837/10

Den 15. februar 2010 blev i sag nr. 76.219:

xxxx xxxxxx
xxxxxx xxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxx

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, at selskabet har afvist at dække udbedring af et anmeldt forhold vedrørende ulovlige el-installationer i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet har fået karakteren K2 i tilstandsrapporten, og at den bygningssagkyndige i en note herunder har anbefalet, at el-installationer bliver gennemgået af autoriseret installatør.

Den forsikrede ejendom er opført i 1953 og blev overtaget af klageren den 1/6 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 18/10 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterer:**
Ingen bemærkninger IB
Der er ikke fundet skader ved den pågældende bygningsdel.

Kosmetiske skader KO
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader K1
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader K2
Beskriver skader, som medfører. at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader K3
Beskriver skader, som vil medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere UN
Beskriver 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.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
11. El-installationer		
11.1 Andet	K2	Flere ulovlige installationer i kælder. Note: Det anbefales at elinstallationer bliver gennemgået af aut. Installatør.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

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

Klageren har i sin anmeldelse til selskabet af 24/2 2009 anført:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato):	24-02-2009
Hvordan blev skaden opdaget:	Autoriseret elektriker gjorde opmærksom på ulovlige elinstallationer i stueetagen.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt):	Fejlstrøm på sikringsgruppe medfører at hpfi-relæ slår fra.
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:	Nej. Alle relevante papirer er i samme mail - dog ikke skøde.

Burde tidligere ejer have kendt til skaden:	Ja
Hvis ja - hvorfor/hvordan:	Muligvis - hvis han har fået foretaget de ulovlige el-installationer."

Selskabet foranledigede en besigtigelse af ejendommen og har på baggrund heraf i skrivelse til klageren af 26/3 2009 afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren i tilstandsrapporten er blevet anbefalet at få ejendommens el-installationer undersøgt af autoriseret el-installatør. Ved at undlade at få foretaget denne undersøgelse inden overtagelsen har klageren accepteret risikoen og dermed omkostningerne til udbedring af det anmeldte forhold.

Klagerens advokat har i skrivelse til selskabet af 31/3 2009 kritiseret selskabets afgørelse og har bl.a. anført:

> "Da min klient overtog ejendommen fulgtes den byggesagkyndiges anbefaling. Min klient fik en autoriseret elinstallatør til at gennemgå installationerne. Installatøren bemærkede, at der i kælderen var tilsluttet en vaskemaskine og tørretumler til samme kontakt. Installatøren konstaterede ikke andre ulovligheder ved husets el-installationer.
>
> Det er således ikke korrekt, at min klient ikke fik foretaget den anbefalede undersøgelse af elinstallationerne.
>
> Dertil kommer, at installatøren ikke havde mulighed for at konstatere de nu anmeldte ulovlige elinstallationer, da disse var skjulte bag de forsænkede lofter.
>
> Det havde krævet et destruktivt indgreb (lofterne skulle have været brækket ned) for at kunne konstatere forholdet."

I besvarelse heraf har selskabet i skrivelse af 27/4 2009 til advokaten bl.a. anført:

> "Deres klient kontaktede mig telefonisk i sidste uge, og oplyste i den forbindelse, at der ikke i forbindelse med handlen blev udført et el-tjek på ejendommen. Den gennemgang af elinstallationerne De henviser til fandt sted ca. et halvt år efter overtagelsen, og der var tale om, at en elektriker var på ejendommen med henblik på at udføre et konkret arbejde.
>
> I øvrigt finder jeg ikke, at man kan tale om, at den bygningssagkyndiges anbefaling følges, hvis man først efter overtagelsen vælger at få gennemgået installationerne. Når den bygningssagkyndige kommer med en sådan anbefaling i tilstandsrapporten er det jo fordi den bygningssagkyndige ikke har specialviden om el-installationers lovlighed, og som sådan må henvise til fagmand, hvor det mistænkes, at der kan være flere forhold.
>
> En gennemgang udført efter overtagelsen vil jo som udgangspunkt ikke kunne få betydning i forbindelse med handlen/prissætningen af ejendommen, og på den baggrund må det lægges til grund, at Deres klienter i forbindelse med handlen har valgt at påtage sig risikoen for de mulige ulovlige installationer på ejendommen.

Jeg har desuden talt med el-installatør L.P., der har besigtiget det anmeldte forhold på vegne af Dansk Boligforsikring A/S. Denne oplyser, at det anmeldte forhold ville have været erkendt ved et helt almindeligt el-tjek.

Problemet er, at der fra de oprindelige lampesteder er trukket bløde ledninger (0,75 mm^2) til lampeinstallationerne i de nedsænkede lofter. Dette ville umiddelbart have været konstateret ved en stikprøvevis fjernelse af et dæksel på et lampested, hvilket ifølge elinstallatøren er obligatorisk ved udførelsen af et el-tjek.

Med hensyn til tilstandsrapportens anmærkning, så er der tale om en note til pkt. 11, El-installationer. Der er således tale om en note der knytter sig til el-installationen og ikke til kælderen som beskrives under pkt. 2 i rapporten.

Den bygningssagkyndige konstaterer, at der er flere ulovlige installationer i kælderen. Disse installationer er der jo i sagens natur ikke behov for at få gennemgået nærmere (bortset fra at de naturligvis skal udbedres). Når det anbefales, at installationerne gennemgås af en aut. installatør, er det jo netop med henblik på at få afdækket eventuelle forhold, som det ikke har været muligt for den bygningssagkyndige at anmærke i tilstandsrapporten."

Over for nævnet har klageren i klage af 18/5 2009 nedlagt følgende påstand:

"Jeg ønsker, at selskabet skal anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade og afholde udgifterne minus selvrisiko på 5.000 kr. til lovliggørelse af ulovlige installationer i stueetagen. Baseret på tilbud fra hhv. elektriker og tømrer beløber dette sig til ca. 40.000 kr. inkl. moms.

Selskabet bør ikke kunne undlade at dække en skade, der udtrykkeligt er omfattet af policen og forsikringsbetingelserne, når selskabet ikke på samme udtrykkelige måde har anført eventuelle undtagelser til dækningen."

Til støtte for påstanden har han bl.a. anført:

"Selskabets påstand er ikke korrekt.

For det første blev ejendommens el-installationer inspiceret af elektriker i forbindelse med andet arbejde på boligen et stykke tid efter vi overtog huset.

Elektrikerne konstaterede i den forbindelse, at han alene kunne konstatere en ulovlighed ved en forkert tilsluttet tørretumbler i kælderen, og ikke andet. Dette forhold blev udbedret.

Jeg har således ikke undladt at få gennemgået installationerne, og jeg har ikke accepteret nogen risiko vedr. elinstallationerne. Forholdet i kælderen fik jeg udbedret.

For det andet indeholder selskabets betingelser for den udvidede ejerskifteforsikring inden undtagelser i relation til de ulovlige forhold.

Undtagelserne i dækningen fremgår af pkt. 4 og relaterer sig til pkt. 3."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 12/6 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Den bygningssagkyndige har kunne se en række ulovlige el-installationer i kælderen. Det er ikke dem, han mener, bør tjekkes af en autoriseret installatør, da han selv (uanset at han ikke er el-installatør) kan se, at de er ulovlige. Pga. de ulovlige installationer anbefaler den bygningssagkyndige at lade ejendommen undergå et el-tjek, for at konstatere om der er andre ulovlige installationer, som han enten ikke umiddelbart kan se, eller som han ikke er kvalificeret til at vurdere lovligheden af.
>
> Beskikkede bygningssagkyndige er ikke autoriserede el-installatører - de bruger deres almindelige byggetekniske viden til at konstatere om der er åbenlyse ulovligheder. Når et el-tjek anbefales er det fordi, de har konstateret (få) åbenlyse ulovligheder og derfor anbefaler, at en autoriseret installatør gennemgår hele el-installationen for at se, om der er flere.
>
> Et sådant el-tjek burde have været foretaget inden købet af ejendommen, hvis en køber vil sikre sig mod udgifter til senere lovliggørelse af el-installationer, som ville have været opdaget ved et el-tjek.
>
> Vores kunde har oplyst, at der skete en gennemgang af el-installationerne kort tid efter overtagelse af ejendommen, og at de anmeldte ulovligheder ikke ved den lejlighed blev opdaget.
>
> Det er vores opfattelse, at den gennemgang vores kunde henviser til, ikke har været et egentligt el-tjek.
>
> For det første fandt gennemgangen sted *efter* overtagelsen (ca. ½ år) og derfor på et tidspunkt, hvor risikoen for at finde ulovlige installationer allerede var overgået på køber. For det andet har gennemgangen ikke været et egentligt el-tjek, sådan som den bygningssagkyndige har anbefalet.
>
> Der var tale om en elektriker, som var på ejendommen for at udføre konkret arbejde. Den pågældende el-installatør har muligvis tjekket andre forhold, men der har ikke været tale om et egentligt el-tjek. Havde der været udført et el-tjek, ville de anmeldte ulovlige installationer været opdaget, da en elektriker i forbindelse med et el-tjek stikprøvevis fjerner dækslet på et lampested, når der er forsænkede lofter, for at tjekke, om installationen er ført lovligt ned til det nye loft. Havde en sådan stikprøve kontrol været foretaget ville installatøren have konstateret, at der var trukket bløde ledninger via en skjult samling ved de gamle lampeudtag ned igennem det forsænkede loft - netop det forhold, som vores kunde anmelder under sin ejerskifteforsikring.
>
> Det er vores opfattelse, at klageren ikke har ladet et el-tjek udføre, og han har da heller ikke fremlagt dokumentation for at et sådan el-tjek blev udført.
>
> Ved ikke at følge den bygningssagkyndiges anbefaling påtager køberen sig risikoen for at der er ulovlige installationer, som el-tjekket ville have blotlagt. Havde el-tjekket været udført inden købet af ejendommen, sådan som det blev anbefalet, kunne køberen have krævet et nedslag i købesummen eller have valgt at acceptere risikoen, men på et mere informeret grundlag. Ved ikke at lade el-tjekket udføre har køberen accepteret risikoen 'blindt'. Uanset hvad, kan erstatning for lovliggørelse ikke kræves under ejerskifteforsikringen."

Klageren har i flere efterfølgende skrivelser givet udtryk for sin uenighed i selskabets opfattelse af sagen, idet han ikke mener, at noten i tilstandsrapporten skal fortolkes på den måde, at det gælder hele ejendommens el-installationer.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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

…

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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at noten i tilstandsrapporten skal forstås som en henvisning til *hele* ejendommens el-installationer. Som følge heraf finder nævnet herefter, at klageren har haft tilstrækkelig mulighed for at vurdere elinstallationernes faktiske tilstand forinden købet.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen