Ankenævnet for Forsikring

Den 5. november 2014 blev i sag nr. 86297:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har udbetalt i forbindelse med ulovlige el-installationer.

Klageren anmeldte den 8/12 2013, at der var konstateret en skjult klemliste over et nedsænket loft i entreen på den forsikrede ejendom. Selskabet udbetalte dækning for ulovlige installationer i værelse/gang og soveværelse/entre, men har afvist dækning for klemlisten med henvisning til, at det af elinstallationsrapport fremgår, at forholdet burde undersøges nærmere.

Den forsikrede ejendom er opført i 1956. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1/9 2013 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 12/2 2013. Af elinstallationsrapport af 18/2 2013 fremgår bl.a.:

"**Forklaring af karakterer**

Elinstallatøren giver hvert ulovligt forhold eller hver funktionsfejl en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er*:*

...

- **UN** - Bør undersøges nærmere.

...

Gang

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der dåser over lampeudtag, og er de installeret korrekt?"	UN		bør undersøges nærmere pga nedsænket loft

Af skadesanmeldelsen den 8/12 2013 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato):	15/11/2013
Hvordan blev skaden opdaget:	Elektrikeren skulle trække nyt strøm til de to små værelser.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt):	strømmen fra de to værelser går åbenbart ud til en klemmekasse som åbenbart er skjult med et hænge loft som ikke er tilgængelig i både gangen samt køkkenet."

Af brev fra El-installatør til selskabet af 29/1 2014 fremgår bl.a.:

"Ved gennemgang af elinstallationer med ejer og elektriker blev der forevist følgende:

1. Klemliste i gang over nedsænket loft som fortsætter ind over køkkenloft, fra klemliste er der afgreninger til alle tilstødende rum, loftudtag m.m. er nævnt i eleftersynsrapport under gang med UN pga. nedsænket loft."

I brev af 14/2 2014 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"I har anmeldt ulovlige elinstallationer.

1. Klemliste

I gang over nedsænket loft, som fortsætter ind over køkkenloft, ses en klemliste. Fra klemliste er der afgreninger til alle tilstødende rum, loftudtag m.m.

I elinstallationsrapporten er der givet en UN-anmærkning på nedsænket loft i gangen, hvormed I allerede inden overtagelse af ejendommen er blevet gjort opmærksomme på, at forholdet burde undersøges nærmere. Jeg henviser til side 11 i rapporten.

Karakteren UN beskriver nemlig 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 man som køber alligevel vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

Konsulent ... oplyser at såfremt forholdet var undersøgt, ville de ulovlige elinstallationer være opdaget.

Da forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, er det ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne.

2. Entre/ tidligere butik

I oplyser at der ved isætning af ny entredør opdages 2 skjulte loftdåser under loftplader. Der er 1 synlig loftdåse som der ikke er strøm til.

Ved besigtigelsen er loft delvist nedtaget. Der er her etableret forskalling til ny skillevæg.

Der kan foretages udbedring ved at trække nye kabler i rør og derefter opsætte flade PL-dåser for at lovliggøre elinstallationerne. Omkostningerne til udbedring vurderes af konsulenten til at være maksimalt 5.250 inkl. moms.

Udgiften til reetablering af loft er ikke dækningsberettiget. Ejerskifteforsikringen er en tabsforsikring. Dvs, at man kun får erstattet det lidte tab. For at etablere skillevæg har det været nødvendigt at nedtage og montere stål på lægter under. Derfor har I måtte forvente en udgift til at reetablere loft, som netop er nedtaget i dette område.

3. Værelse og forgang

I værelse ved baggang er der en samling i væg med løse ledninger. Her opsættes nye samledåser. I forgang konstaterer konsulenten en lampeledning ud af væggen. Tilslutningen til denne findes og demonteres. Omkostninger til udbedring af disse 2 elinstallationer udgør i alt 1.875 inkl. moms.

Erstatningen for dækningsberettiget elinstallationer opgøres i alt til 7.125 kr. inkl. moms.

Når forholdene er udbedret bedes I venligst fremsende kopi af faktura samt kontooplysninger, hvortil erstatningen fratrukket selvrisiko kan blive udbetalt."

Klageren har i mail af 21/2 2014 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Som der blev sagt til ham opstod fejlen, da der skulle isættes en ny Hoveddør. En stikkontakt sad i vejen for døren og skulle derfor fjernes. Da elektrikeren ikke kunne trække de løse ledninger ud af stålrøret, konstaterede han, at der måtte være en skjult klemliste i gangen.
Derfor blev loftplader i gangen afmonteret. Det kunne så konstateres, at de før nævnte ledninger ikke gik ud til klemlisten og derfor måtte der være en skjult loftudtag i soveværelset. Derfor blev pladerne afmonteret og der dukkede to skjulte lampeudtag op, hvor de løse ledninger gik op til den ene. Konsulenten bad os ved besøget om, at vi selv afmonterede resten af loftplader i soveværelset, for at se om der eventuelt var flere skjulte loftudtag. Det var der og dem er der taget billeder af og sendt til konsulenten.

I øvrigt har det INTET med den nye opsatte gipsvæg at gøre. Den kunne være monteret på det eksisterende loft.

I forhold til side 11 i rapporten, som du henviser til, har vi haft en elektriker til at tjekke lampeudtagene i gangen og der var ikke dåser over spottene og der var et skjult lampeudtag, som forsynede spottene i gange og som ikke var lovlig, så det vist vi godt men det har ikke noget med klemlisten at gøre.

Til slut er vi endnu mere rystet over at han står og giver 'vores elektriker' ret i at forsikringen dækker det hele og så får vi så en kedelig tilbagemelding fra dig, om at det ikke er tilfældet."

Af klageskemaet dateret 1/6 2014 fremgår bl.a.:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Forsikringsselskabet vil ikke anerkende, at strømmen i hele huset er ulovlig og derfor skal laves lovlig.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At forsikringen dækker det vi har tegnet den for. At strømmen bliver lavet lovlig og at de dækker de omkostninger det medfører i forhold til reparation/nye lofter etc."

Selskabet har i brev af 20/6 2014 heroverfor bl.a. anført:

"Supplerende til klagers sagsfremstilling skal det oplyses, at vores kunde overtog den forsikrede ejendom d. 1. september 2013. Til almindelig generel orientering vedlægges fotos og plantegning fra salgsmaterialet (bilag A). Ejendommen er opført i 1956 - kopi af den oprindelige plantegning (indhentet fra ejendommens byggemappe) fremlægges som bilag B.

Den el-installationsrapport, der blev lavet i forbindelse med handlen fremlægges som bilag C.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning - kopi af forsikringspolicen fremlægges bilag D.

Den 8. december 2013 anmeldte vores kunder, at strømmen i ejendommen var ført fra klemkasse, der var skjult under et forsænket loft i gangen. Kopi af skadeanmeldelsen og de med den fremsendte fotos fremlægges som bilag E.

Vi foretog besigtigelse d. 29. januar 2014 - kopi af el-installatørens rapport og tilhørende fotos fremlægges som bilag F. Installatøren har også lavet en håndtegning over ejendommen og de installationer, han har omtalt - den er vedhæftet bilag F.

Vi sendte vores vurdering af sagen i brev af 14. februar 2014 (bilag G). Vi anerkendte dækning af ulovlige installationer i tidligere butik (nu soveværelse/kommende entre), samt i et værelse og forgang. Vi afviste at dække installationen (klemlisten) under det forsænkede loft i gangen.
...
Vi har dækket ulovlige installationer i værelse/gang og de ulovlige installationer i tidligere butik (soveværelse/entre) - herunder loftet. Jeg går derfor ud fra, at klagen alene går på afvisningen for så vidt angår klemlisten, der er fundet under det nedsænkede loft i gangen. Hvis klagen omhandler mere end det, må klager redegøre yderligere for klagen.

Under det forsænkede loft i gangen sidder klemliste, der forsyner strøm til de andre rum. Installationen er, som det fremgår af billederne, gammel - formentlig fra husets opførelse. Der er ikke noget ulovligt i installationen - den er blot gammel.

På et tidspunkt har en tidligere ejer lavet et nyt forsænket loft. Hermed er der blevet lukket af til adgangen til klemlisten - installationen er skjult under loftet - det er ulovligt.

Den el-installatør, der lavede elrapporten ved huseftersynet lavede en UN-anmærkning ved lampeudtagsinstallationen i gangen og skrev som note:

'Bør undersøges nærmere pga. forsænket loft'

Når el-installatøren anmærker forholdet med en UN, er det fordi han ikke uden destruktivt indgreb kan vurdere, om installationen under det forsænkede loft er lovlig.

Installatøren, der laver elrapporten i forbindelse med huseftersynet, må gerne adskille en installation, men han må ikke lave et egentligt destruktivt indgreb. Da han ikke har kunne fastslå om installationen var lovlig blot ved at skille den ad, har han givet det en UN, og dermed opfordret en potentiel køber til at få foretaget en undersøgelse af installationen *under* det forsænkede loft.

En køber, som havde foretaget en sådan undersøgelse ville have opdaget præcist det anmeldte, nemlig de klemkasser, så ligger skjult under loftet. En køber som ikke foretager en sådan undersøgelse, påtager sig risikoen for, at der er ulovlige installationer under loftet.

Vores kunde skriver (i mailen af 21. februar 2014 - bilag H), at de havde en elektriker til at tjekke lampeudtagene i gangen, og de derved vidste, at der ikke var dåser over spottene, og at der var et skjult lampeudtag, som ikke var lovligt, men at de ikke var klar over klemlisten?..

Dette lyder mærkeligt, og jeg må opfordre klager til at fremlægge udtalelse/rapport fra den elektriker, som foretog denne undersøgelse.

Når der blev givet en UN i el-rapporten, var det fordi el-installatøren opfordrede til *destruktivt indgreb* ikke blot til at adskille installationen (hive spotten ned). El-installatøren kunne have valgt at hive spotten ned og blot tjekke selve spotten, men han giver forholdet en UN fordi han opfordrer til at installationen *under loftet* undersøges (herunder strømforsyningen til installationen). Som minimum må sådan en undersøgelse kræve, at man fjerner én af loftspladerne og stikker hovedet op og besigtiger installationerne under det nedsænkede loft. Havde man gjort det, havde man også set klemlisten.

Derfor er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen, og klagen bør afvises."

Klageren har i brev af 5/7 2014 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Vi vil gerne understrege, at vi var fra vores advokat, gjort bekendt med, at vi skulle tjekke spottene i gangen, da loftet var nedsænket og at der derfor kunne mangle safebokse. Sagen drejer sig derfor ikke om de førnævnte spots, men om den skjulte klemkasse, som blev konstateret, da vi skulle sætte ny hoveddør i og der hvor døren skulle sidde, sad en stikkontakt hvorpå ledningerne skulle fjernes. Disse ledninger førte os til tre skjulte loftudtag i 'gammel butik' og førte os videre ud til den skjulte klemkasse, hvilket Dansk Boligforsikrings konsulent også gav os ret i, var det, der var problemet.

For øvrigt havde jeg, efter vi havde klaget til Dansk Boligforsikrings interne klageforanstaltning, en samtale med den Kvalitets- og klageansvarlige ..., hvor jeg bad om en uddybende begrundelse for deres afslag.
Han svarede adspurgt, at afslaget lige så godt kunne være faldet anderledes ud, alt efter hvad humør han var i, men at det jo også var en forretning han skulle varetage.

Det blev jeg mildest talt ret chokeret over at høre, for hvor stiller det lige mig som forbruger, der forsøger at sikre mig bedst muligt, ved at købe et produkt hos dem."

Selskabet har i brev af 14/6 2014 heroverfor bl.a. anført:

"Jeg bemærker, at klager ikke har fremlagt udtalelse/undersøgelse fra elektriker. Som anført af vores besigtigelseskonsulent (bilag F) ville en autoriseret el-installatør have opdaget klemlisten, hvis UN-anmærkningen havde været undersøgt.

Dansk Boligforsikring A/S har ikke udtalt sig som oplyst af klager. Jeg vedlægger kopi af mail fra den medarbejder, som klager har talt med."

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.
...
3.3
Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.
- lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...
4.3
- Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået el-installationen."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos

7. 86297

Nævnet udtaler:
Klageren anmeldte den 8/12 2013, at der den 15/11 2013 var blevet konstateret en skjult klemliste over et nedsænket loft i entreen på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i elinstallationsrapporten, at den pågældende installation skønnes at være gjort utilgængelig for den sagkyndige, der har gennemgået el-installationerne.

I elinstallationsrapportens afsnit vedrørende entreen er spørgsmålet, om der er dåser over lampeudtag, og om de er korrekt installeret, besvaret med UN, og i en note er det anført, at forholdet bør undersøges nærmere på grund af nedsænket loft.

Nævnet finder på denne baggrund, at klageren havde mulighed for at tage beskaffenheden af el-installationerne i entreen i betragtning inden købet af ejendommen, og at forholdet ved klemlisten derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har dokumenteret, at selskabets konsulent overfor klagerens elektriker har givet et mundtligt tilsagn om, at forsikringen dækker det pågældende forhold.

Da det af klageren i øvrigt anførte ikke kan føre til andet resultat

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund