

AF 75402

Afsagt 21. september 2009

Kort resumé

Udvidet ejerskifteforsikring med dækning mod ulovlige elinstallationer. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at der var flere ulovlige elinstallationer end nogle, som sælger havde oplyst om til tilstandsrapporten, da tilstandsrapporten med karakteren UN havde anbefalet undersøgelse ved en elinstallatør, og da denne anbefaling måtte antages at angå hele ejendommen.

Kommentar

Se kommentaren til AF 70551.

Resumé

Hus fra 1956. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige el- og vvs-installationer med en sædvanlig klausul om, at forsikringen ikke dækkede forhold, der var beskrevet i tilstandsrapporten, medmindre forholdet var beskrevet klart forkert. I tilstandsrapportens rubrik for sælgers oplysninger var angivet, at elinstallationer til værksted, springvand og carport var udført af sælger. I tilstandsrapporten blev endvidere med karakteren UN tilrådet, at ejendommen blev gennemgået af en elinstallatør, da sælger selv havde udført dele af elinstallationen. Ca. et år efter overtagelsen konstaterede køber, at der var ulovligheder i elinstallationen over hele huset. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet udtalte, at tilstandsrapportens opfordring til at lade ejendommen gennemgå af en elinstallatør måtte antages at angå ejendommens elinstallationer i deres helhed. Ankenævnet udtalte videre: En køber har i en sådan situation valget mellem at afstå fra at købe ejendommen eller betinge handlen af en undersøgelse ved en elinstallatør. Når køberen som her har valgt at købe ejendommen uden en sådan undersøgelse, har køber fået en tilstrækkelig advarsel om, at der kan være yderligere ulovlige elinstallationer end dem, som sælger har oplyst om i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.