743/06

Den 13. marts 2006 blev i sag nr. 66.812:

xxxxx xxxxx xx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

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 ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for ulovlige elinstallationer.

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

Af tilstandsrapporten af 10/5 2004 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	11.0 El-installationer			
	11.1 Andet: El-installationer	UN		I kælder er der i fyrrummet m.v. flere interimistiske elinstallationer. Installationernes lovlighed bør undersøges af autoriseret el-installatør.

…

Karakterskala:

…

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)"

Det fremgår af sagen, at klagerne købte ejendommen med overtagelsesdag den 1/10 2004. De havde imidlertid fået disposition over ejendommen før, idet selskabet modtog en rapport dateret 14/9 2004 fra P. El-service, hvoraf det bl.a. fremgår, at der var konstateret ulovlige elinstallationer i kælder, stueetage og 1. sal.

I skrivelse af 21/9 2004 til klagerne afviste selskabet det anmeldte forhold, idet selskabet henviste til, at forholdet om ulovlige elinstallationer var beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.

Selskabet førte efterfølgende korrespondance med klagernes advokat, idet klagerne gjorde gældende, at tilstandsrapporten alene gjorde opmærksom på, at elinstallationerne i kælderen skulle undersøges, hvorfor forsikringen skulle dække konstaterede ulovlige elinstallationer i resten af huset. Selskabet fastholdt sin afgørelse.

Klagernes advokat har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har fastholdt, at selskabet skal anerkende, at de konstaterede ulovlige elinstallationer i resten af huset er dækningsberettigende. Han har bl.a. henvist til en erklæring af 20/1 2005 fra K. El-Center ApS, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Eftersynsrapport vedrørende ulovligt udførte elinstallationer på ovenstående adresse:
>
> 1 st. sal:
> Afbrydere i træpaneler ikke monteret i dåse.
> Lampesteder er ikke monteret med udvendig roset.
> HFI relæ beskytter ikke lysinstallationerne eller komfur og vaskemaskine.
> Korrespondance på lampe over trappeopgang er monteret med forkerte afbrydere.
>
> Stueetage:
> Dåser for lampesteder er ikke ført med ned til nedsænket loft i følgende rum:
> 2 lampesteder i stue, 1 lampested i køkken og 1 stk. i entre.
> Komfur er ikke jordforbundet og installation er udført med blød ledning.

3. 66.812

Lysgruppernes belastning er overskredet ved tilslutning af ovn, vaskemaskine, opvaskemaskine og vandværk.

Kælder:
Der mangler udvendig roset på lampested i gang.
Transformer for halogen belysning i gang er ikke tilgængelig.
Fast installation er udført med blød ledning.
Installation til jordforbindelse er udført med blød ledning.
Fejlspændingsrelæ for oliefyr må ikke være aktiv sammen med HFI.
Installation til vandpumpe er udført med blød ledning og motor er ikke beskyttet af relæ.
Tilledning til vaskemaskine er samlet med muffer og taget fra 3 stiks dåse som er udført som fast installation."

Tilbud på reparation af installation så den opfylder gældende stærkstrømsbekendtgørelse:

1 st. etage:	Pris excl. moms	2650,- kr.
Stueetage:	Pris excl. moms	7899,- kr.
Kælder:	Pris excl. moms	5150,- kr."

I selskabets skrivelse af 9/6 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"Den bygningssagkyndige, der udarbejder tilstandsrapporten, foretager en visuel gennemgang af bygningen, men foretager ikke destruktive indgreb.

Den bygningssagkyndige har visuelt kunne konstatere interimistiske elinstallationer i kælder, hvilket har givet ham den mistanke, at der kunne være flere og skjulte ulovligheder i ejendommen. Karakteren UN er dermed korrekt.

Vi mener ikke, at beskrivelsen i tilstandsrapporten kun kan forstås således, at opfordring til undersøgelse er begrænset til kælderen. Overskriften '11.1 Andet: Elinstallationer' er en bred formulering gåede på elinstallationer generelt i bygning A. I teksten

nævnes bredt, at installationernes lovlighed bør undersøges af autoriseret el-installatør. Sprogligt begrænses opfordringen til undersøgelse ikke kun til kælderen.

I øvrigt giver det ikke mening, hvis en undersøgelse af ulovlige el-installationer kun skulle være begrænset til kælderen. Når der synligt er 'fusket' et sted i huset, opstår naturligt mistanken, at der kan være skjulte problemer i resten af huset og ikke kun i kælderplan.

Vi mener, at den samlede tekst naturligt forstås således, at der visuelt er konstateret uregelmæssigheder ved elinstallationer i kælderen, hvorfor en køber opfordres til at få husets elinstallationer som sådan gennemgået af en autoriseret elinstallatør.

Vores forsikringstagere synes også at have forstået tilstandsrapporten på den måde, idet der er blevet lavet en undersøgelse af hele huset og ikke kun af kælderen.

Vi mener fortsat, at der ikke er dækning for ulovlige el-installationer. Vores forsikringstagere er ved tilstandsrapporten blevet advaret om, at der kunne være ulovligheder ved el-installationer generelt og er blevet opfordret til at få undersøgt forholdet. En undersøgelse ville og har afdækket skjulte ulovligheder."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 20/6 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Betragtningen om, at tilstandsrapportens karakter UN skulle referere sig til, at *hele ejendommen* anbefales undersøgt og ikke blot kælderen er dels udtryk for en efterrationalisering, dels udtryk for en urimelig udvidende fortolkning af tilstandsrapportens naturlige forståelse.

At der er tale om en efterrationalisering kan dokumenteres med det medsendte bilag, selskabets skrivelse af 20.10.2004, hvori det hedder:
'….havde Deres klient rettet henvendelse til en elektriker for at få gennemgået installationen i kælderen, ville samme elektriker ligeledes have fundet de øvrige ulovlige installationer.'

og med det medsendte bilag, skrivelse af 25.10.2004, hvori det hedder:
'Vores pointe er, at havde Deres klient rettet henvendelse til en elektriker, for at få gennemgået el-installationerne for lovligheden, ville den tilkaldte elektriker have gennemgået hele huset for ulovlige installationer og derved konstateret de installationer, der nu er tale om.'

Som det vil kunne ses, er det en ganske anden argumentation, der nu indgår i selskabets redegørelse til Nævnet.

I korrespondancen forud for sagens indbringelse argumenteres der ikke med, at det i tilstandsrapporten anførte UN er at forstå som en anbefaling af at lade hele ejendommen undersøge, men alene med, at en undersøgelse af installationerne i fyrrummet i kælderen må antages at ville have afstedkommet en erkendelse af, at installationerne i huset i øvrigt var ulovlige.

Jeg må herefter forstå selskabets skrivelse af 9.6.2005 således, at den argumentation, der bar dækningsafvisningen før sagens indbringelse for Nævnet - fornuftigvis - er frafaldet.

Da det imidlertid var den argumentation, der førte til dækningsafvisning før sagens indbringelse, har den nu fremkomne argumentation karakter af en efterrationalisering.

Synspunktet om, at karakteren UN er at opfatte som en opfordring til at gennemgå hele ejendommen for el-installationer er søgt og uden dækning i tilstandsrapportens formuleringer.

Når det i tilstandsrapporten anføres, at installationernes lovlighed bør undersøges af autoriseret el-installatør skal dette sprogligt ses i sammenhæng med sætningen umiddelbart inden, hvor de interimistiske installationer udtrykkeligt anføres at vedrøre kælderen.

Skulle karakteren UN forstås som omfattende hele ejendommen, måtte det antages, at den bygningssagkyndige ville have skrevet dette, f.eks. med et ordvalg som følger: *'Som følge af de konstaterede forhold i fyrrummet bør hele ejendommens el-installationer undersøges af en autoriseret el-installatør*'

En sproglig fortolkning af tilstandsrapporten fører derfor ubetinget til den forståelse, at karakteren UN udelukkende refererer sig til de konkret oplyste forhold i fyrkælderen, således som også selskabet selv har forstået det, jfr. argumentationen i skrivelser af 20.10 og 25.10.2004."

I skrivelse af 20/7 2005 til nævnet har selskabet bl.a. anført, at det ikke finder, at argumentationen over for nævnet er udtryk for en efterrationalisering. Under henvisning til skrivelserne af 21/9 2004 og 20/10 2004 har selskabet videre anført, at det hele tiden har givet udtryk for, at karakteren UN vedrørte hele bygningen, og at karakteren er korrekt, fordi en undersøgelse af elinstallationerne ville have afdækket yderligere ulovligheder. Af skrivelsen fremgår videre:

"Advokat U. må have fået samme opfattelse af vores forudgående breve, idet han skriver i klageskemaet til Ankenævnet: Forsikringsselskabet har afvist dækning med den uacceptable begrundelse, at en nøjere undersøgelse ville have afsløret de omhandlede mangler, og at karakteren UN omfatter hele ejendommen…."

Advokaten har i skrivelse af 4/8 2005 til nævnet anført følgende:

"Et studium af selskabets forskellige betragtninger afslører, at man indtager 2 principielt adskilte standpunkter, hvoraf ingen er bæredygtige:

Standpunkt nr. 1 er, at karakteren UN (i al fald i det konkrete tilfælde) er udtryk for en generel opfordring til at undersøge hele ejendommen, uagtet at karakteren i skemaet er angivet vedrørende kælderen og kun kælderen.

Jeg afviser denne argumentation og henviser til min redegørelse af 20.6.2005. Selskabet gør sort til hvidt, når man vil hævde, at karakteren UN vedrørende et konkret

forhold, lokaliseret til en bestemt lokalitet i huset, i virkeligheden er at forstå som en opfordring til undersøgelse af hele huset.

Anvendes karakteren UN således eksempelvist under rubrikken 'yder- og indervægge' med angivelse af, at en konstateret fugtplet i soveværelset bør undersøges nøjere, skulle konsekvensen af standpunktet øjensynligt være, at samtlige vægge bør undersøges nærmere for mulig indtrængende fugt. Undlades dette og viser der sig senere i øvrigt dækningsberettigede skader, skulle forsikringsdækning være udelukket. Kunden var jo opfordret til at gennemgå hele ejendommen, vil argumentationen lyde. Standpunktet er efter klagerens opfattelse klart uholdbart og udtryk for en undvigemanøvre.

Jeg skal opfordre nævnet til i sin kendelse at forholde sig konkret til denne problemstilling, som vil have vidtrækkende og (for den almindelige læser af tilstandsrapporter) overraskende konsekvenser, hvis selskabets forståelse er korrekt.

Standpunkt nr. 2 er, at undersøgelsen af det konkrete forhold, karakteren UN efter sin placering i tilstandsrapporten refererer til, ville have ført til, at en professionel elektriker også ville have fundet de øvrige forhold. Imidlertid er dette standpunkt rent tankespind. Hvad en elektriker opdager eller ikke opdager afhænger selvsagt af, hvad han bliver bedt om at undersøge. I det konkrete tilfælde, hvor den bygningssagkyndiges råd direkte refererer sig til interimistiske installationer i kælderen, har det på forhånd formodningen imod sig, at elektrikeren/kunden ville have nogen anledning til at lade andre installationer undersøge.

Også standpunkt nr. 2 er overraskende og påkalder sig en principiel stillingstagen fra Nævnet. Jeg skal således anmode Nævnet om konkret at forholde sig til problemstillingen.

Uanset om man måtte vurdere sagen ud fra det ene eller det andet af de 2 standpunkter, er der tale om en sådan udvanding af værdien af ejerskifteforsikringen, at

yderligere store spørgsmålstegn må sættes ved forbrugerbeskyttelseslovens betydning som reel forbrugerbeskyttelse."

I skrivelse af 12/8 2005 til nævnet har selskabet præciseret, at der er tale om fortolkning af en konkret formulering i tilstandsrapporten. Hvorledes selskabet vil fortolke en opfordring til undersøgelse i andre tilfælde vil - ifølge selskabet - også her afhænge af den konkrete formulering i tilstandsrapporten. Selskabet mener fortsat, at tilstandsrapporten i første sætning påpeger nogle konstaterede uregelmæssigheder/ulovligheder i kælderen, og at anden sætning er en generel opfordring til at få undersøgt bygning A's elinstallationer. Endelig har selskabet anført, at klagerne - efter selskabets opfattelse - også må have forstået opfordringen til nærmere undersøgelse på denne måde, idet der efterfølgende blev foretaget et eltjek af hele huset og ikke kun kælderen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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 ufyldestgørende, 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:

Nævnet finder indledningsvis at kunne lægge til grund, at den byggesagkyndiges bemærkninger under afsnit 11.0 El-installationer skal læses i sammenhæng, således at

det er lovligheden af installationerne i kælderens fyrrum, som bør undersøges af autoriseret elinstallatør.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet derfor, at det for klagerne - som lægmænd - ikke efter oplysningerne i tilstandsrapporten har været muligt at konstatere, at ejendommens elinstallationer - foruden dem i kælderens fyrrum - var ulovlige og derfor krævede en undersøgelse af autoriseret elinstallatør.

At klagerne efterfølgende har fået udarbejdet en eftersynsrapport, finder nævnet ikke at kunne føre til et andet resultat.

På den baggrund finder nævnet, at selskabet i overensstemmelse med tilbuddet i den af klagerne indhentede eftersynsrapport skal dække omkostningerne til lovliggørelse af husets elinstallationer, bortset fra elinstallationerne i kælderens fyrrum.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende at skulle dække de af klagerne afholdte omkostninger til lovliggørelse af husets elinstallationer, bortset fra elinstallationerne i kælderens fyrrum.

J. Hermann