743/06

Den 1. maj 2006 blev i sag nr. 66.873:

xxx xx xxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
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 ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med ulovlige el-installationer 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 1964, og at klagerne købte ejendommen med overtagelse 1/7 2003. Købsaftalen blev indgået 28/5 2003. Ejendommen blev overtaget fra et dødsbo, og der er ikke afgivet sælgeroplysninger i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten dateret 5/11 2002 er om ejendommens el-installationer anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	***11.0 El-installationer***			
	11.1 Andet: Ulovlig el-installation	*K2*	*5*	*Der er ulovlig el-installation i lofter.*

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
5	*A*	*11.1 Andet: Ulovlig el-installation*	*Der bør udføres el-tjek med kontrol og gennemmåling af el-installation af autoriseret el-installatør.*"

I Sundhedsattesten har den bygningssagkyndige anført:

"**11.1 Ulovlig el - Mat 0 - Arb.løn 1.000**

Pris på skade i punkt 11.1 omfatter alene el-tjek og ikke evt. udbedringer."

I Sundhedsattesten er sælgerspørgsmålene besvaret således, idet den bygningssagkyndige har angivet, at ejendommen sælges som et dødsbo:

"8. Sælgers supplerende oplysninger om el-installationernes funktion/lovlighed:

…		Ja	Nej	?
8.1	Er der indlagt 380 V i ejendommen?	☐	☐	☑
8.2	Forefindes der fejlstrømsafbryder, som f.eks. HFI relæ?	☐	☐	☑
8.3	Forefindes der nye sikringsholdere (ikke store porcelænssikringer)	☐	☐	☑
8.4	Er der separate sikringsgrupper til elkomfur og vaske-/opvaskemaskine?	☐	☐	☑
8.5	Er der bøjelige ledninger i faste installationer? (Her menes gummiledninger, lampetledninger eller forlængerledninger).	☐	☐	☑
8.6	Forefindes der ulovlige lampeinstallationer? (F.eks. sænkede trælofter, hvor loftsdåse ikke er ført med ned).	☐	☐	☑
8.7	Forefindes der samlinger af ledninger, som ikke er reglementeret samlet i dåse? (Her menes ledninger, som er samlet med muffer eller tape udenfor fast samledåse).	☐	☐	☑
8.8	Er der stikkontakter eller afbryder, som ikke virker?	☐	☐	☑
8.9	Forefindes der udvendige el-installationer (F.eks. til udvendige lamper)?	☐	☐	☑
8.9.1	Hvis ja til 8.9: Er disse reglementeret nedgravet eller beskyttet?	☐	☐	☑"

Klagerne fik i juli 2003 foretaget et installationseftersyn ved el-installatør C.J. Af følgebrev fra el-installatør dateret 18/7 2003 til rapporten fremgår:

"En konklusion på rapporten er at alle el-installationer, bortset fra de oprindelige installationer fra 1964 og stikkontaktinstallationerne på verandaen, er ulovligt udført.

En lovliggørelse vil bl.a. kræve at lofterne i samtlige rum tages ned.

Som installationerne er på nuværende tidspunkt er de både livsfarlig og kan give anledning til brand.

Vi må derfor opfordre til at tingene bringes i orden hurtigst muligt."

Klagerne anmeldte herefter skaden til det indklagede selskab, ligesom der blev udtaget stævning mod det sælgende dødsbo. I forbindelse med retssagen er der afholdt syn og skøn, som bekræfter, at en stor del af ejendommens installationer er ulovlige. Af rapporten fremgår endvidere, at det endelige omfang af ulovlighederne ikke kunne konstateres uden nedtagelse af fastmonteret loft.

Det indklagede selskab besigtigede ejendommen den 12/8 2003. Af besigtigelsesrapport fremgår:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne.**

Der er tale om ulovlige el-installationer overalt i huset såvel inde som ude.

Der blev udleveret en rapport vedrørende el-problemer af A. H. El A/S samt F.E. Frederiksen A/S (tømrer) til P.M. + Stha.

Denne rapport beskriver ulovlige fejl og mangler i el-installationerne.

...

9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret.

De ulovlige el-installationer i alle husets lofter er korrekt nævnt og beskrevet i tilstandsrapporten.

4. 66.873

Resten af de ulovlige el-installationer i vægge m.m. er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten omtaler på 5/12 under pkt. 11.1: Der er ulovlige el-installation i lofter og med karakteren k2 og på side 6/12 under pkt. 11.1: Der bør udføres el-check med kontrol og gennemmåling at el-installation af autoriseret el-installatør og i Homes Sundhedsattest står der på side 18: under pkt. 5: der bør udføres el-check med kontrol og gennemmåling af el-installation af autoriseret el-installatør, og på side 17 under pkt. 11.1: Der er ulovlig el-installation i lofter med karakteren k2 samt på side 16 står der vedrørende prissætning: Pris på skade under pkt. 11.1 omfatter alene el-check og ikke eventuelle udbedringer og pris på dette el-check er sat til kr. 1000 ekskl. moms, hvilket er korrekt idet et el-check koster omkring den oplyste pris.

Alle skader i lofter og udbedring heraf hører jævnfør ovenstående derfor ikke ind under ejerskifteforsikringen.

Derudover er der konstateret ulovlige el-installationer for belysning placeret rundt om i haven.

Disse installationer hører ikke ind under ejerskifteforsikringen, kun el-installationer monteret på selve ejendommen."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udbedringsomkostningerne og følgeudgifter til lovliggørelse. Advokaten har i sin klageskrivelse dateret 24/5 2005 anført:

"1) Det bestrides ikke, at der i tilstandsrapporten er anført, at der er ulovlig el-installation i loftet, samt at det i note 5 er anført, at der bør udføres el-tjek med kontrol og gennemmåling af el-installation af autoriseret el-installatør, og at den beskikkede bygningssagkyndige har anslået omkostningerne til dette el-tjek til kr. 1.000,00. Ligesom det ikke bestrides, at dette el-tjek ikke er blevet udført. Det bemærkes i den anledning dog, at der i tilstandsrapporten alene omtales el-installation i entalsform.

2) Det er mine klienters opfattelse, at et el-tjek til kr. 1000,00 ikke ville kunne afsløre det fulde omfang af de mangler, der ved bilag ..., er blevet skønnet, idet det som anført i bilag ... ikke kunne konstateres uden destruktive indgreb.

3) Det fastholdes, at mine klienter ikke kunne have fortaget destruktive indgreb i ejendommen forinden endelig aftale om køb var blevet indgået, hvorfor mine klienter ikke forud for indgåelse af købsaftale kunne have fået kendskab til de ulovlige installationer i ejendommes lofter, uanset der var blevet foretaget et el-tjek som anført i tilstandsrapporten.

4) For så vidt angår det af forsikringsselskabet anførte, om at der var blevet givet et prisafslag på i alt kr. 120.000,00, og at dette skulle være for ejendommens generelle stand, og at det i den forbindelse bemærkes, at markeringen omkring el var en af de mest alvorlige, bemærkes, at det forekommer åbenbart at de umiddelbart konstaterbare ulovlige el-installationer på ingen måde ville kunne berettige et prisafslag på kr. 120.000,00. Idet forholdet, som påklages ved nærværende, ikke var opdaget, kan dette ikke have relation til afslaget.

   Afslaget i pris blev i forbindelse med forhandlingerne af mine klienter med sælger knyttet til 3 konkrete forhold omkring et ældre køkken, et ældre badeværelse og en olietank. Det er opfattelsen, at angivelsen af at afslaget skulle knytte sig til det i tilstandsrapporten anførte og ejendommens generelle stand ikke er korrekt."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 20/6 2005 til nævnet anført:

"Forsikringstager er via tilstandsrapporten advaret om, at der er ulovlig el-installation i lofter, jf. side 5 i rapporten, pkt. 11.1. Lofter er ikke afgrænset til lofter i bestemte rum, og derfor er forsikringstager specifikt advaret om ulovlig el i samtlige rums lofter. Karakteren K2 er korrekt, da der ikke vil være skade på andre bygningsdele. UN-karakteren er ikke relevant, da art, omfang og konsekvenser for så vidt ikke udgør en ubekendt risiko.

6. 66.873

I Note 5 til pkt. 11.1, er forsikringstager anbefalet at få foretaget et el-tjek med kontrol og gennemmåling af el-installationen af en autoriseret el-installatør. For så vidt er bemærkningen relateret til husets lofter, men det er vores opfattelse, at et el-tjek ville have afdækket anden ulovlig el også, hvis der er tale om ulovligheder efter reglerne på opførelsestidspunktet. Men forsikringstager er også på baggrund af besvarelsen af spørgsmålene i pkt. 8 i sundhedsattesten gjort opmærksom på, at øvrige elinstallationers lovlighed er ubekendt.

Meget tyder på, at forsikringstager rent faktisk har bemærket sig tilstandsrapportens og sundhedsattestens anvisning, idet der kort efter købsaftalens underskrivelse den 28. maj 2003 iværksættes el-eftersyn med rapport den 17. juni 2003 af alt el, ikke kun lofterne. Herudover er der meddelt et prisnedslag på 120.000 kr., som efter købsaftalen ses at vedrøre forhold omtalt i tilstandsrapporten. Henset til, at der alene er to K2- karakterer, omfatter prisnedslaget også ulovlig el i lofter.

Det gøres af forsikringstagers advokat gældende, at visse dele af den ulovlige el i lofter ikke kunne konstateres uden nedtagelse af lofter, og at el-tjekket ikke ville have kunne redegøre herfor uden nedtagning af loftet. Det er for så vidt mindre relevant. Det afgørende er, at forsikringstager er advaret om ulovlig el i lofter, og at han er anbefalet at få foretaget et el-tjek. En anbefaling som forsikringstager ikke følger.

Endvidere gøres det gældende, at forsikringstager ikke kunne foretage destruktive indgreb i ejendommen forinden endelig aftale om købet var indgået. Hertil bemærkes, at forsikringstager kunne have anmodet om el-tjekket, og afventet hvad fagfolkene fandt nødvendigt.

Der gælder en selvrisiko på 10.000 kr. Endvidere er evt. ulovlig el uden for bygningerne ikke omfattet af forsikringen.

Det bemærkes, at der for dækning af ulovlige el-installationer efter betingelserne er krav om, at der skal være søgt om dispensation for forholdene. Dette krav efter for-

sikringsbetingelserne frafalder vi, således at forsikringstager ikke skal ansøge om dispensation."

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:

Efter de oplysninger, der er givet i tilstandsrapporten - herunder også den manglende besvarelse af sælgeroplysninger - finder nævnet, at der er givet klagerne advarsel om ulovlige el-forhold, der meget vel kunne række længere end til forhold i lofter. På denne baggrund finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at udbetale erstatning for ulovlige elinstallationer på ejendommen.

8. 66.873

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen