772/07

Den 21. maj 2007 blev i sag nr. 69.805:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af et anmeldt forhold på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er undtaget dækning i henhold til policen.

I "skadeanmeldelse af el-installationer" underskrevet af klageren den 15/5 2006 har han oplyst således:

"*2) Beskriv hvad der er ulovligt og/eller uvirksomt ved installationerne og hvorfor (årsag):*
Lofter er sænket uden at nedføre el-installationerne.
…
4) Hvordan kan installationerne laves/lovliggøres:
Lofter nedtages i de gældende rum og el-installationen ændres, således denne bliver lovlig i henhold til stærkstrømsbekendtgørelsen."

Om forholdet er i tilstandsrapporten af 16/12 2005 anført:

"Karakterer:
…
Kosmetiske skader K0
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader K1

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader K2
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader K3
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.
…
Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
…			
	11. El-installationer		
	11.1 Andet:	K1	Udvendig kontakt har tynd ledning i bunden af kontakten. Er ikke lovligt.
		K3	Afklippet kabel ved sikringskasse. Endvidere mangler der et blændstykke i den ene side. Note: Der er risiko for personskade."

Som tillæg til tilstandsrapporten er udarbejdet Estate mæglernes "KvalitetsMærke", hvoraf bl.a. fremgår:

"**3. Bygningsdelenes tilstand og ventilation - beboelsesdelen**
De enkelte bygningsdeles tilstand er set i forhold til, hvad man kan forvente af en ejendom af den aktuelle type og alder. Karaktererne er udtryk for den byggesagkyndiges vurdering af de enkelte bygningsdele som en helhed.
(Udfyldes af bygningssagkyndig)
…

	Meget god	God	Middel	Dårlig	Meget dårlig
12. VVS-installationer			x		

…
4. Sælgers oplysninger om bygningernes lovlighed, installationernes funktion og lovlighed, indeklima samt miljøforhold
Sælgers besvarelse af spørgsmålene gives ud fra sælgers kendskab til ejendommen.
Svarene tilsigter ikke en garanti.

Bygningernes lovlighed	**Ja**	**Nej**	**?**
…			
El-installationernes funktion og lovlighed			
3. Er der ulovlige elinstallationer? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
4. Har der været problemer med elinstallationerne i din ejertid? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
5. Er der installationer til udvendige lamper/stikkontakter? Hvis ja, hvilke?	☒	☐	☐"

Under punkt 14 i købsaftalen vedrørende individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger er bl.a. noteret:

"Forsikringstilbud:
Køber er bekendt med, at der kan tegnes husejerforsikring/villaforsikring i henhold til vedlagte tegningstilbud af 20.12.2005, fra Nykredit-forsikring med forbehold. Køber er bekendt med de tegningsvilkår, som er nævnt i tilbuddet. Såfremt køber måtte ønske at tegne forsikring i et andet selskab, sker dette fuldt ud for egen risiko, idet eventuelle krav stillet af et andet selskab er sælger uvedkommende.

Køber er bekendt med det fremlagte ejerskifteforsikringstilbud fra Nykredit og er gjort opmærksom på forbehold heri…"

Af forsikringstilbuddet på den Udvidet Ejerskifteforsikring, som klageren har accepteret fremgår:

"Forbehold:
Forsikringen dækker ikke skader på følgende bygningsdel/dele:
Fundamenter incl. manglende fundering.
Forbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapportens punkt 1.1, 1.3, 1.4, 2.2.
Forsikringen dækker ikke skader på følgende bygningsdel/dele:
Gulvkonstruktion i badeværelse incl. installationer.
Forbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapportens punkt 9.1-3-4-8.
Forsikringen dækker ikke ulovlig eller mangelfuld el- og vvs-installation, samt evt. følger heraf, vedr. litra A og B, pga. tilstandsrapportens pkt. 10 og 11.
Litra C, D og E (overdækket terrasse, carport og udhus/skur) er ikke omfattet af forsikringen."

Den udvidede dækning omfatter ifølge forsikringsbetingelserne:

"**15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav**
Forsikringen er udvidet til at dække følgende

a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opgørelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne
b. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført
c. manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.
d. i forbindelse med en dækningsberettiget skade under punkt 14 og punkt 15 på fliser/klinker i bad/toiletrum, kan forsikringstageren i samarbejde med Nykredit, vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i samme bad/toiletrum i et afgrænset areal, svarende til gulv eller vægge afhængig af hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50% af udgifterne hertil.

…

e. myndighedspåbud meddelt forsikringstager som ejer vedrørende
1. nedgravede olietanke

2. oplagrede farlige stoffer, f.eks. olie eller kemikalier
3. private vandboringer
4. septik- eller trixtanke"

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at der er tale om forhold omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring, og som således ikke omfattet af den bekendtgørelse om ejerskifteforsikring, der er udstedt i henhold til loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og at der ifølge tilstandsrapporten forelå konkrete forhold vedrørende de undtagne bygningsdele og installationer, der kan begrunde de indsatte forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader på disse bygningsdele eller installationer.

Nævnet finder herefter, at selskabet har været berettiget til at tage et generelt forbehold for ulovlige elinstallationer, da forbeholdet vedrører en udvidelse i forhold til den lovregulerede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen