853/10

Den 18. oktober 2010 blev i sag nr. 77.445:

xxxxx xxxxxxx xxxxx
xxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte ulovlige el-installationer.

Selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet fremgår af tilstandsrapporten, samt at sælgeren af ejendommen har afgivet garanti vedrørende el-installationernes lovlighed.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1934, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/11 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19/2 2008. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**A Beboelse**

…

11. El-installationer

11.1 Andet	UN	El-installationer i tilbygning er udført af personer uden autorisation. Note: Installationerne bør gennemgås af autoriseret installatør for lovlighed.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

…

	Ja	Nej	Ved ikke

11. El-installationer

11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvilke?
I tilbygning."

Af den mellem sælgerne og klagerne indgåede købsaftale fremgår bl.a.:

"16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår, fortsat

HFI-relæ / HPFI-relæ - el-tjek

Fra den 1. juli 2008 skal ejendommens el-installationer opfylde stærkstrømsbekendtgørelsens afsnit 8's med krav om, at eksisterende installationer skal være forsynet med HFI *eller* HPFI-afbryder. Såfremt dette ikke allerede *er* etableret skal sælger foranledige forholdet bragt i orden inden overtagelsesdagen. Arbejdet udføres af autoriseret el-installatør, og der fremlægges dokumentation herfor overfor køber. Såfremt forholdet ikke er bragt i orden inden overtagelsesdagen, er køber berettiget til - uden yderligere varsel - at lade arbejdet udføre i overensstemmelse med ovennævnte. Købers udgift hertil refunderes af sælger via refusionsopgørelsen.

Køberne betinger sig ligeledes, at der foretages el-tjek af ejendommens el-installationer. Såfremt der skulle være ulovlige elinstallationer udbedres disse på sælgernes foranledning og regning inden den aftalte overtagelsesdato, I modsat fald er køberne berettiget til at bringe forholdet i orden efter samme retningslinjer som nævnt i 1. afsnit."

I klageskemaet har klageren bl.a. anført:

"Vi overtog ejendommen … den 1/11-2008. På baggrund af forhold anført i Tilstandsrapporten vedr., at El-installationer bør undersøges nærmere, betingede vi, at sælger fik foretaget et eftersyn og lovliggjorde eventuelle ulovlige el-installationer inden overtagelsen. Dette eftersyn blev foretaget af … El.

I de følgende måneder oplevede vi, at relæet flere gange slog fra uden at vi kunne finde nogen fornuftig forklaring. I juni 2009 fik vi af D.E.S. foretaget et eftersyn af ejendommens el-installationer - og vi kunne konstatere, at der var stor uoverensstemmelse mellem de to el-rapporter.

Den 9/7-2009 anmelder vi skaden til Dansk Boligforsikring, hvorigennem vi har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring.

Dansk Boligforsikring har af flere omgange afvist at dække de anmeldte forhold.

Vi forstår ikke Dansk Boligforsikrings argumentation, og mener at skaderne er dækningsberettigede ud fra følgende begrundelser:

- Forhold anført i Tilstandsrapporten (UN) var kun knyttet til tilbygning fra 2003 - ikke til hele ejendommen (samt et enkelt mindre forhold i garagebygning).

- På baggrund af Tilstandsrapporten fik vi af sælger undersøgt elinstallationer i hele ejendommen inden overtagelsen. El-rapporten fra … El indeholder ingen anmærkninger til tilbygningen.

- Såfremt Dansk Boligforsikring ønsker at søge dækning af skaderne fra sælger kan de søge regres fra sælger jf. Almindelige Forsikringsbetingelser nr. W.1.1.07. Som forsikringstager bør det ikke pålægges os, at søge dækning fra 3. part når skaden er dækningsberettiget.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Vi ønsker;
- at Dansk Boligforsikring anerkender at ulovlige elinstallationer er en dækningsberettiget skade i forsikringsmæssig forstand;
- at Dansk Boligforsikring anerkender at vi inden overtagelsen har taget relevante foranstaltninger for at afdække omfanget af eventuelle fejl/mangler i el-installationer, der i tilstandsrapporten blev markeret som U/N;
- at Dansk Boligforsikring anerkender, at det trods købsaftalens § 16 og forudsat at sælger ikke har været i ond tro, ikke er os som køber, der skal søge dækning for udbedring af skaderne fra sælger, jf. punkt 7.1 i Almindelige Forsikringsbetingelser nr. W.1.1.07 for Dansk Boligforsikring.

Samt at en tredje uvildig' el-installatør/taksator gennemgår ejendommens elinstallationer, såfremt Dansk Boligforsikring A/S ikke vil godkende eftersynet foretaget af D.E.S."

I skrivelse til nævnet af 20/1 2010 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Indledningsvis bemærker selskabet, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapportens afsnit 11, el-installationer, har noteret følgende anmærkning:

'*UN* *El-installationer i tilbygning er udført at personer uden autorisation. Note: Installationerne bør gennemgås af autoriseret installatør for lovlighed.'*

Denne anmærkning er ikke slettet ved en senere allonge. Denne anmærkning medfører derfor i sig selv, at det anmeldte forhold ikke kan udløse erstatning, idet forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 klart oplyser, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten.

Klageren har anført, at denne anmærkning alene vedrører tilbygningen. Hertil bemærker selskabet indledningsvis, at Ankenævnet i kendelsen 73.029, som klageren selv nævner, antager, at en bygningssagkyndigs opfordring til at gennemgå elinstallationer gælder for hele ejendommen. Endvidere er der i tilstandsrapporten også anmærket et forhold vedrørende de elektriske installationer i bygning B, garage/udhus. Endelig bemærker selskabet, at der ved overtagelsen er udarbejdet et el-tjek, som omfatter hele ejendommen og ikke kun tilbygningen. Dette opfatter selskabet som en klar indikation af, at køber og sælger selv har opfattet tilstandsrapportens opfordring til gennemgang af el-installationerne som gældende for hele ejendommen og ikke kun for tilbygningen.

Herudover har klageren iflg. købsaftalens afsnit 16 ret til at lade forholdet udbedre for sælgers regning. Den omstændighed, at det af sælger foretagne el-tjek ikke har opdaget samtlige ulovlige forhold, udelukker ikke klagerens mulighed for at udbedre for sælgers regning iht. købsaftalens bestemmelse herom.

Selskabet bemærker, at klageren - trods selskabets opfordring hertil - ikke har kontaktet sælgerne med henblik på at udbedre de ulovlige installationer for sælgernes regning.

Endvidere bemærker selskabet, at det anmeldte forhold som ovenfor nævnt ikke er dækningsberettiget, og at forsikringsbetingelsernes afsnit om regres derfor ikke er relevant.

Med hensyn til Ankenævnets kendelse i sag nr. 73.029 bemærker selskabet endelig, at denne sag vedrører en tidligere udgave af selskabets forsikringsbetingelser. I den nye udgave, som er gældende for klagerens forsikring, er det eksplicit nævnt i pkt. 16.10, at undtagelsen for forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten, også gælder for den udvidede del af forsikringen. Denne kendelse er derfor ikke relevant i denne sag.

3. Konklusion

Det anmeldte forhold er anmærket i tilstandsrapporten, og forholdet er derfor undtaget fra dækning iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1

Derudover har sælgerne afgivet garanti for det anmeldte forhold, og klageren har trods selskabets opfordring hertil ikke kontaktet sælgerne herom.

Klagen bør derfor afvises."

Ved skrivelse til nævnet af 7/2 2010 har klageren hertil bl.a. anført:

"Det er korrekt, at der i tilstandsrapporten var en anmærkning 'UN', hvilket klart og tydeligt var henført til tilbygningen, da denne er opført senere end hovedbygningen, samt at der var en synlig åben installation i bygning B, garage/udhus. Dette har vi fremhævet overfor Dansk Boligforsikring. Dansk Boligforsikring bør ikke antage, hvordan køber og sælger opfatter tilstandsrapporten, men blot forholde sig til fakta.

Det vi klager over, er netop de forhold, som ikke blev fundet i den af sælger udarbejdede el-rapport. Dvs. forhold, der ikke var synlige i tilstandsrapporten samt den af sælger udarbejdede el-rapport, hvilke ikke var destruktive. De forhold, der er nævnt i sælgers el-rapport, er afklaret.

Vi stiller os uforstående overfor, at Dansk Boligforsikring beder os om at søge dækning hos sælger om skader, der ikke er synlige/fremgår i tilstandsrapporten eller ved den af sælger udførte el-rapport. Dette er jo netop årsagen til, at man tegner en udvidet ejerskifteforsikring.

Hvis Dansk Boligforsikring vurderer, at vores ejendom ikke er dækningsberettiget for el-installationer - og eftersom alle rør er synlige - er det uforståeligt, at selskabet ikke har oplyst os om dette ved tegning af den udvidede ejerskifteforsikring.

Sælger har efter aftale udført et el-eftersyn før overdragelse af ejendommen, hvilket bør sikre sælger ansvarsfraskrivelse. Dansk Boligforsikring kan vælge at gøre regres mod el-installatøren fra … El, såfremt at De mener, at denne har foretaget en fejlbehæftet gennemgang af ejendommens el-installationer.

Selvom det ikke er Dansk Boligforsikrings vedkommende, kan vi meddele, at vi har orienteret sælger samt dennes ejendomsmægler om denne sag, samt at begge er af den mening, at forholdene er en forsikringssag."

Parterne har i en række yderligere indlæg efter sagens indbringelse for nævnet udvekslet synspunkter.

I forsikringsbetingelserne hedder det 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

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- 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.

…
4.5
- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.

…
16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
…
16.2
El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet:
…
16.10
For den udvidede dækning gælder tillige følgende bestemmelser:
…
Pkt. 4 (bortset fra 4.2. Den udvidede forsikring dækker således forhold vedrørende bygningernes funktion eller lovlighed, jfr. Pkt. 16.1)."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at noten til punkt 11.1 i tilstandsrapporten om, at ”Installationerne bør gennemgås af en autoriseret installatør for lovlighed”, skal forstås som en henvisning til el-installationerne i tilbygningen. Eventuelle ulovlige el-installationer i andre dele af beboelsesbygningen er herefter ikke undtaget i medfør af den gengivne undtagelsesbestemmelse i forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at sælgeren i købsaftalen har givet en garanti om, at eventuelle ulovlige el-installationer udbedres af en autoriseret el-installatør for sælgerens regning.

Nævnet finder, at de krav klageren har rettet mod selskabet om udbedring af de konstaterede ulovligheder ved ejendommens el-installation er omfattet af denne garanti. Et sådant krav (bortset fra de ulovlige el-installationer i tilbygningen) er kun dækket af forsikringen, hvis køberen ikke får gennemført sit krav mod sælgeren. Da nævnet ikke kan se, at kravet er forsøgt gennemført mod sælgeren, kan nævnet i hvert fald ikke for ham pålægge selskabet at erstatte de konstaterede ulovlige el-installationer.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand