

Den 21. september 2009 blev i sag nr. 75.402:

XXXXXX XXXXXXXX XX
 XXXXXX XXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX
 XXXX XXXXX X

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte ulovlige el-installationer i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1953. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/2 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 24/6 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter:

Registrering og note:

11. El-installationer

11.1 Andet: Elinstallationer

UN

Det tilrådes at elinstallationer gennemgås af AUT. Elinstallatør, da ejer selv har udført dele af den.

...

Karakter:

...

UN: Bør undersøges nærmere

(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

...

2.

75.402

Sælgers oplysninger om ejendommen

...	Ja	Nej	Ved ikke
11. El-installationer			
11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke? Strøm til værksted, springvand og carport er udført af undertegnede."	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Klageren anmeldte den 5/9 2007 til selskabet, at hans el-installatør havde konstateret ulovlig el i hele huset. Selskabet besigtigede det anmeldte forhold ved el-installatør O. & S, hvorefter selskabet ved skrivelse af 9/10 2007 over for klageren afviste det anmeldte forhold med henvisning til, at forholdet havde fået karakteren UN i tilstandsrapporten.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han via sin advokat meddelte selskabet ved skrivelse af 30/10 2007. Klagerens advokat har i skrivelsen til selskabet bl.a. anført:

"Du afviser at meddele dækningstilsagn vedrørende de konstaterede ulovlige elinstallationer under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapportens pkt. 11.1 under sælgeroplysningerne fremgår det, at strøm til værksted, springvand og carport er udført af sælger selv. I konsekvens heraf anfører den bygnings-sagkyndige i forbindelse med udfærdigelsen af tilstandsrapporten at forholdet bør undersøges nærmere, idet det anføres, at *det tilrådes, at elinstallationer gennemgås af AUT. EL installatør, da ejer selv har udført dele af den.*

Jeg er herefter naturligvis enig i, at køber for så vidt angår de elinstallationer, der er udført af sælger selv er advaret - og som udgangspunkt selv må bære risikoen for lovligheden heraf, når nærmere undersøgelser ikke foretages.

Den bygnings-sagkyndiges 'advarsel' relaterer sig dog alene til de pågældende installationer, som sælger selv har udført - og det kan således alene siges at være risikoen for disse installationer, køber på baggrund af den bygnings-sagkyndiges bemærkning kan have påtaget sig.

Ulovligheder ved ejendommens øvrige installationer ses imidlertid ikke at være beskrevet, oplyst eller advaret om i tilstandsrapporten - under alle omstændigheder kan ulovlighederne ved ejendommens øvrige installationer ikke på nogen måder siges herved at være fyldestgørende beskrevet - jfr. herved også vilkårenes pkt. 17a.

Det er således min klare opfattelse, at ulovlighederne ved ejendommens øvrige installationer er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, og jeg skal på denne baggrund også venligst opfordre til, at sagen revurderes."

Selskabet besvarede brevet fra klagerens advokat den 29/11 2007. Af brevet fremgår bl.a.:

"Jeg har afvist at give dækningstilsagn til dine klienter K.K. og C.J. på baggrund af bemærkninger i tilstandsrapporten.

Karakteren UN, som er givet til el-installationerne i huset, dækker ikke kun over de allerede oplyste ulovlige installationer, men betyder at hele huset bør efterses.

På baggrund af dette fastholder jeg afslaget.

Jeg vedlægger til orientering ankenævnskendelsen 70.841 fra en tilsvarende sag."

Klagerens advokat og selskabet korresponderede herefter videre om selskabets berettigelse af at afvise forholdet.

Henvendelserne fra klagerens advokat resulterede imidlertid ikke i en ændring af selskabets afgørelse.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 7/1 2009 indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal anerkende de ulovlige el-installationer, som sælger ikke har oplyst om i tilstandsrapporten, som dækningsberettigende. Klagerens advokat har til støtte for sin påstand bl.a. anført:

"Forholdet er nærmere det, at den bygnings sagkyndige i tilstandsrapportens pkt. 11.1. giver elinstallationer karakteren 'UN' med følgende bemærkning.

Det tilrådes, at elinstallationer gennemgås af aut. elinstallatør, da ejer selv har udført dele af den.

