

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 72.928:

XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XX
XXXX XXXXXX
XXXXXXX XXXXX XXX XXX
XXXX XXXXXXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i forbindelse med anmeldelse af diverse ulovlige elinstallationer på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1947, og at klagerne købte ejendommen med overtagelse den 1/4 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 7/11 2006.

I forbindelse med handlen fik klagerne et nedslag i udbudsprisen på 200.000 kr. I købsaftalen hedder det således:

"16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

...

Nedslag i handelsprisen:

I forbindelse med nærværende handel er der givet et prisnedslag i forhold til udbudsprisen på 200.000,-. Dette er bl.a. givet ud fra købers argumentation for forbedringer i tilstandsrapport samt modernisering i øvrigt. Køber har desuden haft mulighed for grundig gennemgang af ejendommen."

Skaden blev anmeldt telefonisk den 9/5 2007. I tilstandsrapporten er angivet:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter:

Registrering og note:

...

11. El-installationer

11.1 Andet: Diverse

UN

Løstliggende el-kabler og dåser på højskab ved siden af 'vaskesøjlen' i kælder.
Transformere til diverse spots ligger skjult over loftbrædder ifølge sælgeroplysning.
Stikkontakt i væg i badeværelse sidder delvis løs.
Note: Det anbefales at lade aut. EI-installatør gennemgå installationen for fejl og mangler."

Af tillægget til tilstandsrapporten fremgår endvidere:

"3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand - beboelsedelen

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en normalt vedligeholdt ejendom af tilsvarende type og alder:

	God	Over middel	Middel	...
...				
11. El-installationer			X	

...

Bygningernes lovlighed

Ja Nej ? Bemærk.

...

El-installationers funktion og lovlighed

7. Er der stikkontakter eller afbrydere som er ude af funktion?

8. Er der inden for egen ejerperiode etableret nedsænkede lofter, hvor der ikke har været anvendt aut. installatør til etablering af f.eks. nye loftudtag?

...

Ejers supplerende bemærkninger:

ad pkt. 3: Hvis flere bruger vand samtidig fra hanerne påvirkes temperaturen.

ad pkt. 7: Stikkontakt i fjernsynsstue virker ikke."

Selskabet lod en el-installatør besigtige ejendommen og udfylde et spørgeskema. Af el-installatørens besvarelse fremgår:

"

Beskrivelse af skadeårsag	
Beskrivelse af den ulovlige el-installation, herunder hvori ulovligheden består samt evt. henvisning til lovbestemmelser, som er tilsidesat.	<u>Entre st. etage tilbygning 2004:</u> 6 stk. lavvolt spot er monteret i PL dåser installationen for spottene er udført med PVL (Foto 1-2)
Der tages 2-4 fotos, som medsendes rapporten	<u>Gæstetoilet st. etage tilbygning 2004:</u> Lavvolt spot er monteret i PL dåser installationen for spottene er udført med PVL (Foto 3)
	<u>Badeværelse kælder:</u> 3 stk. lampeudtag monteret i loft uden dåser (Foto 4)

	<p>Transformere for spot i spejlarrangement er ikke tilgængelig (Foto 5)</p> <p><u>Trappe samt gang til kælder:</u> Dåser for 2 stk. lampesteder i let skillevæg er udført som indmuringsdåser og ikke egnet materiel Installation for 3 stk. spot i gang er taget fra st. etage med et stykke 2 x 0,75 lampeledning som er samlet i muffe bag let skillevæg</p> <p><u>Soveværelse:</u> El - installation, i afdækningskasse for varmeinstallationer er udført som fittings installationer og uden dåser (Foto 6)</p> <p><u>Gang i kælder:</u> El - installation, i afdækningskasse for varmeinstallationer er udført som fittings installationer og uden dåser (Foto 7)</p> <p><u>Værelse kælder:</u> El - installation, under gulv er udført som fittings installationer</p> <p><u>Lille gang kælder:</u> Lampested på væg udført med stikkontaktlåse (Foto 8)</p> <p><u>Depot under trappe:</u> Div. kabler og rør ikke fastgjorte</p> <p><u>Gl. vaskerum:</u> Loft sænket uden at føre el - installation med ned (Foto 9)</p> <p><u>Ny vaskerum tilbygning 2004:</u> Spot ikke monteret efter fabrikantens anvisninger, lampested mangler låse</p> <p><u>Tilbygning stue:</u> Der er monteret 50 x 50 lampeudtag hvor der skulle være monteret ø 80 udtag</p> <p><u>Køkken:</u> Ft har fået lavet ny installation i køkken der vedlægges 4 stk. fotos samt kopi af regning fra elinstallatør</p>
Bærer installationen præg af, at den er udført af ikke autoriserede personer?	<p>Ja <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Nej <input type="checkbox"/></p> <p>Sæt x</p> <p>Hvis nej, angiv årsag:</p>
Hvornår vurderes det, at den ulovlige installation er udført? (ca. årstal). Kort begrundelse.	<p>Tilbygning: 2004</p> <p>Eksisterende hus: løbende under div. ombygninger</p>
Er skaden dækningsberettiget	<p>Ja <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Nej <input type="checkbox"/></p> <p>Sæt x</p> <p>Hvis nej, angiv årsag:</p>
Omfanget for lovliggørelsen skal beskrives i mængder (m ² , stk., lbm.), herunder hvilke ydelser der indgår i at lovliggøre installatio-	<p><u>Entre st. etage tilbygning 2004:</u> Demontering af loft Etablering af 2 stk. lampesteder Montering af nyt loft ca. 14 m²</p>

nen.	<p><u>Gæstetoilet st. etage tilbygning 2004:</u> Demontering af loft Etablering af 2 stk. lampesteder Montering af nyt loft ca. 5 m²</p> <p><u>Badeværelse kælder:</u> Demontering af loft Etablering af 3 stk. lampesteder Montering af nyt loft ca. 8 m² Ændring af afdækning over spejlarrangement så transformer bliver tilgængeligt</p> <p><u>Trappe samt gang til kælder:</u> Delvis demontering af gipsvæg ca. 10 m² for omlægning af installation Demontering af gipsloft ca. 2 m² for omlægning af install. for spot Div. maler rep.</p> <p><u>Soveværelse:</u> Demontering af 5 m afdækning om varmerør for omlægning af installation Montering af afdækning Div. maler rep.</p> <p><u>Værelse kælder:</u> Omlægning af installation, (hænger sammen med gang)</p> <p><u>Gang i kælder:</u> Demontering af 2 m afdækning om varmerør for omlægning af installation Montering af afdækning Div. maler rep.</p> <p><u>Depot under trappe:</u> Div. kabler og rør fastgøres</p> <p><u>Gl. vaskerum:</u> Demontering af loft Etablering af 1 stk. lampesteder Montering af nyt loft ca. 9 m², samt 6,5 m afdækningskasse</p> <p><u>Ny vaskerum tilbygning 2004</u> Demontering af loft Omlægning af install. for 3 stk. spot Etablering af 1 stk. lampesteder Montering af nyt loft ca. 12 m²</p> <p><u>Tilbygning stue:</u> Montering af 2 st. Ø 80 lampeudtag</p>
Samlet pris inkl. moms	Overslag el - arbejder: Kr. 30.000,00 inkl. moms Overslag tømrerarbejder: Kr. 53.500,00 inkl. moms Overslag malerarbejder: Kr. 9.000,00 inkl. moms

Ved skrivelse af 7/6 2007 meddelte selskabet klagerne afslag på dækning, hvilket de i skrivelse af 11/6 2007 klagede over til selskabet. Selskabet fastholdte i skrivelse af 16/6 2007 afgørelsen, hvorefter klagerne efter fornyet henvendelse til selskabet har indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning og i klageskrivelse af 6/11 2007 til støtte herfor bl.a. anført:

"I en note i TR anbefales det, at lade en aut. el installatør gennemgå installationen i ental. Dette - mener vi - kan kun omhandle det specifikt omtalte problem. Da vi forud for indflytning allerede havde besluttet at nedtage disse installationer mente vi ikke en gennemgang af disse ville være nødvendig. Og på baggrund af formuleringen i TR regnede vi ikke med andre problemer - det er trods alt ofte man ser sænkede lofter med små halogen spot i.

Derfor er det meget overraskende for os, at selskabet ikke vil dække skaden. Deres argument er - som jeg forstår det - at vi på baggrund af TR'en burde forvente, at der ville/kunne være flere fejl.

Vores påstand til denne afgørelse er, at forholdet er uklart beskrevet; og at vi ikke har kunnet vide, at el-installationen i ental dækker *hele huset*. Det er vigtigt at tilføje, at samtlige fundne fejl i el'en fundet i forbindelse med el-syn er *skjulte*. Der er ikke tale om flere synlige fejl, udover de beskrevne strømforsyninger. Jeg har svært ved at forestille mig, at et el-syn som det vi gennemførte kunne være foretaget før overtagelsen, da alle mulige ting blev skruet ud/taget ned for at konstatere fejlene.

Som en sidebemærkning undrer vi os meget over, at et forhandlet nedslag i prisen på ejendommen blev anvendt imod os i forbindelse med dækningsafslaget. Et nedslag i prisen er for det første denne sag uvedkommende, og for det andet får man kun nedslag for konstaterede forhold - hvor el'en jo ikke var en del heraf."

Selskabet har i svarskrivelse af 28/12 2007 anført:

"Forsikringstager gør gældende at tilstandsrapporten anbefaler gennemgang af 'el-installationen' for fejl og mangler og ikke 'el-installationer'. Dette fortolker forsikringstager som værende de i pkt. 11 omtalte installationer.

Til dette skal vi bemærke at pkt. 11 i tilstandsrapporten angår 'el-installationer' og at omtalen i pkt. 11 vedrører så forskellige forhold som løse kabler og dåser i kælder, transformere oven på loftsbrædder og stikkontakt i badeværelse. Når tilstandsrapporten anbefaler gennemgang af 'installationen' må der naturligt forstås husets el-installation.

Dette skal ikke mindst ses i sammenhæng med at husets el-installationer generelt i tillægget til tilstandsrapporten har fået dårligst karakterbedømmelse 'middel' og at der er oplyst om stikkontakter og afbrydere der er ude af funktion i fjernsynsstuen. Det skal også ses i sammenhæng med at det fremgår af købsaftalen at der er givet nedslag i prisen på 200.000 kr., og at forsikringstager har haft lejlighed til at gennemgå ejendommen grundigt inden overtagelsen, og at forholdet anmeldes kort efter overtagelsen.

Vi skal yderligere henvise til vores bemærkninger i brev af 16. juli 2007 og mail af 20. august 2007 og den heri omtalte kendelse 66.873.

Forsikringstager gør yderligere gældende at de forhold der er konstateret som værende ulovlige alle er skjulte.

Til dette skal vi bemærke at den bygningsagkyndige skal gøre anmærkninger i tilstandsrapporten, hvis der er åbenlyse fejl og mangler og at han med karakteren UN advarer om, at der er forhold der skal 'undersøges nærmere' og som netop ikke er synlige. Det er på, side 7 i den tilstandsrapport forsikringstager har modtaget oplyst at UN-karakteren beskriver forhold hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det står også tydeligt i rapporten, at det kan være en alvorlig skade, derfor bør art omfang og konsekvens altid afklares. Det står udtrykkeligt at hvis forsikringstager vælger at købe ejendommen uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer forsikringstager selv risikoen.

For præcisionens skyld er der i el-installationsrapporten alene taget stilling til om de konstaterede forhold er ulovlige efter nutidige regler. Det ejerskifteforsikringen dækker er ulovligheder begået på udførelsestidspunktet, jf. pkt. 15, b i forsikringstagers police, side 7.

Vi fastholder derfor den trufne afgørelse."

Klagerne er til selskabets svarskrivelse i skrivelse af 1/2 2008 fremkommet med følgende bemærkninger:

"1) Vedr. 'Mulighed for grundig gennemgang'

Forud for køb af huset var vi grundige, og havde bl.a. egen byggesagkyndige ude for at inspicere vægge m.m. Dette kan sælger bekræfte, da hun lukkede vedkommende ind. Det er imidlertid min påstand, at et elsyn af den kaliber vi foretog i de allerførste dage efter overtagelsen - og som var en forudsætning for, at de aktuelle fejl overhovedet kunne opdages - ikke kunne foretages af os før vi var ejere af huset, da nogle af inspektionerne var destruktive mod vægge m.v. Hvis det ikke falder ind under den udvidede forsikringsdefinition af skjult el, så ved jeg ikke hvad gør. Alternativt må forsikringsselskabet kunne opsætte en standard for det minimumsniveau af (destruktiv) inspektion man som køber skal have for at man som køber kan regne med dækning.

ALLE lampesteder, stikkontakter m.v. var demonteret. ALLE, spots (halogen), m.v. var pillet ud. Dele af nogle 'rørkasser' langs væggene nedenunder er afmonteret (ødelagt) for at kunne komme til en elskade der.

2) Vedr. el-installationernes generelle tilstand

Sagens akter redegør allerede for, hvorledes tvisten endvidere vedrører den UN'er der var i forbindelse med el-installationerne. Specifikt, hvorvidt vi som købere på baggrund af tilstandsrapportens UN'er for nogle navngivne lokationer i huset dermed med rimelighed skal forvente, at el i andre og senere tilbyggede dele af huset også er fejlbehæftede. Ikke mindst når tilstandsrapporten udtrykkeligt angiver, at der ikke har været uautoriseret arbejde på husets el.

I den sammenhæng vil jeg kommentere, at karakteren 'medium' i tilstandsrapporten tilkendegiver en vurdering af Installationernes tilstand i sammenhæng med bl.a. husets alder. Jeg læser selskabets pointe som, at jeg endvidere skulle bruge denne karaktergivning som indikator for, at jeg burde tjekke huset for ulovlig el - men det er vel netop ikke pointen med en tilstandsrapport. Derimod refererer karakteren til noget af den mere eller mindre oprindelige del af husets el, der ikke længere fungerer samt oprindelig el, der ikke er i 'god form' længe. Men som ikke var ulovligt på opførelsestidspunktet. Ingen af de el installationer der er

nævnt i forbindelse med karaktergivningen er genstand for denne anke - de er gamle og uvirksomme, men ikke ulovlige

2) Nedslag på 200.000 kr.

I forbindelse med dialogen mellem selskabet og jeg forud for denne anke har jeg allerede bedt selskabet forklare, hvorledes et nedslag på 200.000 kr. på basis af **erkendte** mangler og nødvendige udbedringer på **nogen måde** kan være relevante for denne sag, da de om diskutererede ting her jo er - **skjulte**.

De 200.000 blev aftalt med sælger på grundlag af især køkken og badeværelse, men også det meget store hul i haven, som skal nedbrydes og fyldes op. Altså en fælles aftalt prissætning på nogle konkrete og erkendte forhold.

Jeg beder nævnet forestille sig en prisforhandling for nogle skjulte mangler, endnu ikke erkendt af køber og heller ikke af sælger. Jeg tror ikke det er lykkedes for nogen købere at få nedslag for omstændigheder, der ikke er konstateret forud for handlens indgåelse?

Jeg afviser derfor på det bestemteste af dette prisnedslag kan have nogen relevans overhovedet."

Selskabet har ikke haft kommentarer til klagernes bemærkninger.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

...

b. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført.

...

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter de oplysninger, der er givet om el-installationer i tilstandsrapporten - herunder at forholdet har fået anmærkningen UN (bør undersøges nærmere) med opfordring til at lade aut. el-installatør gennemgå installationen for fejl og mangler - finder nævnet, at opfordringen må antages at vedrøre ejendommens el-installation som helhed.

En køber har i denne situation valget mellem at afstå fra at købe ejendommen eller at betinge handelen af, at en sådan undersøgelse gennemføres. Når køber som her har valgt at købe ejendommen uden at foretage den nævnte undersøgelse, finder nævnet, at der er givet klagerne tilstrækkelig advarsel om ulovlige el-forhold, der meget vel kunne række længere end til forhold vedrørende el omkring "vaskesøjlen", transformatorer og stikkontakten i badeværelse.

Herefter finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at udbetale erstatning for ulovlige el-installationer på ejendommen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand