

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. februar 2022 blev i sag nr. 97475:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 2/11 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi overtog ejendommen pr. 1.08.2020. Der er tale om et etplans hus fra 2006 på 198m². Elinstallationen er et såkaldt LK IHC-anlæg (Intelligent House Concept). Da vi efter et år var nødt til at anskaffe nye halogenspots til IHC-anlægget, blev vi gjort opmærksom på, at disse lavvolt halogenspots (38 stk. med GU5.3 sokkel) ville blive udfaset pr. 1. september 2021 som følge af EU-regulering. Vi blev i den forbindelse klar over, at ejendommens IHC-anlæg ikke er kompatibelt med LED-pærer, medmindre det ombygges. Den nævnte EU-regulering (forordninger) var gældende på købstidspunktet.

Det fremgik ikke af materialet vedrørende købet af ejendommen, at vi stod over for en manglende/nedsat funktion af elinstallationen, som indebærer, at belysningen i alle ejendommens centrale rum gradvist vil ophøre med at fungere. Da vi har en 10-årig ejerskifteforsikring hos Alm. Brand, anmeldte vi 3.08.2021 forholdet til Alm. Brand i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 1.2.1, hvorefter anmeldelse skal ske hurtigst muligt.

I anmeldelsen har vi henvist til forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.2, hvorefter forsikringen dækker "udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer."

Alm. Brand har afvist at dække forholdet under ejerskifteforsikringen. Selskabets hovedargument er, at lyset i ejendommen virkede, da vi overtog ejendommen. Vi er uenige i afvisningen. Der forelå uomtvisteligt en latent uoplyst manglende/nedsat funktion af elinstallationen på overtagelsestidspunktet, fordi IHC-anlægget ikke kan fungere med LED-pærer, og fordi der på overtagelses-

tidspunktet forelå EUregulering om nært forestående udfasning af de lavvolt halogenspots, som IHC-anlægget er udstyret med.

Vi henviser i øvrigt til vedlagte supplerende redegørelse for sagen, som indeholder:

- En beskrivelse af et IHC-anlæg
- En oversigt over korrespondancen i sagen
- Alm. Brands argumenter og vores bemærkninger hertil
- Et skøn over udgifter til tilpasning af IHC-anlægget

Endvidere vedlægges korrespondancen i sagen samt udfasningstabel vedr. lyskilder fra Energistyrelsens hjemmeside.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Alm. Brands dækning af udgifterne til tilpasning af ejendommens IHC-anlæg, således at det bliver kompatibelt med relevante LED-pærer og i øvrigt har samme tekniske faciliteter (lysdæmpning) som det eksisterende anlæg."

Klageren har i en supplerende redegørelse for sagen, der var vedlagt klageskemaet, videre bl.a. anført:

"Beskrivelse af ejendommens IHC-anlæg

Ejendommens IHC-anlæg er produceret af Lauritz Knudsen (LK/Schneider Electric). IHC står for Intelligent House Concept og er et intelligent, programmerbart system, der kan styre lys og lysstyrke, varme, ventilation, alarmer mv.

Systemet er modulopbygget og består af:

- 1 controller, som er den programmerbare hjerne i systemet
- 5 lysdæmpere, der styrer lyset i hver sin gruppe lyskilder
- 10 transformatorer, der transformerer 230 volt til de 12 volt, som skal tilføres lysspottene (38 stk. halogenpærer)
- Et antal el-moduler, der styrer elektriske ind- og udgange fra kontakter til lampesteder, et antal automatsikringer osv.

Systemets controller, lysdæmpere og transformatorer har vist sig ikke at være kompatible med LED-pærer.

Systemet vil derfor gradvist ophøre med at fungere, og alle centrale rum i huset vil mørklægges.

...

Parternes argumentation

Alm. Brand: Der foreligger ikke en skade "omfattende brud, lækage, deformation m.v." eller risiko herfor.

Vores bemærkning: Vi har ikke anmeldt brud, lækage, deformation mv. på ejendommen, men manglende/nedsat funktion af ejendommens elinstallation.

Alm. Brand: Installationen er lovlig.

Vores bemærkning: Vi har ikke begrundet anmeldelsen med, at installationen er ulovlig.

Alm. Brand: Selskabet foreslår, at vi løser problemet ved at købe rigeligt af halogenpærer, idet Alm.

Brands rådgiver har oplyst, at nogle grossister havde et restlager.

Vores bemærkning: Det er miljømæssigt og moralsk uansvarligt, at Alm. Brand foreslår, at vi skal løse problemet ved at hamstre lyskilder, som alle EU-lande har besluttet at udfase på grund af miljøbelastningen. Vores system omfatter 38 lavvolt halogenspots. Ifølge Energistyrelsens hjemmeside har en halogenpære en gennemsnitlig levetid på 2 år. Vi kan i øvrigt se, at der i nogle detailforretninger findes få resteksemplarer af forskellig type.

Alm. Brand: Lyskilden har virket fra overtagelsen af ejendommen og frem til nu, og "lyskilden virker også fremover". Derfor findes lyskilden ikke "at have en manglende eller væsentlig nedsat funktion i betingelsernes forstand" på tidspunktet for overtagelse af ejendommen. Selskabet bemærker, at det er et krav for dækning, at den nedsatte eller manglende funktion er til stede på det tidspunkt, hvor ejendommen erhverves, hvilket ikke findes at være tilfældet i denne sag.

Vores bemærkning: Vi finder, at forholdet klart er omfattet af ordlyden i forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.2, der ikke indeholder særlige forbehold og heller ikke ordet "væsentlig". Den manglende/nedsatte funktion af vores IHC-anlæg forelå ved ejendommens overtagelse 1.08.2020, men var skjult. IHC-anlægget var og er ikke kompatibelt med LED-pærer, og på overtagelsestidspunktet forelå EU-regulering (forordninger) om snarlig udfasning af de lavvolt halogenspots med sokkeltype GU5.3, som benyttes i vores IHC-anlæg. Udfasningsdatoen er 1. september 2021, dvs. ca. et år efter overtagelsen.

Da vi købte ejendommen forelå der således et uomtvisteligt problem, nemlig at alle centrale rum med i alt 38 lavvolt halogenspots gradvist ville blive mørklagt. Problemstillingen kan sidestilles med, at der ved købet af en ejendom er råd i ejendommens tagspær. Ved købet fungerer ejendommen, for ejendommens tag er (endnu) ikke faldet ned pga. råd. Der er dog et latent, ikke synligt problem med taget på købstidspunktet.

Alm. Brand argumenterer, at "lyskilden virker også fremover." Det er ikke sandt. Det er et faktum, at der foreligger EU-lovgivning om det modsatte. Hele sagen er startet, fordi lyskilden udgår, og IHC-anlægget ikke er kompatibelt med LED-pærer.

Alm. Brand: Det forhold, at det på et tidspunkt fremover ikke længere vil være muligt at købe de pågældende pærer, ændrer ikke ved afgørelsen.

Vores bemærkning: Vi mener ikke, at det er relevant for sagen, at visse grossister ifølge Alm. Brands rådgiver fortsat har/havde restbeholdninger af de omtalte lavvolt halogenspots. Det er stadig et problem, at vores IHC-anlæg ikke er kompatibelt med LED-pærer, og at de relevante lavvolt halogenspots udfases pr. 1.09.2021. Vi har i øvrigt anmeldt forholdet straks, vi blev bekendt med det, således som foreskrevet i forsikringsbetingelsernes pkt. 1.2.1.

Alm. Brand har "for god ordens skyld" bemærket, at udfasningen af de pågældende lyskilder har været en kendt oplysning.

Vores bemærkning: Dette taler for, at sælger, der har benyttet disse lyskilder i mange år, burde have oplyst, at IHC-anlægget inden for kort tid skulle ombygges, da det ikke er kompatibelt med LED-pærer.

Vi har i 40 år boet i et hus med en traditionel 230 volt elinstallation. På grund af denne sag har vi lært, hvordan et IHC-anlæg er konstrueret og virker, ligesom vi har fremfundet informationer om udfasningen af forskellige typer lyskilder over perioden 2018 – 2023 og hjemlen herfor.

Sagens kerne er dog, at IHC-anlægget ikke er kompatibelt med LED-pærer.

Tilpasning af ejendommens IHC-anlæg

Alm. Brands rådgiver har som mulig løsning foreslået, at IHC anlæggets 5 lysdæmpere bliver udskiftet med f.eks. LK lysdæmpere, hvormed formentlig menes lysdæmpere, der kan fungere med LED-pærer.

Vi er ikke fagfolk på området og har derfor indhentet bistand fra anden side. Vi har fået oplyst, at det er korrekt, at LK's IHC lysdæmper model 820B1250 kan anvendes til regulering af lysstyrken i LED-lamper, men denne lysdæmper er iflg. LK's specifikationer kun kompatibel med IHC Visual Controller 3, model 820B1600 eller senere. Den nuværende Controller i systemet skal derfor også udskiftes, da den ikke er kompatibel med lysdæmperen 820B1250.

Det er også nødvendigt at udskifte systemets transformere, da de er uegnede/ubrugelige til forsyning af LED-pærer. IHC-installationen omfatter i alt 10 transformere, heraf 5 jernkerne transformere og 5 elektroniske transformere. Forsøg på at anvende dem kan indebære, at LED-pærene ikke tænder, at de blinker, at de efter kortere tid brænder sammen osv. Der skal i stedet installeres såkaldte LED-drivere.

De oplysninger, som vi har indhentet, viser, at udgifterne udgør:

1 stk. LK IHC visual Controller 3, 820B1600, som på internettet annonceres til priser fra kr. 5.125 – kr. 7.077

5 stk. LK lysdæmpere model 820B1250, som på internettet annonceres til i alt kr. 4.495 – kr. 7.495

10 stk. Led drivere/transformere til i alt skønsmæssigt kr. 5.000

Arbejdstid til næppe under kr. 5.000.

Samlet udgift til tilpasning af IHC-anlægget udgør således minimum kr. 20.000. Udgifter til 38 stk. LEDpærer er ikke medtaget."

Selskabet har i brev af 8/11 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens begrundelse

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter denne rapport's udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Da klager overtog ejendommen fungerede elinstallationen i bygningen. Efterfølgende er der sprunget nogle halogenpærer, som er ved at blive udfaset. Halogenpærene kan dog fortsat købes flere steder.

Ved overtagelsen af ejendommen, var halogenpærene fortsat i handlen, men den 1. september 2021, altså lidt over et år efter ejendommen bliver overtaget, bliver halogenpærene udfaset.

Det er af et samfundsmæssigt hensyn, at halogenpærerne bliver udfaset. Klager skal således have opdateret deres ejendom som følge af samfundets udvikling.

At byggematerialer, tilbehør mv. bliver udfaset på grund af en miljøhensyn, sundhedsmæssige hensyn eller lignende, er ikke forhold som er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Der er ikke tale om, at installationen manglede funktion. Installationen var fuld funktionsdygtig ved overtagelsen. Der er således ikke et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at vi er enige i klagers tidligere bemærkninger om, at forholdet ikke opfylder betingelser for en dækningsberettiget skade under afsnit 2, punkt 2.2.1.

Selskabet henviser i øvrigt til vores tidligere besvarelser til klager. Vores tidligere besvarelser har klager uploadet på Nævnets portal.

Konklusion

Klager mener, at Ejerskifteforsikringen skal dække en ændring af deres spots, da de i fremtiden ikke kan købe de halogenpærer, som skal benyttes til installationen.

Da installationen fungerer og halogenpærerne først er udfaset efter overtagelse af ejendommen, mener selskabet ikke, at forholdet opfylder betingelserne for dækning over Ejerskifteforsikringen.

Vi afventer herefter Nævnets afgørelse af sagen, og står gerne til rådighed med yderligere oplysninger."

Klageren har i brev af 14/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har fra Ankenævnet for Forsikring modtaget høringsvar af 8. november 2021 fra Alm. Brand.

I den anledning bemærkes indledningsvis, at vi efterhånden kan se et mønster i selskabets svar, nemlig at selskabet løbende fremfører nye konstruerede fortolkninger og undtagelser fra de forsikringsbetingelser, som er grundlaget for vores forsikring. I det seneste svar drejer undtagelsen sig om "byggematerialer, tilbehør mv., som bliver udfaset på grund af miljøhensyn, sundhedsmæssige hensyn eller lignende". Vi har anmeldt en manglende/nedsat funktion af vores IHC-elinstallation i henhold til ordlyden i de forsikringsbetingelser (ES 1806), som dannede grundlag for købet af forsikringen hos Alm. Brand. I øvrigt er den nævnte nye undtagelse om miljøhensyn og sundhedsmæssige hensyn – som ikke ses i betingelserne – ikke relevant i denne sag. Sagen drejer sig om forhold ved ejendommens IHC-elinstallation, som ikke blev oplyst ved købet af ejendommen.

Selskabet fokuserer i øvrigt fortsat på, at elinstallationen var funktionsdygtig på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, ligesom selskabet anfører, at der findes restlagre af de udgåede halogenpærer.

Der har været en del skriftveksling med selskabet i denne sag, men selskabet har på intet tidspunkt forholdt sig til det faktum, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen:

1. forelå et latent funktionsproblem med ejendommens IHC-elinstallation, idet denne ikke var/er kompatibel med LED-pærer,
2. og der samtidig forelå EU-regulering om, at netop den særlige type lavvolt halogenpærer med sokkelfod GU 5.3, som indgår i installationen, ville blive udfaset 13 måneder efter overtagelsesdagen.

Der forelå således på overtagelsestidspunktet uomtvisteligt fremtidig mørklægning af alle husets centrale rum med i alt 38 lavvolt halogenspots. Materialet vedrørende købet af ejendommen indeholdt ikke oplysninger om den forestående manglende funktion af ejendommens IHC-elinstallation.

Selskabet anfører, at "Det er et samfundsmæssigt hensyn, at halogenpærene bliver udfaset. Klager skal således have opdateret deres ejendom som følge af samfundets udvikling." Vi modtog ikke ved købet af ejendommen informationer om, at en opdatering af ejendommens IHC-elinstallation var nødvendig, herunder at IHC-elinstallationen efter 13 måneder ville ophøre med at fungere gradvist, således at ejendommen ville blive mørklagt.

Selskabets gentagne argument om, at lyset i ejendommen virkede ved overtagelsen, kan benyttes af selskabet ved alle typer skjulte mangler. Tingene virker umiddelbart. Det gør et tagspær med råd også, indtil taget falder ned. Hvis manglerne var synlige, eller der var informeret om disse, ville situationen blive håndteret i forbindelse med købsaftalen. Ejerskifteforsikringer skal netop sikre mod sådanne overraskelser.

Vi burde ved købet have modtaget informationer om, at ejendommens IHC-elinstallation skulle udskiftes eller ombygges inden for kort tid – uanset hvilke hensyn, der gør en sådan ombygning nødvendig.

Vi fastholder, at der forelå manglende/nedsat funktion af ejendommens IHC-elinstallation, da vi overtog ejendommen 1.08.2020, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.2.

Slutteligt bemærkes, at selskabet i høringssvaret konkluderer, at "klager mener, at Ejerskifteforsikringen skal dække ændring af deres spots, da de i fremtiden ikke kan købe de halogenpærer, som skal benyttes til installationen."

Det er ikke korrekt. Vi har i sagen fremført, at ejerskifteforsikringen skal dække en tilpasning af ejendommens IHC-elinstallation, således at denne bliver kompatibel med LED-pærer, og vi har redegjort nærmere for nødvendige ændringer. Det er derfor ikke blot et spørgsmål om 'spots'.

Selskabet og klageren har i breve af 25/11 2021, 1/12 2021 og 9/12 2021 yderligere kommenteret sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

" 2.1.3 Tidspunkt for forholdets opståen

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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, revnedannelse, 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 skader" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen "fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt".

2.2.2 El-installationer

Forsikringen dækker udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Det er en forudsætning, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til os."

...

2.3 Hvad dækkes ikke?

...

2.3.4 Funktionsforhold m.v.

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog pkt. 2.2.2 og 2.2.3, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 2.2.1.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 2006, den 1/8 2020. Ejendommens elinstallation er et LK IHC-anlæg (Intelligent House Concept).

Klageren har anført, at hun efter overtagelsen af ejendommen erfarede, at halogenspots med GU5.3 sokkel til IHC-anlægget ville blive udfaset pr. 1/9 2021 som følge af EU-regulering. Da ejendommens IHC-anlæg ikke er kompatibelt med LED-pærer, skal det derfor ombygges. Klageren har anført, at den nævnte EU-regulering (forordninger) var gældende på købstidspunktet.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne til ombygningen af IHC-anlægget. Klageren har henvist til, at der er tale om manglende/nedsat funktion af elinstallationen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.2, da belysningen i alle ejendommens centrale rum gradvist vil ophøre med at fungere.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdet ikke er dækningsberettigende. Selskabet har bl.a. henvist til, at halogenpærerne fortsat var i handlen på overtagelsestidspunktet og først lidt over et år efter ejendommens overtagelse blev udfaset. Den omstændighed, at byggematerialer, tilbehør mv. bliver udfaset på grund af miljøhensyn, sundhedsmæssige hensyn eller lignende, kan ikke føre til andet resultat. Selskabet finder, at der ikke er tale om manglende eller nedsat funktion som anført i pkt. 2.2.2, da installationen var fuldt funktionsdygtig på overtagelsestidspunktet. Selskabet har også henvist til, at forholdet ikke er dækket i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.1.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.2 dækker forsikringen, "udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Det er en forudsætning, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til os."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.1 er et krav, at der er tale om et fysisk forhold, og at forhold vedrørende bygningens lovlighed i henhold ti

Ankenævnet for Forsikring

9.

97475

offentligretlige forskrifter er undtaget i medfør forsikringsbetingelsernes pkt. 2.3.4 om funktionsforhold m.v.

Nævnet har videre i forhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.2 lagt vægt på, at forholdet efter det oplyste, hverken var ulovligt på opførelses-/udførelsestidspunktet eller anmeldelsestidspunktet. Nævnet har herudover lagt vægt på, at den anførte udfasning af hologenspots, der passer til anlægget, efter nævnets opfattelse ikke udgør manglende eller nedsat funktion af ejendommens elinstallationer, jf. pkt. 2.2.2.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen