Ankenævnet for Forsikring

Den 6. maj 2015 blev i sag nr. 86979:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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. Hun klager ved sin advokat over selskabets afvisning af dækning af en række ulovlige elinstallationer i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at ulovlige elinstallationer i nedsænkede lofter kun dækkes, hvis basisdækningens skadebegreb også er opfyldt.

Klagerens advokat har bestridt, at lofterne er sænkede. Hun har endvidere anført, at undtagelsesbestemmelsen til dækningsbestemmelsen om ulovlige installationer ikke er behørigt fremhævet i aftalen. Endeligt har hun anført, at skadebegrebet i forsikringens basisdækning er opfyldt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom og et tilhørende skur er opført i 1890. Forsikringen trådte i kraft den 23/2 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/2 2012. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

2. 86979

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* Typehus:
Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	1890	1	53	0	32	85	0
2	B	*Udhus/skur*	1890	1	39	0	0	0	0

...

Bygn.:	Karakter: Registrering og note:
A	Beboelse

...

11. El-installationer
11. Ingen bemærkninger

B	Udhus/skur

...

11. El-installationer
11.1 Andet: Installationer. K1 Enkelte løse og strittende ledninger uden dåse i værksted.

Ejendommens sælger har i tilstandsrapporten oplyst, at han ikke har beboet ejendommen, idet han erhvervede den med henblik på videresalg, hvorfor han ikke har udfyldt sælgeroplysningsskemaet. Han har henvist til tidligere ejers oplysninger i tilstandsrapport fra 2011.

Af klageskemaet af 19/11 2014 fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
> ...
> I 2014 konstateres der ulovlige el-installationer, men forsikringsselskabet vil ikke yde fuld dækning idet, de henviser til, at der er taget et generelt forbehold for dækning af ulovlige el-installationer i forbindelse med nedsænkede lofter.
> ...
> Forsikringsselskabet vil alene yde dækning til de ulovlige installationer, dog med undtagelse af dem som befinder sig i de nedsænkede lofter.
>
> Selskabet fastholder, at pkt. 3.1. ikke er opfyldt, idet skadesbegrebet ikke er opfyldt, hvilket er bestridt af [klageren].
>
> Det er klagers ønske, at få fuld dækning i forhold til den forsikring, der er tegnet. Det kan i øvrigt oplyses, at der intet sted i købsaftalen er nævnt, at der skulle være nedsænkede lofter, ligesom det er bestridt af klager, at der er tale om nedsænkede lofter i ejendommen. At der er nedsænkede lofter, er et forhold, som forsikringsselskabet har anført.
>
> Det kan yderligere oplyses, at sælger er informeret om sagen, og at der i den forbindelse er taget forbehold for erstatningskrav, herunder er der rejst krav om betaling af selvrisiko overfor sælger.

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

Fuld forsikringsdækning"

Selskabet har i brev af 9/12 2014 til nævnet anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal det oplyses, at der er tegnet ejerskifteforsikring efter den gamle huseftersynsordning (forsikringsbetingelser W.1.1.12) - kopi af forsikringspolicen fremlægges som bilag A.

Kopi af den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen fremlægges som bilag B.

Den 23. april 2014 anmeldte vores kunde problemer med el-installationerne på ejendommen. Skadesanmeldelsen fremlægges som bilag C.

Kundens elektriker uddybede anmeldelsen i mail af 14. maj 2014 - fremlægges som bilag D.

Vi foretog besigtigelse ved autoriseret el-installatør ... El Aps - konsulentens rapport og fotos fremlægges som bilag E.

Vi dækkede de ulovlige el-installationer, der var anmeldt - bortset fra elinstallationerne under de forsænkede lofter. Kopi af dækningsbrevet dateret 26. juni 2014 fremlægges som bilag F.

I brev af 28. august 2014 (bilag G) fastholdt vi afgørelsen.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Forsikringen er tegnet med forsikringsbetingelserne W.1.1.12. Huset er købt og overtaget før 1. maj 2012 - dvs. under den tidligere huseftersynsordning. Ulovligt el var på daværende tidspunkt ikke omfattet af minimumsbekendtgørelsen, og dækning herfor er ikke omfattet af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom mv.

Dækning af ulovlige el-installationer - medmindre de i sig selv opfylder skadebegrebet og giver nærliggende risiko for skade - er derfor dækket ud fra et rent aftale-/kontraktsretsligt synspunkt.

Dansk Boligforsikring A/S dækker ulovlige el-installationer i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 16.2. Det fremgår heraf, at ulovlige installationer under forsænkede lofter ikke dækkes.

I stuen og køkkenet har vi fundet ulovlige lampeudtag i de nedsænkede lofter, og i entreen har vi fundet en ulovlig samling af ledninger bag det nedsænkede loft. Se konsulentens rapport og de tilhørende fotos (bilag E). De er ikke dækket - jfr. den indgåede forsikringsaftale.

Klager gør gældende, at lofterne ikke er forsænkede. Det er de. Det fremgår tydeligt af konsulentens rapport ('de nye lofter') og de tilhørende fotos (trælofter). Huset er fra 1890, og der er ingen tvivl om, at trælofterne er opsat i nyere tid - det er ikke husets oprindelige lofter - de er tydeligvis opsat under husets oprindelige lofter.

Det har ingen betydning for dækningen under ejerskifteforsikringen, om det i købsaftalen er nævnt, om ejendommen har forsænkede lofter (det nævnes sjældent i en købsaftale), eller om køber i øvrigt har hæftet sig ved, at ejendommens lofter var forsænkede. Ejendommen er købt som den aktuelt ser ud, og der er ikke forsikringsdækning for ulovlige el-installationer under de forsænkede lofter.

Forsikringsbetingelserne er klare og uden fortolkningstvivl, og den indgående forsikringsaftale er både lovlig og klar.

Klagen bør afvises."

Klagerens advokat har i brev af 18/12 2014 til nævnet heroverfor bemærket:

"Det er korrekt, at ulovlige el-installationer ikke var dækket af den gamle huseftersynsordning, men dette var også baggrunden for, at der blev tegnet en udvidet ejerskifteforsikring netop til dækning heraf, samt evt. andre forhold som ikke var synlige.

Såfremt ejerskifteforsikringen generelt kan undsige sig dækning ved blot at tage et generelt forbehold, uden at der er konkret anledning hertil, har forsikringstager ikke den dækning, som man havde en berettiget forventning til.

Der fremgår intet sted i købsaftalen eller de tilhørende bilag, at der er tale om forsænkede lofter. Køber havde derfor ikke anledning til at forholde sig til et forbehold, som ikke var fremhævet, men blot stod i forsikringsbetingelserne, som en del af den almindelige tekst. Særlige forbehold som svækker forbrugerens generelle retsstilling, skal være fremhævet.

De tidligere fremsendte bemærkninger fastholdes."

Klagerens elektriker har i brev af 5/6 2014 til selskabet efter en gennemgang af husets elinstallationer bl.a. anført:

"<u>Stue</u>
To lampeudtag i loft manglede dåse og egnet lampeudtag (foto 003, 004 og 005 fra KO, DSC_0570)
Afbryder og stikkontakt er kablerne ikke ført korrekt ind i dåsen, samt jordledning i det ene kabel, er anvendt som tænd ledning til lampen. Der er en kortslutning i el-installation, når de to afbrydere tændes, kobler sikringen ud (foto 002 fra KO)
Der formodes en skjult samling af ledninger/kabler, over det nye loft (Ej medregnet i overslaget) Fire stikkontakter i fodlisten er installeret med lampeledning 2x075mm2. (min. 1,5 mm2). Denne installation er tilsluttet en stikkontakt i stuen, med en stikprob. (Foto DSC_0569)

Anslået pris: 5.550,00 kr. ex. Moms (Ny dåse og lampeudtag)

Der ikke medregnet nedtagning og opsætning af ca. 25m2 rustik loft. Loftet skal nedtages i nødvendig omfang

<u>Køkken</u>
Lampeudtag i loft, over spisebord, er ikke udført lovlig, da dåsen er egnet som skjult dåse, samt udtaget ikke er egnet til dåsen (foto DSC_0574, DSC_0575 og DSC_0576)

Lampeudtag i loft ved vinduet er i orden (DSC_0577)

Anslået pris: 1.500,00 kr. ex. Moms (Ny dåse og lampeudtag)

Der ikke medregnet nedtagning og opsætning af ca. 12m2 rustik loft. Loftet skal nedtages i nødvendig omfang

Entré
To lamper på væg, er lampeledningerne samlet over loftet, i kronemuffer. Det er ikke lovlig, da alle samlinger skal være i egnet dåse, samt samlingen skal være tilgængelig; Foto DSC_0571, DSC 0572 og DSC_0573)

Anslået pris: 2.200,00 kr. ex. Moms (To nye lampe steder)

Der ikke medregnet nedtagning og opsætning af ca. 5m2 rustik loft. Loftet skal nedtages i nødvendig omfang

Badeværelse
Tilslutning af spejlarmaturet, er foretaget uden dåse, (kun muffer). (Foto 009 fra KO)

Anslået pris: 1.500,00 kr. ex. Moms (To nye lampe steder)

El-tavle
Oliefyret er tilkoblet to lysgrupper. Er blevet om koblet til el-tavle i fyrrum

Anslået pris: 3.000,00 kr. ex. Moms

Vaske/fyrrum
Der mangler aflastning af kabler i alle forfradåser. Jeg havde demonteret 3 stikkontakter (12 dåser) (Foto 010 fra KO, DSC_0578, DSC_0579, DSC 0580, DSC_0581 og DSC_0582)

Anslået pris: 3.400,00 kr. ex. Moms

Skur
Mangle jordforbindelse til installationen, da den er opført i 2008. Der var der krav om jordforbindelse i denne type installation. (Foto DSC_0584)
Der mangel mekanisk afdækning af kabel, hvor den kommer op af jorden. (Foto DSC_0583)

Anslået pris: 700,00 kr. ex. Moms (Nævnt i elinstallationsrapporten)

Samlet anslået pris for udbedring af fejl/mangler: 17.850,00 kr. ex. Moms"

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder en række fotos optaget af klagerens elektriker.

Selskabet har i brev af 26/6 2014 til klageren bl.a. anført:

"Jeg skal hermed vende tilbage til sagen, efter konsulent ... har besigtiget ejendommen den 22. maj 2014.

6. 86979

Du anmeldte, at der er konstateret ulovlige elinstallationer i ejendommen.

Efter at have gennemgået sagen kan jeg tilbyde delvis dækning af forholdet under forsikringen.

Konsulenten konstaterede følgende:

Stue
-2 stk. lampeudtag i loftet manglede dåse og egnet lampeudtag. Dette forhold vil ikke være omfattet af forsikringen, da det fremgår, at installationer i nedsænkede lofter er undtaget, jf. punkt 16.2, litra a i forsikringsbetingelserne.
-I afbryder og stikkontakter ses kablerne ikke at være ført korrekt ind i dåsen, og jordledningen i det ene kabel er anvendt som tændledning til lampen. Når de to afbrydere tændes, kobler sikringen ud. Konsulenten formoder, at der er en skjult samling af ledninger/kabler over det nedsænkede loft. Udbedringen heraf vil ikke være dækket under forsikringen, jf. punkt 16.2, litra a i forsikringsbetingelserne. Dåsen bag afbryder og stikkontakt skal skiftes for lovliggørelse, og ledningen forlænges. Der foretages en partiel malerreparation som afslutning.
-4 stk. stikkontakter i fodlisten er installeret med lampeledning, hvilket er ulovligt. Installationen er tilsluttet en stikkontakt i stuen med en stikprop. Stikkontakterne lovliggøres ved brug af godkendt ledningstype.

Køkken
-Lampeudtag i loftet over spisebordet er ikke udført lovligt. Forholdet vil ikke være omfattet af forsikringen, jf. punkt 16.2, litra a i forsikringsbetingelserne, da det vedrører installationer i nedsænkede lofter.

Entre
-Ved 2 stk. lamper i væg ses lampeledningerne at være samlet over loftet i samlemuffer. Dette forhold vil ikke være dækningsberettiget, da de vedrører installationer i nedsænkede lofter, jf. punkt 16.2, litra a i forsikringsbetingelserne.

Badeværelse
-Tilslutning af spejlarmaturet er foretaget uden dåse. For lovliggørelse skal der etableres dåser.

El-tavle
-Oliefyret har været tilkoblet to lysgrupper, men der er sket omkobling til el-tavlen i fyrrummet, så forholdet er lovliggjort. Da forholdet har været ulovligt, er det omfattet af forsikringen.

Vaske /fyrrum
-Der vurderes at mangle aflastning i alle forfradåser i rummet. Lovliggørelsen består i at etablere aflastning.

Skur
-Der mangler jordforbindelse til installationen i skuret, som er opført i 2008. Desuden mangler der mekanisk afdækning af kablet, som kommer op af jorden.

På baggrund af ovenstående kan jeg tilbyde dækning af lovliggørelse i henhold til ovenfor beskrevet.

Konsulenten oplyser, at lovliggørelsesomkostningerne maksimalt vil andrage 17.062,50 kr. inkl. moms, hvorfor jeg opgør erstatningen på baggrund heraf. Det er naturligvis op til dig at vælge den elektriker, du ønsker til at udbedre elinstallationerne. Hvis udbedringen bliver dyrere, vil differencen skulle afholdes af dig selv.

Erstatningen bliver:

Lovliggørelse af elinstallationer	17.062,50 kr.
Selvrisiko	10.000,00 kr.
Erstatning til udbetaling	7.062,50 kr.

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.

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.
...
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.

Undtagelse til pkt. 16.2:

a) El-installationer i nedsænkede lofter dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.2, at forsikringen dækker ulovlige elinstallationer i de forsikrede bygninger, dog dækkes elinstallationer i nedsænkede lofter

kun, hvis betingelserne for dækning under punkt 3.1 (forsikringens basisdækning) også er opfyldt.

Indledningsvist bemærker nævnet, at forsikringsbetingelserne i sin helhed – herunder også punkt 16.2 – er en del af forsikringsaftalen mellem klageren og selskabet, og at dækningsindskrænkningen i punkt 16.2 i forsikringens udvidede dækning ikke er af en sådan karakter, at den grundet manglende fremhævelse kan anses for ikke-vedtaget af parterne.

Efter et gennemsyn af de fremlagte fotos og henset til klagerens elektrikers brev af 5/6 2014 samt, at bygningen er fra 1890, finder nævnet at kunne til grund, at der er monteret sænkede lofter i den forsikrede ejendom. Det er herefter nævnets opfattelse, at selskabet har været berettiget til at afvise dækning for så vidt angår de ulovlige installationer, der er i de nedsænkede lofter, såfremt det almindelige skadebegreb ikke er opfyldt. Spørgsmålet er herefter om skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdene med ulovlige elinstallationer har medført en skade på bygningen, eller at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade på bygningen. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække de anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand