591/00

Den 3. april 2000 blev i sag nr. 45.922:

xxx x xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har ejerskifteforsikring i Tryg-Baltica Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse mangler ved en af dem købt fast ejendom.

Forsikringen yder dækning for det erstatningsansvar/afslag i købesummen, som en køber efter dansk ret og domspraksis vil kunne gennemføre under en retssag mod en sælger for fejl eller mangler ved ejendommens bygninger.

Ejendommen, som er opført i 1877, blev erhvervet af klagerne for 1.340.000 kr. og blev overtaget den 1/4 1996. Ejendommen er ikke handlet efter reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

I skrivelse af 11/10 1996 anmeldte klagernes advokat, at der bl.a. var konstateret mangler ved et afløbssystem på gårdspladsen samt mangler ved ejendommens elin-stallationer.

Afløbssystemet på gårdspladsen

Af sundhedsattesten/synsrapporten af 25/9 1995, der tillige udgør selskabets forsikringstilbud, fremgår bl.a.: ”Baltica kan tilbyde at tegne Ejerskifteforsikring med omstående klausuler: KLAUSULER Forsikringen omfatter udelukkende selve beboelsesbygningen. … SÆLGERS OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN … Der har periodevis kunnet stå vand i græsarealet (fårefolden) ned mod landevejen. Efter reparation af dræn i vejgrøft og under landevejen er problemet afhjulpet.”

Det har vist sig, at ejendommens gårdsplads oversvømmes ved regnskyl. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for manglerne ved afløbssystemet på gårdspladsen med henvisning til, at forsikringen udelukkende omfatter selve beboelsesbygningen. Subsidiært har selskabet påberåbt sig, at gårdspladsen ikke lider af en retlig relevant mangel.

Advokaten har i skrivelse af 15/10 1998 til nævnet bl.a. anført: ”I ejerskifteforsikringen, der alene er affattet af Tryg-Baltica, beskrives det, der er gennemgået af en konsulent som ’ejendommen’. En naturlig forståelse af ordet ’ejendommen’ er, at det drejer sig om hele ejendommen, det vil sige såvel bygninger som udenomsarealer. På trods af dette ordvalg fremgår det af forsikringsbetingelserne, at forsikringen kun dækker beboelsesbygningen. Men herefter gøres forvirringen så total, idet der på side 6 under sælgers oplysninger indføjes en oplysning om vand i fårefolden. Det er særdeles uklart, hvad ejerskifteforsikringen omfatter. Denne uklarhed burde Tryg-Baltica som professionel affatter have forhindret. I tvivlstilfælde fortolkes en uklar aftale mod affatteren, er det min vurdering, at gårdspladsen er omfattet af ejerskifteforsikringen.”

Klageren har indhentet et tilbud på etablering af dræn, hvilket anslås at ville beløbe sig til knap 30.000 kr.

Ulovlige elinstallationer

Sælgeren har i sundhedsattesten oplyst, at dele af elinstallationerne – ”12 v. spots i

køkken og badeværelse. Transformator på loftet." er udført af personer uden autorisation.

Den bygningssagkyndige har i sundhedsattesten anført: "BEMÆRKNINGER TIL SYNLIGE INSTALLATIONER … El: Ja 12 v. transformatorer m/fast forb. t/instal. Løse kabler loft. … Kun beboelsesfløjen er omfattet af rapporten."

Advokaten anmeldte den 11/10 1996, at klagerne havde konstateret mangler ved de elektriske installationer, og Østjysk Elforsyning har i rapport af 20/7 1998 til advokaten anført: "I forbindelse med eftersyn af installationen den 16. juli 1998 fandtes følgende fejl og mangler, der refererer til Stærkstrømsbekendtgørelsen. **Værelse 1. sal:** Installationerne er ulovlige. Der er bl.a. anvendt gummikabel som fast installation. Desuden er der fremført driftisolerede ledninger uden kappe eller rør. Disse fejl skal rettes, og nye installationer skal følge bestemmelserne i 521.1.2, tabel 52 B og C. **Badeværelse:** Skjult tilslutningssted for belysning skal findes og fjernes eller være anbragt således, at det er let tilgængelig, jf. 513.1 og 526.4. Transformer for lavvoltbelysning skal fastgøres. Desuden skal materiellet installeres således, at betjening, eftersyn, vedligeholdelse og adgang til tilslutningsklemmer kan foregå så let som muligt, jf. 513.1 og 526.4. Installation til stikkontakter ved overskab er der anvendt bøjelig ledning. Dette er ikke tilladt. Installationen skal følge bestemmelserne i 521.1.2, tabel 52 B og C. **Køkken/alrum:** Skjulte tilslutningssteder for belysning skal findes og fjernes eller være anbragt således, at de er let tilgængelige, jf. 513.1 og 526.4. Tilledninger for lavvoltsbelysninger skal sluttes til den faste installation i det rum, hvor det elektriske materiel anvendes og ikke føres igennem etageadskillelsen til transformere på loftet, jf. 521.4.2. Ved den ene af underskabsbelysningerne mangler der en dåse ved tilslutningsstedet, jf. 701.526. Desuden skal tilledningen aflastes for træk, jf. 521.4.2. Ved 4pol-afbryder er der tilsluttet fire tilledninger. Der må tilsluttes 2 tilledninger, jf. 521.4.3 og desuden mangler tilledningerne aflastning for træk, jf. 521.4.2. **Bryggers:** Kabel samlet med løse muffer uden dåse er ikke tilladt, jf. 522.4.1. Desuden er der ved samlingen anvendt grøn/gul leder som strømførende ledning. Farvekombinationen grøn/gul må kun anvendes til beskyttelsesledere, jf. 514.3.1.2. **Værelse stueetage:** Skjulte tilslutningssteder skal findes og

fjernes eller være anbragt således, at de er let tilgængelige, jf. 513.1 og 526.4. **Loftsrum:** Kabler ligger løst på betongulvet uden fastgørelse eller beskyttelse. Dette er ikke tilladt, jf. 521.1.2, tabel 52 B og C og 522.6.2 og 522.8.1. **Ved gruppetavlen:** Mærkning utydelig. Skal opmærkes, jf. 726.5.2 og 13-3, pkt. 5.1. Såfremt der ved installatørens gennemgang af installationen findes yderligere fejl og mangler, skal disse også rettes. Østjysk Elforsyning gør opmærksom på, at ifølge 621.1 er ejeren (brugeren) ansvarlig for installationens tilstand og vedligeholdelse og skal lade fejl og mangler afhjælpe snarest muligt samt foranledige, at der hurtigst muligt træffes foranstaltninger for at hindre, at fejl og mangler kan foranledige fare for personer, husdyr eller ejendom."

På selskabets anmodning har Østjysk Elforsyning endvidere i skrivelse af 25/2 1999 til advokaten anført: "De konstaterede fejl og mangler beskrevet i fejlmeddelelsen, er alle fejl som strider mod Stærkstrømsbekendtgørelsen uanset ejendommens alder. Uanset hvornår installationerne er udført, er nævnte fejl og mangler ulovlige og skal rettes snarest muligt, idet vi endnu engang henviser til Stærkstrømsbekendtgørelsen pkt. 621.1 hvori der bl.a. står nævnt, at ejeren (brugeren) er … [ansvarlig] for installationens tilstand og vedligeholdelse og skal lade fejl og mangler afhjælpe snarest muligt."

H. Installation har givet tilbud på lovliggørelsen af de af Østjysk Elforsyning påpegede ulovligheder. Tilbudet andrager 21.300 kr. ekskl. moms., hvortil kommer omkostninger til tømrerarbejder med nedtagning af lofter m.v.

Ved købsaftale underskrevet den 17/3 1999 har klagerne solgt ejendommen. Af købsaftalen fremgår, at det mellem klagerne og køberne er aftalt, at klagerne skal lovliggøre installationerne på baggrund af Østjysk Elforsynings brev af 20/7 1998.

Advokaten har fremlagt sålydende skrivelse af 20/5 1999 fra den mægler, som forestod salget af ejendommen: "Det bekræftes hermed at salget af ovennævnte ejendom, ikke kunne ske til den fastsatte pris, pga. fejl og mangler i form af fejl ved elinst. dræn og afløbsforhold, og verserende sag omkring nævnte punkter. På den baggrund blev prisen

reduceret med ca. kr. 50.000,-, for at salg kunne ske, idet ejendommen var udbudt til salg ca. 10 måneder."

Selskabet har i skrivelse af 3/12 1999 til nævnet anført: "Indledningsvis kan vi bemærke, at vi må bede Nævnet om at se *helt* bort fra ejendomsmægler P.S.N.'s telefax til advokatfuldmægtig M.H.J. af 20. maj 1999, som vi modtog før skøde og købsaftale. (I telefaxen anføres, at prisen for ejendommen blev reduceret med ca. 50.000 kr., pga. fejl ved elinstallationer, dræn og afløbsforhold.) Det fremgår af købsaftalen og skødet, at ejendommen er solgt pr. 1. juni 1999 for en kontantpris af 1.430.000 kr. Vi kan i forbindelse hermed bemærke, at L. og F.J. [klagerne] købte ejendommen pr. 1. april 1996 for en kontantpris på 1.268.000 kr. L. og F.J. har således ved salget fået 162.000 *mere* for ejendommen, end de selv gav i 1996. Af købsaftalen og skødet fremgår desuden, at sælger skal lovliggøre elinstallationer i henhold til Østjysk Elforsynings brev af 20. juli 1998, samt at køber har fået et kontant afslag på 20.999 kr. … Advokatfuldmægtig M.H.J. har dog under en telefonsamtale 11. maj 1999 (efter handlens indgåelse) med Tryg-Baltica v/I.R.G. oplyst, at der var givet et afslag i købesummen på 20.000 kr. pga. mangler ved gårdspladsen/drænet. … Ifølge købsaftalen indgår L. og F.J. aftale om salg af ejendommen 17. marts 1999. 29. april 1999 bliver vi kontaktet af advokatfuldmægtig M.H.J., der oplyser, at elinstallationer skal udbedres inden ejendommen overtages af ny ejer 1. juni 1999. Advokatfuldmægtig M.H.J. beder os derfor hurtigst muligt oplyse, om vi kan lægge de tilbud på udbedring af elinstallationer til grund, som hun havde indhentet, eller hvorvidt vi ville kræve syn og skøn afholdt. 5. maj 1999 giver vi telefonisk tilsagn om accept af priser på udbedring af samtlige elinstallationer. Da der efterfølgende opstod uklarheder, om omfanget af det tilsagn, som advokatfuldmægtig M.H.J. ønskede Tryg-Baltica skulle give, blev det først bekræftet skriftligt 11. maj 1999. Vi har således accepteret, at det kan lægges til grund, at udbedring af samtlige elinstallationer koster 21.300 kr. ekskl. moms, samt at tømrer og snedkerarbejde i forbindelse hermed koster 4.990 kr. ekskl. moms eller i alt 32.962,50 kr. inkl. moms. Et beløb på 32.962,50 kr. udgør knap 2,6 % af en købesum på 1.268.000 kr. Hertil kommer, at der efter vor opfattelse skal fratrækkes omkostninger til udbedring af 12 V installationer, da det fremgår af synsrapporten, at sælger selv har udført disse, samt at der er løse led-

ninger på loftet. Der må derfor blive tale om et lavere beløb, og dermed også en lavere procent. Efter vor opfattelse kan advokatfuldmægtig M.H.J. derfor ikke dokumentere, at der er grundlag for afslag i købesummen for så vidt angår elinstallationer. Det ses heller ikke bevist, at sælger ifalder erstatningsansvar."
Advokaten har hertil bemærket, at ejendomspriserne har været gradvist stigende fra begyndelsen af 1996.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "Forsikringen omfatter udelukkende selve beboelsesbygningen. … De fejl og mangler, der er noteret i sundhedsattesten, samt deres årsager og følger, dækkes ikke af forsikringen. … **1. Hvem er dækket af forsikringen?** Sælger og køber af den i policen anførte ejendom er forsikringstagere. Forsikringen består af en ansvarsdækning, der dækker sælgeren, og en garantidækning der dækker køberen. **2. Hvad omfatter ansvarsdækningen?** Dækningen omfatter det erstatningsansvar/afslag i købesummen, som køber efter dansk ret og domspraksis vil kunne gennemføre under en retssag mod sælger for fejl eller mangler ved ejendommens bygninger. … **4. Hvad omfatter garantidækningen?** Garantidækningen dækker som ansvarsdækningen, og med de samme undtagelser."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at det, også henset til klausulen i forsikringstilbuddet af 25/9 1995, med tilstrækkelig klarhed fremgår af policen, at forsikringen udelukkende omfatter beboelsesbygningen. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for eventuelle mangler ved afløbet på gårdspladsen, hvorfor denne del af klagen ikke kan tages til følge.

Nævnet lægger til grund, at de samlede udbedringsomkostninger i forbindelse med de elektriske installationer andrager 32.962,50 kr. Nævnet finder – navnlig henset til ejendommens alder – at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der er grundlag for at pålægge sælgeren erstatningsansvar for nogen del af de påberåbte mangler ved elinstal-

lationerne. I hvert fald når henses til, at der som anført af selskabet måtte foretages fradrag for omkostningerne vedrørende 12 V installationerne, vil udbedringsomkostningerne efter nævnets opfattelse heller ikke kunne føre til et forholdsmæssigt afslag. Denne del af klagen kan herefter heller ikke tages til følge.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen