873/11

Den 22. august 2011 blev i sag nr. 79.111:

xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over størrelsen af den erstatning, selskabet har udbetalt i forbindelse med anmeldte forhold vedrørende stokerfyr og el-installationer. Endvidere klages der over, at selskabet yderligere har tilbudt et kulancemæssigt beløb til fuld og endelig afgørelse, hvorved klageren skulle være afskåret fra at indbringe spørgsmålet for nævnet.

Selskabet har anerkendt at ville betale en reparation af stokerfyret, men har afvist at erstatte klagerens udgifter til nyt stokerfyr, ligesom selskabet har afvist at dække en lovliggørelse af el-installationerne med henvisning til tilstandsrapporten. For så vidt angår selskabets kulancemæssige tilbud til fuld og endelig afgørelse af sagen har selskabet tilbudt 4.000 kr. vedrørende stokerfyret. Vedrørende el-installationer og merforbrug har selskabet tilbudt 7.500 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der skulle være et dækningsberettigende krav, hvorfor selskabet har fundet det rimeligt, at udbetalingen skulle ske til fuld og endelig afgørelse.

Ejendommen, der er et nedlagt landbrug, er opført i 1910, og boligen udgør 236 m² ud af de 400 m² bebyggelse. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/1 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
11. El-installationer		
11.1 Andet:	UN	Det anbefales at der udføres el-tjek med kontrol og gennemmåling af den samlede el-installation bl.a. på grund af flere gamle installationer samt enkelte bløde ledninger igennem lofter samt sælgers oplysning omkring egen udførelse af el til belysning ved sø.

…

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
10. VVS-installationer			
…			
10.3 Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke?			
El ved søen - har vi selv lavet."			

Af skadeanmeldelse modtaget i selskabet den 16/2 2010 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**
- Hvornår opdagede De skaden (dato): September 2007 og løbende
- Hvordan opdagede De skaden (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken):
Ved opstart af stokerfyret opstod store problemer med tilbagebrænding, tiltjæring, røg i fyrrummet og vandslukning udover hele gulvet. Der manglede godkendelsesplader og foranstaltninger, og der er brugt …

- Hvori består skaden (hvad er skadesramt):
Stokeren kan max køre en uge ad gangen før den brænder tilbage i kammeret. Det skaber røgudvikling i fyrrummet, og vandslukning udover gulvet. Meget tøj er blevet røgskadet, mange piller er blevet smidt ud og jeg har ikke turde forlade huset længere tid ad gangen af hensyn til ejendele og husdyr.

- Pris på reparation (evt. overslag fra håndværker):

Det konkluderes at det ikke kan lade sig gøre at få fyret til at virke. Der skal en helt ny installation ind. Fra 31/12-2009 gik jeg over til el-varme midlertidig, da det tilbagebrændte tre gange på en uge trods grundig pasning og rengøring. Det var simpelthen uforsvarligt.

Oplysninger vedrørende eventuel pålæggelse af erstatningsansvar
- Er skaden nævnt i tilstandsrapporten (med hvilken karakter):
Nej

- Burde gammel ejer have haft kendskab til skaden: (hvis ja — hvorfor/hvordan):
Absolut. Fyret blev installeret i foråret så vidt jeg har kunne få at vide gennem min advokat. De har derfor kørt med det i forsommeren."

I brev af 19/3 2010 har selskabet anerkendt det anmeldte forhold som dækningsberettigende, idet det bl.a. fremgår:

"Lovliggørelse kan ske ved at flytte pumpen og ændre det udvendige rørsystem, som foreslået af … Smede. Derudover skal rørsystemet til vandslukningen ændres, så der ikke længere anvendes pexrør.

De kan derfor sætte lovliggørelsen i gang. Når arbejdet er udført, bedes De indsende dokumentation herfor, f.eks. kopi af faktura, sammen med registrerings- og kontonummer til Deres bankkonto. Erstatningsbeløbet - med fradrag af selvrisiko - vil herefter blive overført til denne konto."

Efter det oplyste i sagen modtog selskabet den 19/3 2010 skadeanmeldelse vedrørende ulovlige el-installationer. I brev af 24/3 2010 har selskabet afvist at dække det forhold med henvisning til det anførte i tilstandsrapporten, hvor forholdet havde fået karakteren UN, der 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.

Klageren har efterfølgende ved mail opfordret selskabet til at genbehandle sagen og har vedlagt AK 66.739 og 73.029 til støtte for, at forholdet er dækket.

Selskabet har som svar herpå i brev af 30/3 2010 bl.a. anført:

"Afgørelsen vedrørende stokerfyret vil som nævnt i selskabets brev af 22. marts 2010 blive genbehandlet af selskabets skadeleder og vil derfor ikke blive behandlet i nærværende afgørelse.

Selskabet fastholder sin afgørelse af 24. marts 2010 vedrørende Deres ulovlige elinstallationer.

Ved denne fastholdelse har selskabet lagt til grund, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten klart og tydeligt har gjort opmærksom på, at han har konstateret adskillige ulovlige forhold vedrørende ejendommens el-installationer. Videre anbefaler den bygningssagkyndige lige så klart, at der gennemføres kontrol og gennemmåling af den samlede el-installation.
…
Med hensyn til de to kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, som De har indsendt, kan selskabet bemærke følgende:

Den første kendelse - 66.739 - vedrører en note i tilstandsrapporten, hvori det anbefales *ved lejlighed* (selskabets kursivering) at lade installationen gennemgå. Der er derved ikke tale om, at den bygningssagkyndige i dette tilfælde har konstateret egentlige ulovlige installationer. Ligeledes har den bygningssagkyndige ikke givet forholdet en karakter, men blot nævnt anbefalingen i en note. Endelig har sælger oplyst, at ingen dele af installationen er udført af ikke-autoriserede personer.

Selskabet mener derfor ikke, at forholdene i denne kendelse kan sammenlignes med den aktuelle sag.

Kendelse nr. 73.029 er efter selskabets opfattelse ikke korrekt. Dette har selskabet oplyst til Ankenævnet, hvilket også fremgår af referatet på Ankenævnets hjemmeside. Videre bemærker selskabet, at denne kendelse ikke var enstemmig, hvilket ellers er normen i Ankenævnet.

Ankenævnet har i flere tilfælde, både før og efter denne afgørelse, afsagt kendelser i tilsvarende sager, som har været i overensstemmelse med selskabets holdning i Deres sag. Sidste eksempel herpå er Ankenævnets kendelse nr. 76.219. Kopi heraf vedlægges til orientering, da denne kendelse endnu ikke er offentliggjort af Ankenævnet.

På denne baggrund kan selskabet desværre ikke tilbyde at ændre sin afgørelse."

Vedrørende genbehandlingen af stokerfyret har selskabet i brev af 14/4 2010 bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har tilbudt at dække en flytning af pumpen på stokerfyret med kr. 5.000. Desuden dækkes en omlægning af pexrør til faste rør med kr. 3.000 og endelig en udskiftning af brænderen med kr. 4.000. I alt kr. 12.000.

Beløbet på kr. 4.000 er som anført en kulancemæssig betaling, som er betinget af, at vi dermed kan afslutte sagen fuldt og endeligt. Jeg bemærker at Dansk Boligforsikring A/S ikke ved opgørelsen har foretaget fradrag for slid og ælde, hvilket jeg umiddelbart mener, ville kunne være relevant, da brænderen må betegnes som en sliddel.

Som jeg opfatter Deres e-mail af 22. marts 2010 er der som sådan ikke nogen uenighed om erstatningsopgørelsen, men derimod et spørgsmål om muligheden for forsikringsdækning, såfremt De igen oplever problemer med fyret.

Når vi anfører, at de 4.000 kr. udbetales til fuld og endelig afgørelse, menes der til fuld og endelig afgørelse af de forhold der til dato er erkendt, herunder også de udgifter De tidligere har afholdt. Viser det sig derimod, at problemet med fyret er et helt andet forhold, som ikke tidligere har været kendt, vil De forsat kunne anmelde nye forhold.

I sådanne tilfælde forbeholder vi os dog fortsat ret til at vurdere om der er tale om konstruktionsfejl eller lignende, eller om der er tale om slid og ælde og/eller manglende vedligehold. Ejerskifteforsikringen kan således ikke påtage sig at overse driften af Deres oliefyr i et år, eller på anden måde acceptere en generel fremtidig dækningspligt for eventuelle nye problemer med fyret.

Erstatningen udbetales når forholdene er udbedrede og Dansk Boligforsikring A/S har modtaget dokumentation for beløbets anvendelse. Der fratrækkes ved udbetalingen en selvrisiko på kr. 5000. Jeg kan oplyse, at der gælder en almindelig forældelsesfrist på 3 år."

Over for nævnet har klageren i klage af 25/9 2010 krævet følgende:

"Siden overtagelse af bygningen har stokerfyret ikke fungeret optimalt, med røgskader, vandskader og risiko for brand til følge (bilag …). Sælger var ikke behjælpelig med at fortælle hvem der havde solgt det og sat det op, men via min advokat fandt vi frem til oplysningerne. . Jeg har siden brugt en masse tid på at få de korrekte godkendelser igennem, og forsøgt at udbedre fyret så det kunne komme til at køre. Desværre forgæves og 1/1-2010 måtte det lukkes ned da det var uforsvarligt at køre med. Der var overhængende risiko for røg og brandskade på hus og beboere. Vi måtte derfor gå over til midlertidig opvarmning via el-varme. Dansk Boligforsikring har efter megen tovtrækkeri (bilag …) indvilliget i at dække en mulig udbedring, men de vil ikke dække de udgifter der har været i den mellemliggende tid, ligesom de ikke vil garantere at dække udgifterne frem til der kører et fuldt funktionelt fix.

I forbindelse med overgang til varmepumper konstaterer vi ulovligheder i el-installationen. Dette meldes til ejerskifteforsikringen. De afviser p.g.a. en UN anmærkning i tilstandsrapporten, til trods for efterfølgende el-check og forbehold i skødet, samt i salgsaftalen.

Dansk Boligforsikring har rent undtagelsesvist indvilliget i at betale halvdelen af en ekstraordinær elregning, som følge af stokerproblemet, mod at jeg frafaldt at anmelde problemer på stokerfyr eller ulovlig el på forsikringen nogensinde igen. Dette har jeg naturligvist afvist i lyset af at vi har kraftig mistanke om at der er ulovlig el på ejendommen, som ikke var afdækket ved købet. En elektriker har oplyst at det kan komme til at koste 60.000 kr + rekonstruktion af bygningsdele af få udbedret el-installationer i en bygning af denne størrelse.

Der er ikke foretaget nyligt el-check på ejendommen, da det skønnes at det vil kræve destruktive indgreb på ejendommen, som jeg selvfølgelig ønsker at ejerskifteforsikringen skal acceptere at dække. Der foreligger dog en rapport fra en elektriker, med bekræftet mistanke. Jeg forventer at jeg vil blive orienteret, såfremt udskydelsen af en gennemgang af de samlede el-installationer, har konsekvens for ankenævnets afgørelse i sagen."

Til støtte for sit krav har klageren anført:

"Det er mit ønske at ankenævnet afgør hvorvidt Dansk Boligforsikring skal dække problemet med stokerfyret og med ulovlig el på ejendommen, således at begge forhold bringes i orden udfra en faglig vurdering. Derudover ønsker jeg ankenævnets mening om det forhold at Dansk Boligforsikring to gange har tilbudt mig penge mod accept af en fuld og endegyldig afgørelse af de to sager, imod at jeg accepterede ikke at anmelde yderligere om el eller stoker på ejerskifteforsikringen igen, og at jeg ikke måtte anke sagen til ankenævnet.

2.1 - Ejerskifteforsikringen skal acceptere at skulle dække alle tiltag i forbindelse med fejl på stokerfyret siden overtagelsesdatoen. Herunder skal der opsættes en ny stoker over forsik-

ringen, såfremt den nuværende ikke kan bringes til at fungere korrekt, som primær opvarmningskilde for huset.

2.2 - Ejerskifteforsikringen skal acceptere at dække alt ulovlig el på ejendommen, som ikke er pointeret i el-check fra den … i forbindelse med handlen jvf. Ejerskiftepolicens pkt. 15.1. Herunder skal der foreligge tilsagn om dækning af rimelige og nødvendige udgifter til genopbygning af bygningsdele, der har været nødvendige at nedbryde, som en del af undersøgelse og lovliggørelse af el-installationerne jvf pkt. 6.1 i Ejerskiftepolicen.

Ejerskifte havde i første omgang booket et el-firma til at køre ud og lave elcheck, men trak efterfølgende dette tilbage. Vi imødeser derfor at ejerskifte får udført dette elcheck på baggrund af skrivelse fra …, hvori det fremgår at der er dele der ikke opfylder stærkstrømsbekendtgørelsen, og at installationen bør gennemgås nærmere (bilag …)."

Selskabet har over for nævnet i brev af 25/10 2010 fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. fremgår om de enkelte forhold:

"Vedrørende stokerfyret:
Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt, at dække en reparation af klagers stokerfyr. Erstatningen er opgjort til kr. 8.000, hvilket ifølge VVS-installatøren er prisen for en nødvendig ændring af konstruktionen. Selskabet har opgjort erstatningen på trods af at klager først anmelder forholdet 2,5 år efter overtagelsen, og det derfor i realiteten ikke er muligt at konstatere manglende funktion på overtagelsen. Afgørelsen er således primært baseret på klagers egne oplysninger. Der er så vidt vides ikke uenighed om, at den opgjorte erstatning modsvarer de nødvendige konstruktive ændringer af fyret.

Udover dette har VVS-installatøren anført at stokerfyrets brænderhoved bør udskiftes. Udskiftning af et brænderhoved er normalt vedligeholdelse, men det forhold at fyret formentligt har kørt med for høje temperaturer, kan have medført en hurtigere nedslidning af brænderhovedet. Dansk Boligforsikring A/S har derfor kulancemæssigt tilbudt yderligere kr. 4.000 til udskiftning af brænderhovedet. Dog på betingelse at klager afstår fra de yderligere krav der er rejst, vedrørende bl.a. dækning af tidligere afholdte udgifter til reparation (forud for skadeanmeldelsen).

Ejerskifteforsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til redning og bevaring jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 6.1. Sådanne udgifter forventes dog normalt afholdt i en rimelig sammenhæng med udbedring og erstatningsopgørelse. Klager venter i denne sag 2,5 år med at anmelde forholdet, og afholder lang tid forud for skadeanmeldelsen udgifter til diverse eftersyn og reparation af fyret.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at den reparation selskabet har anerkendt at dække, vil sikre en normal funktion af fyret, og dermed kan de tidligere afholdte udgifter ikke siges at have været nødvendige. Det er under alle omstændigheder forsikringstager der må bære bevisbyrden for at disse udgifter ikke kunne have været undgået.

Vedrørende mulige ekstra udgifter til opvarmning, er det ikke selskabet der bærer ansvaret for at forholdet først anmeldes på et tidspunkt, hvor det ikke længere er muligt at bruge fyret. Det må antages at også disse udgifter havde været undgået såfremt forholdet var blevet anmeldt tidligere.

Klager har ikke sandsynliggjort dækningsberettigende forhold, udover hvad selskabet allerede har anerkendt, og klagen bør derfor afvises.

Vedrørende el-installationer:
Indledningsvist gøres der opmærksom på, at klager på intet tidspunkt har sandsynliggjort, at der findes ulovlige el-installationer på ejendommen. Klager har ønsket, at selskabet skulle gennemgå ejendommen med henblik på at konstatere, om el-installationerne er lovlige, og dette har selskabet afvist.
…
På baggrund af tilstandsrapportens anmærkning, blev det mellem køber og sælger aftalt, at sælger skulle få udført et el-tjek. Det fremgår af skødet, at køber efterfølgende har fået et afslag i købesummen på kr. 4.300 til lovliggørelsen af el-installationer. Der blev ikke udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten.

Klager har krævet, at Dansk Boligforsikring A/S skulle dække omkostningen til en gennemgang af ejendommens el-installationer, og på forhånd acceptere, at eventuelle ulovlige forhold ville være dækket af forsikringen.

