

AF 72928

Afsagt 8. september 2008

Kort resumé

Ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod ulovlige elinstallationer. Forsikringen skulle ikke dække, at elinstallationen havde omfattende ulovligheder, da tilstandsrapporten havde anbefalet undersøgelse af elinstallationen ved en elinstallatør, og da køber havde valgt at købe ejendommen uden en sådan undersøgelse.

Kommentar

Se kommentaren til AF 70551.

Resumé

Hus fra 1947. I tilstandsrapporten var med karakteren UN angivet nogle ulovligheder ved elinstallationen med anbefaling af, at installationen blev gennemgået af en elinstallatør. I købsaftalen var med henvisning til tilstandsrapporten og [behovet for] modernisering angivet, at der var givet et nedslag i købsprisen på 200.000 kr. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige el- og vvs-installationer med sædvanlig angivelse af, at forsikringen ikke dækkede forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet var klart forkert beskrevet. Kort efter overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at ejendommen havde andre ulovlige elinstallationer end dem, der var nævnt i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen fik ejendommen gennemgået af en elinstallatør, der påpegede en meget lang række ulovligheder ved elinstallationen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til de refererede angivelser i tilstandsrapporten og til nedslaget i købsprisen.

Ankenævnet fandt, at tilstandsrapportens anbefaling af undersøgelse ved en elinstallatør måtte antages at vedrøre elinstallationen som helhed. Ankenævnet udtalte videre, at køberen i en sådan situation har valgt mellem ikke at købe ejendommen eller betinge handlen af en undersøgelse af elinstallationen. Da køber havde valgt at købe ejendommen uden en sådan undersøgelse, fandt ankenævnet, at køber ved tilstandsrapporten havde fået tilstrækkelig advarsel om, at der meget muligt kunne være andre ulovlige elinstallationer end dem, der var nævnt i rapporten. Forsikringen skulle herefter ikke dække.