

AF 80827

Afsagt 23. april 2012.

### **Kort resumé**

*Tilstandsrapporten anbefalede gennemgang af elinstallationerne ved en elinstallatør, men påpegede ikke fejl ved elinstallationerne. Ejerskifteforsikringen blev udstedt med udvidet dækning mod bl.a. ulovlige elinstallationer, uden at en sådan gennemgang var foretaget. Ejerskifteforsikringen havde herved påtaget sig risikoen for, om der var ulovlige elinstallationer, og kunne ikke afvise dækning med henvisning til de refererede angivelser i tilstandsrapporten.*

### **Kommentar**

Umiddelbart forekommer ejerskifteforsikringens afvisning af at dække ret uforståelig. Man udsteder en ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod ulovlige elinstallationer med deraf følgende forhøjet præmie. Når det så viser sig, at der er ulovlige elinstallationer, afviser man dækning med henvisning til en oplysning, som man havde ved forsikringens udstedelse.

På den anden side synes afvisningen at være i overensstemmelse med ankenævnets afgørelse i den lignende AF 72928. Den eneste forskel på de to sager er tilsyneladende, at tilstandsrapporten i AF 72928 havde påpeget nogle ulovligheder, hvilket ikke var tilfældet i sagen her. Det er imidlertid svært at se, hvorfor denne forskel skulle være afgørende, og afgørelsen her er derfor formentlig udtryk for en ændring af praksis (?).

En anden sag er følgende: Hvis der før købet var blevet foretaget den anbefalede gennemgang ved en elinstallatør, ville det formentlig have været købers risiko, om der var flere ulovlige elinstallationer end dem, som var blevet opdaget ved gennemgangen. Ankenævnets praksis synes at være således, se fx AF 70551, der angik et sådant tilfælde. Også dette forekommer i øvrigt ret uforståeligt.

Tilsvarende sager kan vel ikke opstå under BKDF2, hvorefter ejerskifteforsikringen skal dække mangler og ulovligheder ved installationer.

### **Resumé**

Hus fra 1932. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod bl.a. ulovlige elinstallationer.

I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at der var en blanding af gamle og ældre elinstallationer i den oprindelige kælder. I en note blev det desuden anbefalet at lade en autoriseret elinstallatør gennemgå elinstallationen og udbedre eventuelle fejl og mangler. En sådan gennemgang blev ikke foretaget før købet.

Efter overtagelsen gik køber i gang med en renovering af ejendommen, og i forbindelse hermed blev elinstallationen mere eller mindre blotlagt. Det blev desuden konstateret, at der var ulovligheder ved elinstallationen i store dele af huset. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til de refererede angivelser i tilstandsrapporten.

Ankenævnet udtalte (af overskuelighedsgrunde lidt omformuleret og ombrudt):

De refererede angivelser i tilstandsrapporten var ikke i rapporten karakteriseret som fejl og slet ikke som åbenlyse fejl og havde i øvrigt fået karakteren K1. Angivelserne bragte herefter ikke ejerskifteforsikringen ud af sin pligt til at dække ulovlige elinstallationer i henhold til den udvidede dækning.

Ejerskifteforsikringen havde påtaget sig risikoen for ulovlige elinstallationer, uden at huset var blevet undersøgt af en el-sagkyndig, og hvis forsikringsselskabet ikke ville bære risikoen for de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten, skulle selskabet have taget forbehold herfor.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at anerkende, at forsikringen var uberettiget til at afvise dækning med henvisning til de refererede angivelser i tilstandsrapporten.