Selskabet har gjort gældende at tilstandsrapportens anmærkning forsat er relevant i forhold til ejerskifteforsikringens dækning, og at udgangspunktet derfor er, at klager selv bærer risikoen for eventuelle ulovlige el-installationer. Den aftale der er indgået mellem køber og sælger, har ikke betydning for ejerskifteforsikringens dækning. Såfremt man som køber ikke ønsker begrænsninger i ejerskifteforsikringens dækning som følge af anmærkninger i tilstandsrapporten kræves det, at disse slettes af den bygningssagkyndige ved en allonge til tilstandsrapporten.

Da klagers formodning om, at der kan være ulovlig el på ejendommen, alene er baseret på nogle ukonkrete udtalelser fra en ikke fagmand, har klager ikke sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold, og allerede af den grund bør klagen afvises.

Det er klager der skal sandsynliggøre et dækningsberettigende forhold, og der kan som sådan ikke stilles krav om at selskabet skal afholde udgifter til en gennemgang af ejendommens el-installationer.

Da der desuden ikke er udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten, vil anmærkningen vedrørende el-installationerne forsat være relevant i forhold til ejerskifteforsikringen, og selskabet kan derfor - uanset det af sælger udførte el-tjek - afvise at dække eventuelle ulovlige el-installationer, med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning.

Andet:
Selskabet har i et forsøg på at opnå en mindelig løsning på sagen, tilbudt klager kr. 4.000 til fuld og endelig afslutning af forholdet vedrørende stokerfyret. I forbindelse med korrespondancen omkring ulovlige el-installationer, har selskabet desuden tilbudt klager en udbetaling på kr. 7.500, til fuld og endelig afslutning af såvel klagers krav om dækning af el-forbrug, samt klagers anmeldelse af mulige ulovlige el-installationer.

Det er selskabets opfattelse, at det vil være i såvel klagers som selskabets bedste interesse at få afsluttet de to sager. Det er ikke fra klagers side sandsynliggjort, at der skulle være tale om dækningsberettigede krav, og som sådan er det næppe urimeligt, at selskabet betinger dækningen af, at udbetalingen sker til fuld og endelig afgørelse.

Ingen af ovennævnte beløb er kommet til udbetaling, idet klager ikke har ønsket at fraskrive sig retten til bl.a. at påklage sagen overfor Ankenævnet.

3. Konklusion
Klager har ikke sandsynliggjort, at den af selskabet udmålte erstatning vedrørende stokerfyret, ikke skulle være tilstrækkeligt til at sikre normal funktion. Klager har desuden ikke godtgjort, at de tidligere afholdte udgifter skulle have været nødvendige/uundgåelige, forudsat at forholdet var blevet anmeldt til selskabet hurtigst muligt.

Endelig ses det ikke fra klagers side at være sandsynliggjort, at der på ejendommen er ulovlige el-installationer, ligesom det må fastholdes, at tilstandsrapportens anmærkninger forsat har betydning i forhold til ejerskifteforsikringens dækning."

Der har efterfølgende været en omfattende korrespondance. Herunder har klageren i mail af 16/12 2010 oplyst, at stokerfyret vil blive udskiftet, da hun fra vvs-firmaet har fået oplyst, at fyret aldrig kan komme til at køre stabilt. Hun forventer derfor, at selskabet besigtiger fyret omgående inden udskiftningen, ligesom hun forventer, at selskabet dækker udgiften på 70.000 kr. til et nyt fyr.

Der har endvidere været ført korrespondance om anmeldelser, idet klageren har anført, at hun allerede anmeldte forholdet vedrørende fyret den 2/7 2008. Selskabet benægter ikke, at klageren kan have indsendt anmeldelsen, men har med sikkerhed ikke modtaget den. Herudover undrer det selskabet, at klageren først reagerer igen i 2010 og således ikke har rykket for selskabets afgørelse.

Selskabet har efterfølgende været i kontakt med den installatør, der reparerede fyret, og han skulle angiveligt have givet udtryk for, at den reparation, der var udført, løste en del af problemet med stokerfyret, men at brænderhovedet var i så dårlig stand, at dette formentlig var hovedårsagen til de fortsatte problemer. Firmaet, der installerede fyret, eksisterer ikke mere, men selskabet havde været i kontakt med en person, der kunne skaffe et nyt brænderhoved. Da klageren nu i mellemtiden havde skiftet hele kedlen, var selskabet derfor ikke gået videre med at prøve at skaffe et nyt brænderhoved. Det er derfor selskabets opfattelse, at det ikke har været nødvendigt at udskifte fyret, men selskabet har udbetalt 4.000 kr., som det ville have betalt til et nyt brænderhoved, hvis ikke klager havde valgt at få installeret et nyt fyr.

Afslutningsvis har klageren i brev af 7/3 2011 bl.a. anført:

"**Vedrørende stokerfyret**

Det er ikke korrekt at selskabet har betalt os 4.000 pr. kulance på et brænderhoved. Selskabet havde udtrykkeligt gjort opmærksom på at det krævede at vi accepterede det som en endelig afgørelse, og det har vi aldrig nogensinde gjort. Vi har heller aldrig modtaget pengene på de 4.000, hvilket selskabet burde have bedre styr på.

At forsikringen nu har fundet en løsning på brændehovedet mener jeg er irrelevant. Selskabet har haft rigelig tid til at reagere på anmeldelsen, men har aldrig hverken forsøgt at finde en løsning eller anmodet om at se stokerfyret.
…
Vedrørende ulovlig el
Som før oplyst har vi ikke fået undersøgt nærmere omkring ulovlig el på ejendommen, udover at en autoriseret elinstallatør har angivet at det forefindes men uvist i hvilket omfang. Dette bør dog være bevis nok for en ejerskifteforsikring.

Som skrevet mange gange tidligere er der alene ikke foretaget yderligere, idet det kræver nedrivning af indvendige og måske udvendige bygningsdele, og vi ønsker ikke at foretage dette indgreb på ejendommen før vi har tilsagn fra forsikringen om dækning af den ulovlige el, samt genopbygningen af de bygningsdele der vil blive påført skade på i forbindelse med undersøgelsen."

Selskabet har afslutningsvis i brev af 1/4 2011 bl.a. anført:

"Vedrørende udbetaling af erstatning, har jeg fra bogholderiet fået bekræftet, at der i alt er overført kr. 7.000 til det af klager oplyste kontonummer. D. 15. december 2010 overførtes kr. 5.000 og d. 17. februar 2011 overførtes de sidste kr. 2.000. Selskabet har således udbetalt det beløb klager er blevet stillet i udsigt jf. brev til klagers advokat af 15. juli 2010. Er pengene ikke gået ind på klagers konto, skal jeg venligst anmode om, at klager kontakter vores bogholderi.

Selskabet finder ikke, at klager har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om forhold vedrørende stokerfyret, som kan berettige til yderligere erstatning, jf. de tidligere indlæg i sagen.

Vedrørende el-installationer fastholdes det, at klager forud for købet af ejendommen havde modtaget oplysninger om at der var ulovlige el-installationer på ejendommen, hvorfor … generelle oplysning herom, ikke i sig selv kan tillægges betydning i forhold til ejerskifteforsikringen."

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.
...
4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, som 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.

…

6. Følgeudgifter
6.1
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder omkostninger til fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan genanvendes.

Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede genstande må dog ikke finde sted, før Dansk Boligforsikring A/S har givet samtykke hertil."

Nævnet udtaler:

Vedr. el-installationer

I tilstandsrapporten er der med karakteren "UN" opfordret til et el-tjek af alle installationer med baggrund i nogle konkrete forhold. Der er ikke udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten vedrørende disse forhold. Da klageren er behørigt advaret i tilstandsrapporten, er der ikke dækning for el-skader.

Vedr. stokerfyr

Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende og har udbetalt og tilbudt udbetaling, således at der kunne etableres en normal funktion af fyret. Klageren har ikke godtgjort, at en sådan reparation med nyt eller repareret brænderhoved ikke ville sætte fyret i funktionsdygtig stand.

Klagerens merforbrug til opvarmning inden anmeldelsen til selskabet finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at betale. Det, klageren har anført om tidligere anmeldelse, ændrer ikke herved.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagerens ekstra udgifter til andre reparationer eller alternativ varme.

Nævnet finder i øvrigt ikke anledning til at kritisere selskabets sagsbehandling, herunder at selskabet i den aktuelle konkrete situation har forsøgt at indgå forlig som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen