889/12

Den 10. april 2012 blev i sag nr. 80.676:

xxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med udbedring af ulovlige el-installationer i ejendommen.

Selskabet henviser til, at der er ydet dækning for de konstaterede ulovlige el-installationer, og afviser at have givet tilsagn om at dække yderligere. Selskabet henviser endvidere til, at en række forhold er omtalt i tilstandsrapporten og i øvrigt kendt af klageren.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1978, og at klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 1/7 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/4 2009. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
11. El-installationer		
11.1 Andet:	K1	Skæv kontakt i entre.
	K1	Transformere til loftlys i gangen er bag tapet. Note: Der er en fastskruet pladevæg.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej	Ved ikke
…			
11. El-installationer			
11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke? **Kontakter i entre og teknikrum flyttet.**"	☐	☒	☐

Af et tillæg til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**5. Særligt teknisk tillæg: (sælgers oplysninger)**

…

	Ja	Nej	?	Bemærk.
…				
El-installationers funktion og lovlighed				
7. Er der stikkontakter eller afbrydere som er ude af funktion?	☐	☒	☐	☐
8. Er der inden for egen ejerperiode etableret nedsænkede lofter, hvor der ikke har været anvendt aut. installatør til etablering af f.eks. nye loftudtag?	☒	☐	☐	☐"

Klageren anmeldte den 24/8 2010, at der var sket en kortslutning i en løs stikkontakt. På hans foranledning blev husets el-installationer gennemgået af en el-installatør, som fremkom med en rapport den 1/9 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"Ved gennemgang af elinstallationer d. 24.08.10 blev følgende ulovlige elinstallationer konstateret:

Bryggers:
- Ved fejlfinding på stikkontakt blev der fundet en skjult afbryderdåse som var støbt ind i væggen. Fig. 1.
- Transformer forsynet med 2x0,75 lampeledning gennem loft. Ledningen var monteret i en skjult PL-dåse, bag sænket loft. Fig. 2.1 og Fig. 2.2

Køkken:
- Løs stikkontakt ved vindue.
- Lampeledning er ikke aflastet i lampeudtag, mangler desuden afstandsring, og hul bores op (generelt i hele huset) Fig. 3.
- Kraftudtag til komfur mangler dæksel. Fig. 4.
- Mangler jord på ovn / mikroovn pga. forkert tilslutning i skab, med forlængerledning. Der etableres i stedet fast installation i væg, med dåse.

Entre:
- Transformer sidder under loft med 230V lampeledning ført gennem loft. Der er opserveret skjult PL-dåse over dette loft. Skal synliggøres. Fig. 6
- Afbrydersæt sidder løst. Fig. 7

Teknikrum:
- Afbrydersæt og lampeudtag fastgøres og monteres i fuga underlag. Fig. 8.1 og fig. 8.2

Stue:
- Stikkontakt skrues ind til væggen.
- Lampeledning ført fra stikkontakt til udendørs lysinstallation gennem karmen.
- Lys i udhæng skal i stedet forsynes fra fast installation til sensor, evt. med separat afbryder. Fig. 9

Gang:
- Stikkontakt kan ikke slukke. Skal skiftes. Fig. 10
- Transformer til halogen spot er ikke at finde og der er mistanke om skjult installation, samt der er fundet forkert samling og montering i spot installation.

Børneværelse …
- Lampe stikkontakt ikke monteret korrekt, skal rettes. Fig. 11
- Lampestikudtag er defekt og skal skiftes. Fig. 12
- Loft udtag bores ud og udføres korrekt. Fig. 13

Badeværelse (Det hvide)
- Lampeledning med 230V er ført gennem loft til spejlarrangement. Fig. 14
- Transformer til halogenspot er ikke at finde og der er mistanke om skjult installation.

Soveværelse:
- Løse stikkontakter fastgøres.
- Lampeudtag skæres rigtigt ud og monteres med aflastning.

Børneværelse …
- Lampeudtag skæres rigtigt ud og monteres korrekt.

Udendørsinstallationer:
- Kabler i tilstedeværelsessensorer er ikke aflastet. Fig. 15.2
- Enkelt tilstedeværelsessensor er monteret med lampeledning skal skiftes. Fig. 15.1
- Installation til udendørslamper og bedlys er ikke fastgjort. Fig. 16.1 og fig. 16.2
- Afbrydersæt i carport er defekt og skal skiftes. Fig. 17
- Installation fra stikprop demonteres og lovliggøres. Fig. 17
- Løsthængende samling skal forenkles og fastgøres. Fig. 18

Der er mistanke om skjult installation flere steder i huset som skal lokaliseres.
Alle steder er der observeres forkert kabel mellem spot i lavvoltinstallationer, skal skiftes og samlinger efterses.

Ovenstående installationer er ulovlige iht. stærkstrømsbekendtgørelsen SBei afsnit 6, og skal lovliggøres.

Der tages forbehold for, på tidspunktet for eftersynet, skjulte fejl og mangler."

Sammen med el-installatøren besigtigede selskabets skadekonsulent ejendommen den 1/10 2010 og sendte brev af 2/10 2010 til klageren. Heraf fremgår bl.a.:

"**Min besigtigelse**
Ved mit besøg gennemgik jeg sammen med [elektriker] elinstallationerne ud fra den tilsendte elsynsrapport og jeg kan anerkende, at de beskrevne installationer er ulovlige.

Sådan dækker vi skaden
Vi dækker udgift til lovliggørelse af elinstallationer i henhold til beskrivelse i elsynsrapport, samt det tilsendte overslag på 13.375 kroner inkl. moms.

Selvrisiko udgør 5.000 kroner, dog er det aftalt, at du selv forestår arbejde omkring maling efter udbedring og at der herfor ydes en erstatning på 2.000 kroner for eget arbejde, således at selvrisiko er på 3.000 kroner.

Bemærk, at som oplyst ved mit besøg, så dækker vi ikke udgifter til lovliggørelse af elinstallationer i carport/udhus.

Aftaler
Det er aftalt, at da du ønsker andre løsninger med nye spot i værelse og lign. så omgøres overslag til en fast sum, som du kan anvende til udførelse af alternative løsninger.

Økonomioversigt
Jeg har udarbejdet en økonomioversigt, så du kan se, hvilke beløb Alm. Brand dækker.

Udgifter til håndværkere		
Elarbejde fast pris	kr	13.375,00
Dit eget arbejde, køb af materialer m.m.		
Malerarbejde:	kr	2.000,00
Selvrisiko	kr	5.000,00
I alt	**kr**	**10.375,00**

Alle priser er inkl. moms."

I forbindelse med udbedringsarbejdet blev der fundet flere ulovlige el-installationer, og el-installatøren udarbejdede en yderligere rapport den 18/10 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"Ved gennemgang af elinstallationer d. 24.08.10 blev der fundet div. ulovlige elinstallationer, disse fejl er blevet udbedret men efterhånden som vi kom nærmere ind i installationen blev der fundet yderligere fejl.

Flg. fejl blev konstateret.

1.
På det ene drengeværelse blev den transformer som manglede i gangen fundet inde i væggen, denne fejl blev beskrevet men der blev samtidig fundet en skjult samledåse.
…
Denne dåse skal fjernes og installationen blev udbedret ved at trække nye kabler op gennem væggen da der var blevet brugt jordkabel som tændledning.

2
I gangen blev der desuden fundet flere lampeudtag som ikke var ført ned gennem det sænkede loft.
Alle lampeudtag sad så højt at det var nødvendigt at skære noget loft væk for at få dåserne ned i den rigtige højde.
…

3.
I gangen blev der i forbindelse med badeværelset fundet brug af jordledning til tænding af lys på badeværelset.
Dette kabel er blevet skiftet og der blev etableret et lampeudtag i loftet da der manglede et samlepunkt i installationen.

4.
I soveværelset blev der fundet en indmuringsdåse som bagdåse bag et afbrydersæt, denne dåse er ikke den rette til formålet og er skiftet til 'forfra dåse'.
…
5.
I entréen blev der fundet en nulklemme med løs forbindelse som havde været betydelig var.
Denne er blevet skiftet og spændt.
…
Der er skiftet 4 spot i gangen som aftalt.
De 3 spot som er skiftet ved hovedindgangen har kunden selv betalt.
Vedr. belysning i drengeværelset så er al spot installation fjernet og der blev etableret en loft-hængt lampe, monteret i lampeudtag som blev udbedret iflg. overslag.

Ovenstående installationer er ulovlige iht. stærkstrømsbekendtgørelsen SBei afsnit 6, og ER blevet lovliggjort."

Selskabet modtog herefter en faktura på 26.649,16 kr. fra el-installatøren og meddelte i brev af 16/12 2010 klageren afslag på at dække yderligere end den aftalte erstatnings-sum på 15.375 kr. med fradrag af selvrisiko. Selskabet oplyste i mail af 28/1 2011, at der efter henvendelse fra el-installatøren var betalt 1.659,53 kr. for ekstra arbejde om-kring en stikkontakt.

I mail af 16/2 2011 fra el-installatøren fremgår bl.a.:

"Jeg har derfor talt med min montør, og han oplyser mig, at [skadekonsulent] er blevet gjort bekendt med bl.a. ulovlige installationer vedr. lampesteder i gang, og skjult dåse i væg på værelse.

Vi har ved denne lejlighed fået at vide, at vi skulle lave det, og [skadekonsulent og klager] ville finde en løsning."

Af klageskemaet, som er underskrevet den 29/5 2011, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
24/08/2010 henvender vi os til Alm. Brand da der sker en kortslutning i vores bryggers. En elektriker hos … konstaterer en ulovlig installation. Han gennemgår herefter hele huset og finder mange flere ulovlige installationer. Han gennemgår bagefter huset med skadekonsulent … fra Alm. Brand, som påtager sig ansvaret for dækningen af det overslag der laves. Han beder … om at informere hvis de finder yderligere når de går i gang. Der findes herefter mange flere skjulte ulovlige instal. som der telefonisk bliver informeret om. Da den endelige regning kommer, nægter Alm. Brand at dække de yderligere fundne ulovligheder.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At Alm. Brand påtager sig ansvaret for at betale for de ulovlige skjulte installationer som elektrikeren hos … finder i hele huset, da han får åbnet op for lofter og vægge. Vi har en udvidet forsikring som skal dække de ulovlige installationer, så vi føler os meget taget ved næsen ved denne behandling af Alm. Brand."

Selskabet har i brev af 16/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunde har klaget til ankenævnet, fordi der er en tvist omkring størrelsen af den opgjorte erstatning.

Vores skadekonsulent har besigtiget ejendommen sammen med vores kundes elektriker. Til grund for besigtigelsen lå en el-rapport. Ved besigtigelsen blev det oplyst, at vores kunde ønskede at lave nogle ændringer i el-installationen i forbindelse med, at der alligevel skulle ske lovliggørelse af el-installationerne. Vores skadekonsulent aftalte derfor og opgjorde en kontanterstatning, som blandt andet også indeholdt eget arbejde i forbindelse med maling af ejendommen.

Efterfølgende har vi modtaget en rapport og en faktura fra vores kundes elektriker, som oplyser om yderligere ulovligheder, som var udbedret ved fremsendelse af oplysningerne.

Skadekonsulenten har afvist at dække yderligere ulovligheder, bortset fra den stikkontakt, hvori kortslutningen skete. Han fastholder, at han ikke har givet tilsagn om yderligere dækning end den allerede tilbudte kontanterstatning samt stikkontakten.

I henhold til betingelserne må udbedring, nedrivning med videre ikke finde sted, før Alm. Brand skriftlig har accepteret dette. Vi har kun accepteret det oprindelige overslag. Skadekonsulenten fastholder således, at han ikke har givet tilsagn om yderligere dækning.

Den fremsendte faktura indeholder materialer og arbejdsløn, men er ikke udspecificeret i enkeltposter. Fordi vores kunde har oplyst, at han vil lave en ændring i el-installationen i forbindelse med lovliggørelsen, vurderer vi også, at fakturaen indeholder udgifter, som ikke er dækket af forsikringen, fordi disse ikke er en del af den dækningsberettigede lovliggørelse, men derimod omhandler vores kundes ønske om at ændre på hans installation. Herudover indeholder prisen i henhold til 1. oktober rapporten ligeledes udendørs installationer. Skadekonsulenten har imidlertid ikke gjort fradrag for udendørs installationerne, som reelt ikke er dækket af forsikringen, for at imødekomme den eventuelle usikkerhed som der kan være ved at ændre overslaget til fastprisaftale.

Endvidere beder vi nævnet bemærke, at der i vores kundes tillæg til tilstandsrapporten er oplyst, at sælger har fået udført el i lofter uden brug af autoriserede personer, samt at der i tilstandsrapporten under punkt 11 er oplyst, at der er en skæv kontakt i entreen samt at transformerne til loftlyset i gangen er bag tapet. Nogle af de udbedrede forhold, havde vores kundes således kendskab til på tidspunktet for købet af ejendommen, og disse er således undtaget for dækning.

Det er vores vurdering, at vi har opgjort en kontanterstatning i henhold til de konstaterede ulovligheder, og at denne er korrekt. Vi har ikke godkendt yderligere arbejder på ejendommen, og fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde at yde dækning for de yderligere arbejder, som er udført."

Hertil bemærker klageren i brev af 10/7 2011 til nævnet, at der var brandfare på ejendommen. Af brevet fremgår yderligere bl.a.:

> "Da skadekonsulent … besigtiger ejendommen d. 1 oktober 2010 sammen [med] elektriker, meddeler han mundtligt at selskabet vil betale for opsætning og materialer til 5 spots i loftet på det ene værelse, som oprindeligt har monteret 3 ulovlige spots. Han fortalte at han synes der skulle en ordentlig belysning i rummet, så lyskilden kunne dække et større areal (5 spots) og dette ville han gerne sponsorere. Dette hører [elektriker]. Da [elektriker] senere ringer [skadekonsulent] op og oplyser om flere ulovlige installationer, fortæller han samtidig om priser på disse spots, vil [skadekonsulent] pludselig ikke betale hvad han mundtligt har givet tilsagn om. [Skadekonsulent] og [elektriker] aftaler i stedet at Alm. Brand vil dække opsætning og materialer til 3 spots i vores entre fordi prisen åbenbart var højere end hvad [skadekonsulent] havde forventet.
>
> De ændringer i el-installationen som nævnes er derfor ikke nye spots i værelset som oprindeligt aftalt, men de 3 nye spots i entreen som Alm. Brand vil dække. Da dette bliver aftalt, aftaler jeg med [elektriker] at der ikke bliver lavet nogle ændringer alligevel, udover at der skulle monteres en lampeledning når den ulovlige loftsinstallation var udbedret - altså en ændring i el-installationen som krævede en stump ledning og tilslutning til det nu lovlige udtag. Denne kovending fra Alm. Brands side betyder at jeg står tilbage med huller i loftet som jeg selv skal betale for at få udbedret, fordi Alm. Brand skifter mening og ikke vil betale for de spots der blev givet lovning på. [Skadekonsulent] var ude i en samtale med [elektriker] om at lofterne skulle pilles helt ned så installationerne kunne blive lovlige, en udgift de ville dække hvis lovliggørelsen ikke kunne klares på anden vis. På grund af [elektriker] energiske arbejde med at finde frem til ulovlige installationer med mindst muligt indgriben i bygningen, har Alm. Brand 'sparet' en kæmpe udgift i denne sag, og nu vil de ikke dække ulovlige installationer selvom vi har tegnet en forsikring hos dem som skulle dække dette.
> …
> Den transformator som der hentydes til i tilstandsrapporten (stykke 11.1 andet), er ikke placeret som beskrevet bag tapet i pladevæggen. I forbindelse med vi tidligere har sat en dør i med større karmmål i den pladevæg, dukkede transformeren ikke op. [Elektriker] fandt transformeren liggende i hulrummet mellem lofterne i gangen, uden chance for at den kunne komme af med den voldsomme varme den udleder! Mener at konklusionen blev at [elektriker] pillede den fra strømnettet så han ikke skulle have loftet ned for at fjerne den. Derfor må den ligge mellem lofterne endnu og ikke som beskrevet i tilstandsrapporten bag tapet i pladevæggen. Med sit søgebor finder elektrikeren et ulovligt installeret udtag i væggen på værelset for enden af gangen, med det resultat at der nu er et stort hul i væggen som skal mures op, tapetseres og males, en udgift jeg selv skal stå med pga. forkerte oplysninger fra sælgers side?! Vægge i gang og værelse var nytapetserede og nymalede. Det som er nævnt som afslag i selvrisikoen for at dække maling er væggen i gangen som skal laves om, dette blev forevist [skadekonsulent] under besigtigelsen og er det han kalder afslag i selvrisiko. Den ødelagte væg i værelset er først kommet til senere da [elektriker] finder det ulovlige udtag (ledninger tilsluttet ulovligt) og burde derfor også dækkes af enten forsikring eller tidligere pga. forkerte oplysninger i tilstandsrapporten.
> …
> Den skæve kontakt i entreen er stadig skæv og derfor er der ikke udgifter på den, udover at [elektriker] gennemgik den og fandt selve installationen ulovlig, dette er nu udbedret.
> …
> Det skal igen meddeles at der ikke er udført lovliggørelse af udendørs el-installationer som ikke er fastmonteret på huset. I carport/udhus er der altså ikke lavet ændringer. De udendørs installationer som er blevet lovlige nu, er monteret huset og de bliver dækket oplyste [skadekonsulent] under besigtigelsen.

…
Alm. Brand forsøger at dække sig ind under at de kun er blevet oplyst om en ekstra stikkontakt (faktura …) pålydende en værdi på kr. 1659,73. Hvordan kan Alm. Brand bruge denne påstand seriøst, når de ved at netop denne post i sagen, er den stikkontakt som vi retter henvendelse på baggrund af: Stikkontakten som var ulovlig og som afstedkommer kortslutningen i vores bryggers!!?? At denne stikkontakt nu bliver brugt som forsøg på at undvige den kontakt der har været mellem … og [skadekonsulent], er efter min bedste overbevisning helt utilstedelig."

I brev af 2/8 2011 til nævnet bemærker selskabet, at elektrikeren udførte arbejdet for klageren, og at han derfor burde oplyse klageren om, hvilke arbejder han udførte. Af brevet fremgår yderligere bl.a.:

"Skadekonsulenten oplyser, at han på intet tidspunkt har indvilliget i at sponsorere ekstra spot i det pågældende værelse, idet hele essensen bag aftalen om en kontanterstatning var, at vores kunde udtrykte ønske om at etablere en bedre belysning end den, som var i børneværelset. Dette underbygges ifølge vores vurdering endvidere af elektrikerens afsluttende bemærkning på sidste side i el-synsrapporten fra 1. september, hvori der oplyses om supplerende aftaler mellem kunde og elektriker.

Skadekonsulenten oplyser endvidere, at der ved konverteringen til en fast erstatning, er taget højde for en usikkerhed i overslaget, da udgiften til lovliggørelse af udendørsinstallationer (som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen) er medtaget i prisen.

Vores skadekonsulent bestrider, at han har talt med elektriker … vedrørende priser på 5 spots, og er sprunget fra på grund af prisen. Han har aldrig nogensinde talt om dette med elektrikeren. Endvidere har han ikke talt om lofterne skulle ned. Der er tale om et 1-plans hus, hvor installerede spots bør kunne repareres fra tagrummet, eller eventuelt omgøres til 230 v spots.
…
Vores skadekonsulent fastholder, at han ikke har været i kontakt med nogen elektriker fra … omkring yderligere arbejde i entre og værelse, men alene omkring en beskadiget stikkontakt på grund af kortslutning. Denne blev henvist til husforsikringen, men da der var uenighed omkring dækning af udgift til kontakten og elektrikeren mente, at årsagen til skaden havde været til stede før overtagelsen, så anerkendte vi alligevel at betale for denne. Fordi vores skadekonsulent talte med elektrikersvenden om denne kontakt, så har vores skadekonsulent anerkendt denne.

Skadekonsulenten oplyser endvidere, at han aldrig anerkender en udvidelse af pris/omfang af reparationer uden at få skriftlig dokumentation fra en håndværker omkring dette, ligesom han altid fremsender supplerende rapporter til kunderne ved udvidelse af dækningsomfang. Såfremt vores kunde eller dennes elektriker således har sådan dokumentation i hænde, vil vi gerne bede om at få dette fremsendt.

Afslaget i selvrisikoen er korrekt fortolket og afgivet som erstatning for maling af væg på grund af lovliggørelse af el-installationer i denne. At elektrikeren skulle have ødelagt denne, har vi ikke tidligere fået orientering om.
…
At der skulle være brandfare på ejendommen, er ikke noget vi har modtaget orientering om. Såfremt der havde været brand- eller berøringsfare, mener vi, at elektrikeren havde pligt til at

slukke for strømmen, hvilket umiddelbart ikke har været tilfældet. Vi har ydet erstatning for at eliminere ulovligheder og mener således hermed også at have forebygget eventuelle skaderisici, såfremt der måtte have været sådanne til stede. Vores kunde var i øvrigt bekendt med de nedsænkede lofter og skulle således reelt betale for en tilretning af loftudtag."

Endelig har klageren i brev af 22/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"I forhold til den ødelagte væg - som altså **ikke** er samme væg som omtales under afslaget i selvrisiko - fortæller elektrikeren mig at han **skal** udføre lovliggørelsen af en funden ulovlig installation, når denne opdages. Hvis ikke han gør dette, står han med ansvaret hvis der opstår en farlig situation efter han forlader husstanden. Derfor fortsatte han sit arbejde og lovliggjorde installationen med det resultat at væggen delvist blev ødelagt. Denne kræver nu en opmuring, tapetsering og maling før den fremstår som oprindeligt.
Den klare brandfare som var på ejendommen, dokumenteres fint på billederne fra elektrikeren og kan ses i det vedlagte materiale. Alm. Brand har ydet erstatning for at eliminere de ulovligheder og skaderisici der umiddelbart var synlige ved det, elektrikeren kalder et 10 % eftersyn, da denne ved en sådan gennemgang ikke har mulighed for at se hvad der gemmer sig af ulovlige/skjulte installationer. Overslaget er lavet på baggrund af dette eftersyn, men sagens størrelse ændrede sig jo drastisk da elektrikerne påbegyndte arbejdet og fandt diverse andre ulovligheder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**10. Hvad er en skade?**
10.1
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 bygningernes 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.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?

11.1.
Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade 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 skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
11.4.
Skader, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
…
Afsnit 3. Udvidet dækning

15. Forsikringens dækningsomfang

15.1. Bygninger der er omfattet
Denne dækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for de bygninger, som ifølge den på tidspunktet for den udarbejdede tilstandsrapport gældende BBR-ejermeddelelse, var indrettet til beboelse.
…
17. Installationernes lovlighed

17.1. El-, vvs- og kloakinstallationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el-, vvs og kloakinstallationer."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af el-installationerne.

Nævnet udtaler:
Selskabet har, på nær udgifterne til lovliggørelse af el-installationerne i carport/udhus, udbetalt erstatning på baggrund af et overslag over, hvad det vil koste at udbedre de ulovlige el-installationer, der blev konstateret ved gennemgangen af el-installationerne den 24/8 2010, og som er beskrevet i el-synsrapporten af 1/9 2010.

I forbindelse med udbedringsarbejdet blev der konstateret yderligere ulovlige el-installationer. Nævnet finder ikke grundlag for at antage, at udgifterne til lovliggørelse heraf har været indregnet i den af selskabet fastsatte erstatning. Da nævnet finder det bevist, at der er tale om ulovlige forhold, er selskabet som udgangspunkt forpligtet til at yde dækning herfor. Det fremgår dog af tilstandsrapporten, at transformeren til loftlys i gangen er bag tapet, og den bygningssagkyndige har noteret, at der er en fastskruet pladevæg. Forholdet har fået karakteren K1. Uanset at det har vist sig, at transformeren var placeret anderledes, finder nævnet, at klageren på baggrund af oplysningerne har haft mulighed for at tage forholdets betydning i betragtning, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at yde dækning i forbindelse hermed, herunder for udbedring af skjult samledåse.

At fastsætte en korrekt erstatning vil efter nævnets opfattelse kræve en bevisførelse med parts- og vidneforklaringer, hvilken udgift må anses for at stå i misforhold til sags-

genstanden. Nævnet finder, at erstatningen for de yderligere dækningsberettigende forhold skønsmæssigt kan ansættes til 4.000 kr.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal udbetale klageren yderligere 4.000 kr. med tillæg af renter.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Poul Sørensen