Det fremgår i forlængelse af denne henvisning videre af sælgeroplysningerne under pkt. 11.1, at spørgsmålet om, hvorvidt dele af elinstallationerne er udført af personer uden autorisation er besvaret bekræftende, idet det samtidig er oplyst, at der er tale om følgende installationer: *Strøm til værksted, springvand og carport er udført af undertegnede.*

Opmærksomheden henledes herved også på indklagedes interne rapport (bilag ...), hvoraf det på baggrund af elinstallatørens gennemgang af installationerne konkluderes, at hele huset bærer præg af hjemmegjort installation, hvor stort set intet er lavet rigtigt.

Som det også fremgår af undertegnede's skrivelse af 1.2.2008 til indklagede (bilag ...), er det klagers opfattelse, at den bygnings sagkyndiges 'advarsel' alene kan fortolkes således at den relaterer sig til de installationer, som sælger oplyser selv at have udført, mens ejendommens øvrige installationer ikke ses at være beskrevet, oplyst eller advaret om i tilstandsrapporten. Ejendommens øvrige ulovlige installationer må under alle omstændigheder som minimum siges at være klart ufyldestående beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er således klagers opfattelse, at en så uklar/usikker beskrivelse af så alvorlige mangler og ulovligheder ved ejendommens elinstallationer ikke kan fortolkes udvidende og derved komme forbrugeren til skade.

Ovennævnte skal efter klagers opfattelse også ses i lyset af, at gennemgang af ejendommens elinstallationer som sådan ikke er omfattet af den bygnings sagkyndiges sædvanlige gennemgang af ejendommen, hvorfor den sagkyndiges bemærkning i tilstandsrapporten også af denne grund må opfattes som værende alene med henvisning til de installationer, som sælger selv oplyser at have udført.

Alternativt måtte indklagede have taget et udtrykkeligt forbehold herfor i forbindelse med tegningen af den udvidede ejerskifteforsikring, hvilket ikke er sket.

Det er således klagers påstand, at indklagede bør tilpligtes at meddele dækningstilsagn til udbedring af de ulovlige elinstallationer i ejendommen bortset fra installationerne angivet under sælgeroplysningernes pkt. 11.1 i tilstandsrapportens side 11."

Selskabet har ved skrivelse af 13/2 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"Tilstandsrapporten angiver i pkt. 11.1 vedr. el-installationer, at karakteren er UN, og det er anført at 'det tilrådes at el-installationerne gennemgås af AUT. Elinstallatør da ejer selv har udført dele af den.'

...

Vi får forholdet undersøgt ved El -installationsfirmaet O. & S.

Vi afviser forholdet med at forsikringstager ikke har fulgt opfordringen i tilstandsrapporten m.h.t. at undersøge el-installationerne ved en aut. el-installatør, og at der som følge heraf ikke kan gøres krav om erstatning for forhold der naturligt er omfattet af UN-bemærkningen.

Vores kommentarer

Vi fastholder afgørelsen med henvisning til pkt. 17a i forsikringstagers police. Herefter er der ikke dækning for forhold der er nævnt i tilstandsrapporten. UN-karakteren er korrekt og sædvanlig i tilfælde hvor den bygnings sagkyndige har mistanke om skader eller ulovligheder i el-installationen, uden at kunne konstatere dette direkte ved den visuelle gennemgang af ejendommen. Ifølge håndbog for bygnings sagkyndige er karakteren UN den karakter, der skaber størst uklarhed for køber, og derfor bør art, årsag, omfang og konsekvenser altid afklares.

Vi er ikke enige med forsikringstagers advokat i, at der ud af punkt 11.1 kan udledes, at det alene er de installationer sælger oplyser om, at han selv har udført, der skal undersøges nærmere. UN-karakteren går på 'el-installationer', jf. ordlyden, og en naturlig sproglig forståelse heraf fører til, at det er elinstallationerne som helhed der skal undersøges nærmere. Også en formålsfortolkning tilsiger dette resultat.

På dette grundlag fastholder vi vores afslag over ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende

...

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 ufyldetsgørende, 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-installationerne i tilstandsrapporten - herunder at forholdet har fået karakteren UN (bør undersøges nærmere) med opfordring til at lade aut. el-installatør gennemgå installationer for fejl og mangler - finder nævnet, at opfordringen må antages at vedrøre ejendommens el-installationer 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 køberen som her har valgt at købe ejendommen uden at foretage den nævnte undersøgelse, finder nævnet, at der er givet klageren tilstrækkelig advarsel om ulovlige el-forhold, der meget vel kunne række længere end til de el-installationer, som sælger har oplyst om i sælgeroplysningerne.

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.