877/11

Den 17. oktober 2011 blev i sag nr. 79.404:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning i forbindelse med lovliggørelse af ulovlige elinstallationer på den forsikrede ejendom.

Selskabet har udbetalt klageren 130.702,06 kr. for el-arbejde og 37.468,75 kr. for tømrerarbejde, men har afvist at erstatte yderligere med henvisning til, at visse af de faktурerede arbejder udgør forbedringer.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at klageren overtog ejendommen den 1/2 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/11 2004. Heraf fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Diverse renoveringsarbejder samt tilbygningen af 1. sal bærer præg af en ikke professionel udførelse. Jf. sælgeroplysninger er el-installationer på 1. sal udført af uautoriseret. Det anbefales at få gennemgået disse af aut. installatør."

I forlængelse af huseftersynet blev der den 26/11 2004 foretaget et installationseftersyn. Af den udarbejdede rapport fremgår, at kabler og ledninger var i god og forsvarlig vedligeholdelsesmæssig stand, men at der manglede aflastning på loftet.

Klageren anmeldte den 15/7 2009, at der i hele huset var konstateret ulovlige eller mangelfulde installationer. Efter en besigtigelse af forholdene skønnede klagerens elinstallatør, at det ville koste 25.000 til 30.000 kr. eksklusiv moms, tømrer- og malerarbejder, at udbedre skaden, mens selskabets besigtigelseskonsulent skønnede en overslagspris på 45.000 kr. Af besigtigelseskonsulentens brev af 2/12 2009 til selskabet fremgår bl.a.:

> "I stuetagen er der nedsænkede lofter i samtlige rum, installationen er ikke ført med ned/manglende dåser og der er måske skjulte samlinger.
>
> Dåser i vægge ligner genbrugsmateriel (for mange huller i forhold til kabler, og ingen aflastninger).
>
> I det ene værelse er der lavet en samling i loftlem med 5 kabler uden dåse.
>
> Jordledninger er flere steder brugt som strømførende ledninger (evt. udskiftning af kabler).
>
> Nulling i tavle skal fjernes.
>
> Inst. til opvaskemaskine fra komfur er ikke udført korrekt.
>
> De 2 udtag i stue er med dåse men ledningstype skal undersøges.
>
> 3 indbygningsspot i bryggers ikke nedtaget.
>
> 1 sal er der brugt forfradåser i loft, dem der ikke sidder langs væg skal skiftes, incl. dåser på loft. Der mangler generelt aflastninger i både væg og loftdåser.
>
> 2 kontakter i bad trækkes uden på fliser så de kan skiftes.
>
> På loft er totalt kaos af ledninger og samledåser. Alle kabler skal tilpasses og fastgøres ved alle 9 samledåser.
>
> I stueetagen bliver det nødvendigt at nedtage dele af lofterne for trækning af nye installationer og montering af dåser."

Ved brev af 12/2 2010 meddelte selskabet klageren dækningstilsagn, dog med undtagelse af de forhold klageren var blevet advaret om ved installationseftersynet. Erstatningen blev opgjort i overensstemmelse med besigtigelseskonsulentens skøn. Efter det oplyste blev klagerens elinstallatør, som forestod udbedringsarbejdet, instrueret i at rette henvendelse til selskabet, såfremt prisen ville overstige den skønnede pris med mere end 10 %.

Elinstallatøren meddelte pr. telefon og ved mail af henholdsvis den 15/4 og den 19/4 2010, at arbejdet ikke kunne udføres indenfor det fastsatte beløb, idet der allerede var brugt 74 montør og lærlinge timer, og de var først lige gået i gang med førstesalen.

Først da selskabet den 12/5 2010 modtog en faktura på 96.037,19 inklusiv moms, reagerede selskabet ved i første omgang at bede om at få tilsendt det kontonummer, hvortil pengene skulle overføres. Efterfølgende henvendte selskabet sig ved mail af 4/6 2010 til klageren. Heraf fremgår, at besigtigelseskonsulenten efter en gennemgang af faktura, billeder og notater ikke kunne se, hvad forklaringen var på det høje beløb i forhold til det skønnede overslag. Selskabet modtog efterfølgende yderligere fakturaer, hvorefter det samlede beløb udgjorde 175.000 kr. inklusiv moms. Ved brev af 12/7 2010 til klageren meddelte selskabet, at det samlede fakturabeløb ikke kunne anerkendes. Henset til at selskabet ikke havde reageret hurtigere overfor elinstallatøren og den tvivl vedrørende dækning dette kunne have medført, tilbød selskabet at betale 100.000 kr. til fuld og endelig afgørelse. Klageren afslog dette, og forholdet blev genbesigtiget af besigtigelseskonsulenten. Herom hedder det i selskabets brev af 19/1 2011 til nævnet:

> "Forholdet blev genbesigtiget af el-installatør … fra …, der gennemgik installationerne med en installatør fra … . Ved besigtigelsen blev det bemærket, at der i vid udstrækning var blevet anvendt dyre trådløse IHC installationer i stedet for reparationsløsninger. Desuden bemærkedes det, at der var sket nogle udvidelser af installationen bl.a. vedrørende nogle spotinstallationer, samt ny kabelføring til ovn. Det meste af installationen var dog færdig, og det var således kun muligt at kontrollere en meget begrænset del af arbejdet.
>
> Efterfølgende har … lavet en særskilt faktura til klager vedrørende de ekstraarbejder som blev konstateret ved gennemgangen. Denne faktura er på kr. 13.519,00. Ved samme lejlighed fremsendte … endnu en faktura vedrørende lovliggørelsen, lydende på kr. 79.591,75. Samlet har … således opgjort lovliggørelsen til kr. 175.628,91, hvilket skal ses i forhold til det oprindelige overslag på kr. 30.000."

Der var herefter yderligere korrespondance mellem parterne om opsætningen af trådløst IHC. Da parterne ikke kunne komme til enighed, er sagen indbragt for nævnet,

Klageren har i klageskemaet, som er underskrevet den 18/11 2010, nedlagt påstand om, at selskabet skal betale 32.776,88 kr. for opsætning af trådløst IHC. Til støtte herfor gør han gældende, at brugen af trådløst IHC er den billigste løsning for selskabet. Han gør endvidere gældende, at han selv har installeret og programmeret anlægget, hvorfor

der ikke skal ske fradrag af 12.150 kr. for arbejdstimer i det af elinstallatøren fakturerede beløb. I en supplerende redegørelse af 9/11 2010 fremgår bl.a.:

"Som det kan ses af afgørelsen, mener Dansk Boligforsikring ikke, at det er sandsynliggjort, at brugen af Wireless IHC har sparet arbejdstid.

Undertegnede har efterfølgende indhentet en udtalelse fra … fra … (bilag …) som beskriver hvilket arbejde der skulle have været udført, hvis ikke man havde brugt Wireless IHC. Mailen beskriver løseligt min. 10 steder hvor det havde været nødvendigt enten at åbne vægge, eller at rillefræse nye kabler ind.

Dette arbejde forholder Dansk Boligforsikring sig slet ikke til ligesom man undlader at forholde sig til de følgeudgifter der vil være til murer og maler.

Malerfirmaet … har oplyst, at man i runde tal kan regne med ca. 2.000 kr. pr. reparation, og dermed overstiger alene følgeudgifterne langt de merudgifter der har været ved at bruge Wireless IHC komponenter.

I afgørelsen skriver Dansk Boligforsikring ligeledes, at undertegnede egenhændigt, og uden forudgående kontakt til selskabet, har besluttet i vidt omfang at bruge Wireless IHC udstyr. Dansk boligforsikring er under hele forløbet holdt orienteret om arbejdets omfang og installationernes stand, uden at reagere. Dette har både undertegnede og … opfattet som en stiltiende accept af det udførte arbejde."

Selskabet har i brev af 19/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**

På trods af endnu en gennemgang af hele installationen, har det ikke været muligt at nå til enighed om hvor stor en del af fakturerede beløb, der udgør forbedringer og ekstraarbejder, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det ligger dog fast, at der indeholdt i det samlede beløb, også er sket en udbedring af forholdene på loftet, som Dansk Boligforsikring klart havde undtaget fra dækningen. Desuden er der i vidt omfang sket en modernisering af installationen, idet der er monteret trådløst IHC udstyr for kr. 20.276,88 i henhold til … fakturaer.

Det ligger fast, at der mellem klager og … er blevet aftalt ekstraarbejder, som Dansk Boligforsikring ikke har haft kendskab til. Hverken ekstraarbejder eller brugen af IHC udstyr, er blevet oplyst overfor Dansk Boligforsikring forud for arbejdernes udførelse, ligesom man ikke har sørget for at holde arbejdet vedrørende lovliggørelsen af arbejderne på loftet udenfor den samlede faktura. På den baggrund er det Dansk Boligforsikrings holdning, at klager selv må bære en del af risikoen, for at det nu er meget vanskeligt at opgøre erstatningsbeløbet.

Dansk Boligforsikring A/S har på baggrund af en grundig gennemgang af de færdige installationer skønsmæssigt afregnet klager kr. 130.702,06 vedrørende el-arbejdet. Desuden er der udbetalt kr. 37.468,75 vedrørende tømrerarbejde - primært til lofter.

Ifølge el-installatør … fra … var der ikke tidligere IHCinstallationer i ejendommen. Han vurderer ikke - på baggrund af besigtigelsen og den udførende installatørs forklaringer - at monteringen af IHC har været en besparende foranstaltning. I det omfang det ikke er muligt at

genanvende eller udskifte et kabel, løses problemet normalt ved at kablerne føres uden på væggene ført i kabelkasser. Denne løsning er betydeligt billigere end IHC, og kræver ikke efterfølgende malerbehandling.

I øvrigt er der slet ingen begrundelse for at udføre et IHC-anlæg med central styring. Dette må alene være begrundet i klagers egne ønsker til den nye installation.

Dansk Boligforsikring har i sin afgørelse lagt til grund, at der mellem … og klager er indgået aftaler om ekstraarbejder, som Dansk Boligforsikring A/S ikke har godkendt eller er blevet orienteret om. Selskabet finder desuden, at det er godtgjort, at den meget betydelige fordyrelse som der er sket ved lovliggørelsen af elinstallationerne på klagers ejendom, delvist har været forårsaget af, at der er udført ekstra arbejder som ikke har været nødvendige for at lovliggøre installationerne herunder, at klager selv har ønsket at få monteret centralt styrede IHC-afbrydere.

Jeg mener, at det er godtgjort, at selskabet ikke har været pligtig at afregne klager det fulde beløb iht. de fremsendte fakturaer, hvilket klager også delvist er enig i. Selskabet fastholder desuden, at erstatningen er opgjort så korrekt som det har været muligt, og finder, at det udbetalte beløb til fulde modsvarer det tab, klager har haft, navnlig når det tages i betragtning, at klager før overtagelsen af ejendommen var vidende om, at der var ulovlige installationer på ejendommen.

3. Konklusion

Da klager ikke har sikret sig, at Dansk Boligforsikring blev forhåndsorienteret om omfanget af det igangsatte arbejde, samt at de forskellige arbejder blev faktureret separat, må han finde sig i, at der er foretaget et skønsmæssigt fradrag i erstatningen, idet det bemærkes, at Dansk Boligforsikring A/S - uanset ovenstående - har dækket med et beløb der svarer til mere end det dobbelte af det oprindelige dækningstilsagn. Klagen bør derfor afvises."

Klageren har vedlagt brev af 7/2 2011 til nævnet fremsendt elinstallatørens bemærkninger til det af selskabet anførte. Heraf fremgår bl.a.:

"4: Reparationsløsningerne havde, såfremt man skulle være sikker på, at der ikke var skjulte samlinger undervejs, krævet, at der blev rillet ny installation i væggene, med deraf følgende udgifter til murer og maler. Vurderingen var, at det var en billigere løsning at opsætte trådløs IHC. De af … foreslåede reparationer var ikke overvejet, da de efter vores overbevisning, samt efter Sikkerhedsstyrelsens udsagn, ikke er lovlige.

Da Dansk Boligforsikring løbende er blevet gjort bekendt med arbejdets stade, og der gentagende gange er rykket for taksator, har vi været tvunget til at træffe beslutningerne om arbejdets udførelse, på det forhåndenværende grundlag, hvor prisen naturligvis var i højsædet.

De nævnte ekstraarbejder er faktureret særskilt til kunden, og er forsikringssagen uvedkommende.
…
6: Vi har, som tidligere nævnt, været tvunget til, grundet dansk Boligforsikrings passivitet, at træffe beslutninger om, hvilke løsningsmodeller, der var de billigste, i forhold til at skulle involvere flere håndværkergrupper vurderede vi, at trådløs IHC var en billigere løsning.
…

> 8: IHC-anlægget er som udgangspunkt ikke lavet med central styring, dette er udført som ekstraarbejde, og faktureret særskilt, kunden har selv forestået omprogrammering af anlæg fra decentral til central styring.,"

Selskabet har ved brev af 15/2 2011 til nævnet opfordret klageren til at redegøre nærmere for udsagnet om, at de foreslåede installationer ifølge Sikkerhedsstyrelsen ikke var lovlige. Klageren har i den forbindelse fremsendt Sikkerhedsstyrelsens generelle svar på nogle spørgsmål fra elinstallatøren.

Af selskabets brev af 25/3 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

> "… oplyser, at han ofte er i kontakt med sikkerhedsstyrelsen når der opstår tvivlsspørgsmål, og de udbedringsforslag han kommer med, har alle været forelagt sikkerhedsstyrelsen i tidligere sager, hvor sikkerhedsstyrelsen har forholdt sig konkret til en given installation/udbedringsmetode.
>
> Det er indlysende, at man ikke ved en reparation må forringe sikkerheden ved en given installation, men helt generelt er der ikke noget i vejen for, at man kan reparere på en eksisterende installation. … oplyste ved en fælles besigtigelse, at han havde givet sine folk besked på at udskifte til nyt ved enhver tvivl. Det kan naturligvis ikke bebrejdes installatøren, at han er forsigtig, men almindeligvis må det forventes, at man som håndværker søger at udføre sine reparationer på billigst forsvarlige måde, ved brug af den viden og indsigt man har i kraft af uddannelse og erfaring.
>
> Om … altid håndhæver sit forsigtighedsprincip ved lovliggørelse af ældre installationer, eller om det kun gælder når regningen kan sendes til et forsikringsselskab vides ikke. Det er dog bemærkelsesværdigt, at … oprindeligt anslog udbedringsomkostningerne 30 - 40 % under den pris som … oplyser i sin rapport. Dette er ifølge … helt urealistisk hvis man forudsætter, at alt ulovligt skal udskiftes til nyt.
>
> … mener ikke, at det giver mening, at kommentere på sikkerhedsstyrelsens svar, da disse ikke er baseret på konkrete installationer, men derimod forholder sig til generelle problemstillinger. Det kan dog oplyses, at der ikke er krav om jordforbindelse i huse fra før 1976. Er der alligevel udført jordforbindelse, må man ikke forringe sikkerheden, men en uvirksom jordforbindelse kan man uden problemer fjerne. Er der ført jord rundt i installationen, er det i øvrigt en meget lille udgift at etablere korrekt jordforbindelse i tavlen.
>
> Sikkerhedsstyrelsen har i flere konkrete tilfælde accepteret, at der udførtes en alternativ (men effektiv) aflastning. Tilsvarende har man også accepteret forfra dåser i lofter, hvor disse har været placeret så tæt på væggen, at det ikke ville være muligt at hænge en loftlampe fra dem. Det accepteres, at en uddannet elinstallatør kan bruge sin sunde fornuft ved reparationsarbejder, men sikkerhedsstyrelsen har naturligvis ikke mulighed for generelt at forhåndsgodkende eller anvise sådanne praktiske løsninger.
>
> Vedrørende forlængelse af ledninger, spørges der i e-mailen ind til om dette må udføres på enkelt ledere. … oplyser, at han kun har udtalt sig om forlængelse af kabler, og om reparation af ødelagt isolering på enkelt ledere. På de billeder som Dansk Boligforsikring har til rådighed, fremgår, at alle afbillede installationer er ført i kabler, hvorfor spørgsmålet om for-

længelse af enkelt ledere virker mindre relevant. Der ville desuden næppe heller være nogen nævneværdig besparelse ved at forlænge en enkelt leder frem for at trække en ny.

Det gælder i øvrigt, at den voldsomme fordyrelse af arbejdet ikke på nogen måde kan forklares med, at man muligvis i en række tilfælde har valgt at montere nye installationer frem for at reparere på - eller genbruge - de eksisterende. Det fremsendte, kan som sådan heller ikke begrunde en forhøjelse af den opgjorte erstatning, da selskabet jo allerede har anerkendt, at udbetale en erstatning som ligger væsentligt over hvad forholdet oprindeligt blev opgjort til. Der henvises til selskabets tidligere indlæg i sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**5. Erstatningsberegning**

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.
Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.
…
Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.
…
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.

15.2.
Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af installationers manglende funktionsduelighed
…
15.7. Erstatningsopgørelse

Erstatningen opgøres efter principperne i betingelsernes punkt 5."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af diverse elinstallationer.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at installeringen af trådløst IHC udgør en forbedring af elinstallationerne, som ikke er dækket af forsikringen. Nævnet finder i øvrigt, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet udbetalte erstatning ikke er tilstrækkelig til lovliggørelse af ejendommens elinstallationer. Det forhold, at selskabet kunne have reageret hurtigere i forbindelse med elinstallatørens henvendelser vedrørende de øgede omkostninger ved arbejdet, kan ikke føre til et andet resultat.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand