

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. september 2023 blev i sag nr. 99757:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 3/4 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen drejer sig efter vores opfattelse om, hvordan vi som huskøbere uden håndværksmæssige eller andre ejendomsfaglige forudsætninger bør forstå overskriften til en rubrik i den elinstallationsrapport, vi modtog i forbindelse med et sommerhus, vi købte i efteråret 2022.

Efter vi havde udtrykt interesse for at købe sommerhuset fik sælger udarbejdet en elinstallationsrapport. Rapporten pegede på en række fejl og mangler, heraf nogle ulovligheder. Vi var således ikke i tvivl om, at der var en række forhold, der skulle rettes op, hvis vi købte huset. Dette indgik da også i vores overvejelser, da vi forhandlede prisen på huset.

Forsikringsselskabet har afslået vores ønske om erstatning for den del af udgifterne til lovliggørelse m.v. af installationerne, som kan henføres til loftsrummet.

Som begrundelse for sit afslag henviser forsikringsselskabet til forsikringsaftalens punkt 4.1., hvorefter '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.'

Da min kone og jeg modtog elinstallationsrapporten, opholdt vi os ikke længere i området og kunne derfor ikke fysisk sammenholde oplysningerne i rapporten med de faktiske installationer i huset. Vi forholdt os derfor til alene til elinstallationsrapporten.

Elinstallationsrapporten indeholder en gennemgang af sommerhusets forskellige rum, hvilket fremgår af overskrifterne til de forskellige rubrikker, f.eks. Beboelse – Stueplan – Værelse ved hoveddør. Under hver overskrift er der nummererede rækker med angivelse af de fejl og mangler, som er konstateret under udarbejdelse af rapporten.

Overskriften til rækkerne 40-43 er Beboelse – Stueplan- Loft. Vi læste overskriften som om rækkerne 40-43 vedrørte de fejl m.v., som kunne ses, når vi stod i stueplanet og kiggede op på loftet. For os, var det naturligt at læse rubrikken på den måde.

Der er kun beboelse i stueetagen, stueetagen er den etage, som er tættest på jorden og der er et loft over hvert rum i stueetagen. Det var ikke gået op for os, at rubrikken åbenbart sigtede til det ubeboelige loftsrum ovenover stueetagen.

Det er derfor vores opfattelse, at det ligger inden for rammerne af den tegnede forsikring, at erstatte udgifterne til nedtagning af gamle og opsætning af lovlige installationer i loftrummet oven over stueplanet, idet elinstallationsrapporten enten må siges at mangle en beskrivelse af, at der også er fejl og mangler ved elinstallationerne i loftrummet eller indeholder en klart forkert beskrivelse heraf.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

[Elinstallatør] har udarbejdet et overslag over udgifterne til lovliggørelse m.v. af husets elinstallationer (vedlagt). Det fremgår ikke af overslaget, hvordan udgifterne fordeler sig mellem loft og stueplan. Vi finder dog, at i hvert fald udgifterne til isoleringsfirma plus det, som kan henføres til lovliggørelse m.v. af installationerne på loftet bør omfattes af en erstatning. I mangel af et bedre grundlag kunne vi ønske os at slå halv skade med 50 pct. af udgiften til hver part."

Selskabet har den 30/5 2023 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører elinstallationer i loftrum, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at installationerne er anmærket i elinstallationsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. oktober 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af elinstallationsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Elinstallationsrapport er fremlagt af klager.

Den 29. januar 2023 anmelder klager ulovlige elinstallationer. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 2. februar 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 15. marts 2023 afviser DBF dækning, da forholdene er anmærket i elinstallationsrapporten. Sagen påklages herefter til DBF's interne klageafdeling, som den 14. april 2023 fastholder afvisningen. Korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til isolering og lovliggørelse af installationer i loftsrummet eller i et forsøg på at finde en mindelig løsning 50 % af udgifterne hertil.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. oktober 2022 var ulovlige elinstallationer, som er dækket under ejerskifteforsikringen. Disse installationer må derudover ikke være anmærket i elinstallationsrapporten, jf. pkt. 4.1. i forsikringsbetingelserne.

Sagen omhandler, hvordan inddeling af punkter i elinstallationsrapporten skal forstås.

Ved besigtigelsen gennemgår selskabets el-konsulent det fremlagte tilbud fra klagers elektriker og kan konstatere, at de oplistede installationer er anmærket i elinstallationsrapporten. Ved besigtigelsen bliver klager informeret herom og accepterer, at de anmeldte installationer ikke dækkes under ejerskifteforsikringen under henvisning til punkt 4.1. i forsikringsbetingelserne.

Klager anfører, at man forud for indgåelse af købsaftalen har gennemgået elinstallationsrapporten men misforstået, at overskriften 'Beboelse – Stueplan – Loft' på side 10 i elinstallationsrapporten henviste til loftsrummet og ikke til loftet i stuen.

Ud fra de fremlagte billeder af loftsrummet må det lægges til grund, at de anmeldte forhold i loftsrummet og som fremgår af klagers elektrikers tilbud, er de samme som er anmærket i elinstallationsrapportens pkt. 40 til 43, hvilket også vurderes af DBF's el-konsulents korrespondance med klager, som fremlægges som bilag E.

Elinstallationsrapporten opdeles i rum og enkelte specielle installationer (eltavle og lavvoltsinstallationer). Rapporten opdeles ikke i bygningsdele i hvert enkelt rum, og det er selskabets overordnede opfattelse, at punktet vedrørende loft ikke er så vildledende, at de anmærkede forhold ikke kan undtages for dækning under ejerskifteforsikringen. Elinstallationsrapporten for nærværende ejendom er ikke ved andre punkter inddelt i bygningsdele eller giver indtrykket af at skulle være opdelt i bygningsdele i stedet for rum.

Ejerskifteforsikringen kan ikke blive erstatningsansvarlige for, at klager ikke forud for købsaftalens indgåelse har haft mulighed for at gennemgå anmærkningerne i huset, da de boede langt fra den forsikrede ejendom, og det må således være klagers egen risiko, at man ikke har forstået elinstallationsrapporten korrekt.

Derudover bemærkes det, at det fremgår oversigten over gennemgangen, at elinstallatøren under 'Beboelse – Stueplan – Loft' har adskilt stikkontakt ved antenneforstærker (se side 13 i elinstallationsrapporten). Det er almindeligt at placere en antenneforstærker i loftsrummet i forbindelse med installering af en udendørs radioantenne, som normalt placeret ved tagkonstruktionen eller

højt på ydervægge, og det giver dermed også en indikation af, at der ikke er tale om loftet i stuen, men derimod loftsrummet.

Formuleringen 'Beboelse – Stueplan – Loft' er efter DBF's opfattelse ikke så vildledende og klart forkert beskrevet, at der er tale om dækning under ejerskifteforsikringens pkt. 3.3. Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har den 18/6 2023 bl.a. anført:

"For klarhedens skyld bemærkes, at i modsætning til hvad der anføres i svaret fra forsikringsselskabet, har selskabet ikke besigtiget sommerhuset. Se bilag C. Vi har således heller ikke accepteret, at de anmeldte installationer ikke dækkes under ejerskifteforsikringen, jf. konsulentens beskrivelse i samme bilag.

Vi forstår forsikringsselskabets svar således, at selskabet anerkender, at elinstallationerne er ulovlige og dækket af forsikringen, medmindre de var anmærket i elinstallationsrapporten, jf. pkt. 4.1. i forsikringsbetingelserne (se afsnit 2 under selskabets opfattelse af sagen).

Det er vi enige i.

Til forskel fra forsikringsselskabet er vi af den opfattelse, at elinstallationsrapporten ikke indeholdte anmærkninger om installationerne på loftet.

Vi betvivler ikke, at købere med en baggrund indenfor køb og salg af huse, elinstallation eller lignende havde læst rapporten på en anden måde end vi. Men for os var det f.eks. ikke indlysende, at en antenneforstærker almindeligvis er installeret i et loftsrum. Vi har ikke brugt antenneforstærkere før, så hvordan skulle vi vide det.

Det første spørgsmål er, om vi som ordinære huskøbere kan stole på, om elinstallationsrapporten indeholder en korrekt og fyldestgørende beskrivelse af fejl og mangler ved installationerne.

Som vi ser det var rapporten ikke korrekt og fyldestgørende.

Det næste spørgsmål er, om vi som ordinære huskøbere burde have indset, at rapporten var ukorrekt.

Det mener vi ikke. Som ordinære huskøbere må vi kunne stole så meget på oplysninger afgivet af uafhængige professionelle, at de kan lægges til grund for de beslutninger vi skal træffe. Det bør ikke være nødvendigt at skulle indkøbe yderligere professionel hjælp for at kontrollere, om de oplysninger, som fremgår af f.eks. en elinstallationsrapport, er korrekte og fyldestgørende.

Det sidste spørgsmål er, hvem bærer ansvaret for, at der står 'Beboelse – Stueplan – Loft' i elinstallationsrapporten, når der i stedet burde have stået 'Loft' eller lignende.

Det kan vi ikke svare på, men det bør efter vores opfattelse ikke være os. Vi mener, at vi gjorde, hvad man med rimelighed kan forvente af en ordinær huskøber. Vi besigtigede huset, vi gennemgik

Ankenævnet for Forsikring

5.

99757

husets dokumenter, inkl. tilstandsrapport og elinstallationsrapport, grundigt og vi tegnede ejerskifteforsikring.

Vi har nu haft lejlighed til at besigtige husets elinstallationer og er nået frem til, at størstedelen af arbejdet med at udskifte de ulovlige installationer vil foregå på loftet. Vi vil derfor gerne ændre vores tidligere bud på at slå halv skade til, at forsikringsselskabet bør dække 75 pct. af udgiften, mens vi dækker de resterende 25 pct."

Selskabet har den 18/7 2023 bl.a. anført:

"Klager fremkommer ikke med nye oplysninger til sagen, og selskabet har dermed intet nyt at tilføje. Det er fortsat DBF's opfattelse, at el-rapporten ikke har været vildledende i en sådan grad, at de ulovlige installationer i klagers loftsrum falder under ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jf. pkt. 4.1. i forsikringsbetingelserne."

Af elinstallationsrapporten fremgår bl.a.:

BEBOELSE - STUEPLAN - ENTRE		
Nr.	Vurdering	Fejl
5		Der mangler virksom beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted. - Beskyttelsesleder er ikke virksom. "Ikke fremført"

Nr.	Vurdering	Fejl
6		Der er én dåse, roset eller lampeudtag, der mangler låg.
7		En ledningssamling er ikke anbragt i dåse.
8		Der mangler dåse bag/over ét lampeudtag.
9		Der er enkelte steder anvendt ulovlig, bøjelig ledning som fast installation. "Lampe ved loftlem"

...

BEBOELSE - STUEPLAN - SOVEVÆRELSE		
Nr.	Vurdering	Fejl
30		Der mangler virksom beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted. - Beskyttelsesleder er ikke virksom.
31		Der er enkelte steder anvendt ulovlig, bøjelig ledning som fast installation. "Lamper i loft"
32		Der mangler dåse bag/over ét lampeudtag.

Ankenævnet for Forsikring

6.

99757

BEBØELSE - STUEPLAN - VÆRELSE VED HOVEDDØR		
Nr.	Vurdering	Fejl
33		Der mangler virksom beskyttelsesleder i flere stikkontakter og tilslutningssteder. - Beskyttelsesleder er ikke virksom.
34		Der mangler dåse bag/over ét lampeudtag.
35		Der er enkelte steder anvendt ulovlig, bøjelig ledning som fast installation. "Blød ledning mellem afbryder og lampeudtag, dåser sidder på loft"

BEBØELSE - STUEPLAN - VÆRELSE 2		
Nr.	Vurdering	Fejl
36		Der mangler virksom beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted. - Beskyttelsesleder er ikke virksom.
37		Grøn/gul leder er anvendt som andet end beskyttelsesleder.
38		Der mangler dåse bag/over ét lampeudtag.
39		Der er enkelte steder anvendt ulovlig, bøjelig ledning som fast installation. "Til lampe i loft"

BEBØELSE - STUEPLAN - LOFT		
Nr.	Vurdering	Fejl
40		Flere kabler mangler fastgørelse.
41		Der er flere steder anvendt ulovlig, bøjelig ledning som fast installation.
42		Flere ledningssamlinger er ikke anbragt i dåser.
43		Der mangler virksom beskyttelsesleder i flere stikkontakter og tilslutningssteder. - Beskyttelsesleder er ikke virksom.

...

RUM	ELINSTALLATØRVIRKSOMHEDEN HAR INGEN BEMÆRKNINGER TIL FØLGENDE	DETTE HAR VÆRET ADSKILT
-----	---	-------------------------

...

Ankenævnet for Forsikring

7.

99757

Beboelse - Stueplan - Loft	- Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? - Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? - Er installationen beskyttet mod mekanisk overlast?	- Stikkontakt ved antenneforstærker
----------------------------	--	---

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

...

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-/opførelsetidspunktet 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et sommerhus fra 1998, den 15/10 2022. Han anmeldte den 29/1 2023, at der var konstateret ulovlige elinstallationer i ejendommen. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til lovliggørelse af elinstallationer i ejendommens loft- rum.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdene alle er beskrevet i elinstallationsrapporten under punktet "beboelse – stueplan – loft". Selskabet har anført "Elinstallationsrapporten opdeles i rum og enkelte specielle installationer (eltavle og lavvoltsinstallationer). Rapporten opdeles ikke i bygningsdele i hvert enkelt rum, og det er selskabets overordnede opfattelse, at punktet vedrørende loft ikke er så vildledende, at de anmærkede forhold ikke kan undtages for dækning under ejerskifteforsikringen. Elinstallationsrapporten for nærværen-

de ejendom er ikke ved andre punkter inddelt i bygningsdele eller giver indtrykket af at skulle være opdelt i bygningsdele i stedet for rum".

Klageren har anført, at forholdene er klart forkert beskrevet i elinstallationsrapporten, da det omtalte forhold er beskrevet under punktet "beboelse – stueplan – loft", hvilket giver anledningen til at tro, at der er tale om loftet i stueplanet og ikke loftrummet over.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "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".

Nævnets flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet under henvisning til anmærkningerne i elinstallationsrapporten under punktet "beboelse – stueplan – loft" har afvist at dække de anmeldte ulovlige installationer på ejendommens loft.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i elinstallationsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det er uheldigt, at punktet "beboelse – stueplan – loft" i elinstallationsrapporten som anført af klageren kan opfattes tvetydigt og forstås som loftet i stueplanet. Dette kan imidlertid ikke føre til andet resultat.

Flertallet bemærker i den forbindelse, at punkterne 40-43 i elinstallationsrapporten mest naturligt må læses og forstås som installationer i et loftsrum og ikke i selve loftet i stueplanet, ligesom elinstallationsrapporten ikke i øvrigt er inddelt efter bygningsdele, men efter rum.

Ankenævnet for Forsikring

9.

99757

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

Nævnets mindretal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder mindretallet, at selskabet har været uberettiget til at afvise dækning for de anmeldte forhold ved ejendommens elinstallationer på loftet under henvisning til anmærkningerne i elinstallationsrapporten under punktet "beboelse – stueplan – loft". Selskabet skal derfor efter mindretallets opfattelse genoptage behandlingen af sagen og vurdere, i hvilket omfang de anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at punktet "beboelse – stueplan – loft" i elinstallationsrapporten sprogligt relaterer til loftet i stueplanet og ikke til ejendommens loft, og at der i elinstallationsrapporten ikke i øvrigt er anmærkninger vedrørende installationerne på ejendommens loft.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen