfare** forbundet med de samlinger da det var ældre stofledninger der var samlet med nye pvl-ledninger over lukkede listelofter.

Endvidere er der konstateret **personfare** ved stikkontakter placeret i badeværelse på væg mindre end 120 cm fra brusehoved."

Selskabet har svarskrivelse af 25/9 2008 til nævnet anført:

"Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 14 dækker ejerskifteforsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger og bygningsdele.

I skadebegrebet ligger, at et fysisk forhold skal nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det fremgår af betingelsernes pkt. 2.3, at udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede ikke må finde sted, før Nykredit skriftligt har bekræftet det.

Som nævnt ovenfor, at der ikke en sammenhæng mellem, at en elinstallation er ulovlig, og at den udgør en nærliggende skadesrisiko. Meget af elinstallationen var desuden fjernet ved vores el-konsulents besigtigelse, så kunne ikke tage stilling til, hvorledes installationen var opbygget bag listeloftet. Det er vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at der er en dækningsberettiget skade, hvorfor bevismangel kommer vores forsikringstager til skade.

Desuden har el-installationen tilsyneladende siddet sådan i mindst 6-8 år uden, at det har medført brand, hvilket underbygger, at el-installationen ikke udgør nogen nærliggende risiko for skade.

Mht. kontakterne i badeværelset udgør de ikke en brandrisiko, men en personfare ved badning, hvis vand fra bruseren rammer kontakterne. Vi henviser til fotos taget af F.-El, bilag …, som viser, at der er opsat en stang til bruseforhæng, som vil nedsætte risikoen.

Ejerskifteforsikringen dækker bygningerne og ikke personerne i bygningen. Dækning kan kun komme på tale, hvis der er tale om et forhold, der generelt nedsætter bygningens egnethed som bolig. Vi finder ikke, at forholdet ud fra sin karakter eller udbedringsudgiften nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Vores konklusion er fortsat, at udbedring af el-installationen ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har vedlagt mail fra overmontør M.L. dateret den 23/9 2008, hvori det hedder:

"Jeg har modtaget billederne på ovenstående adresse, og udfra dem vil jeg ikke ændre noget i forhold til det fremsendte i rapporten.
Mange af installationerne var taget fra hinanden da jeg var der, ligesom på billederne. Derfor kan jeg ikke vurdere yderligere udfra dem.

En klemkasse som den der er i gangen og andre steder findes i mange huse og lejligheder, forskellen er at den her var delvist skjult over et loft. Dette gør den ikke brandfarlig, men blot ulovlig. Det ser ud til der har været monteret låg herpå som elektriker har nedtaget.

Med hensyn til de løse ledninger i køkken mm. kan dette godt være person farligt, men jeg kan ikke vurdere om de har ligget sådan før loftet blev taget ned, de kan jo have været monteret i en samling eller et lampe udtag.

Transformeren på loftet er ulovlig hvis den har været skjult, men hvis det har været muligt at nedtage et par brædder uden at ødelægge loft kan den have været lovlig. Dette vides ikke da loftet var nedtaget. Installationen er ulovlig, men min vurdering er et den ikke er direkte brandfarlig."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Ved skade**
…
2.3
Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af de beskadigede må ikke finde sted, før Nykredit skriftligt har bekræftet dette.
…
14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

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, 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.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet for så vidt angår de anmeldte forhold, at der ikke foreligger en skade eller en sådan nærliggende risiko for skade, som i henhold til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser er en betingelse for dækning. Selskabet har derfor været berettiget til at afvise dækning for forholdene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann