776/07

Den 9. juli 2007 blev i sag nr. 70.369:

xxxxxx xx xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække ulovlige el-installationer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen specifikt har undtaget dækning for ulovlig el-installation.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1877 og en tilbygning i 2003, samt at klagerne overtog ejendommen pr. 1/6 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/10 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterer:**

Ingen bemærkninger Der er ikke fundet skader ved den pågældende bygningsdel.	**IB**
Kosmetiske skader Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.	**K0**
Mindre alvorlige skader Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.	**K1**
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.

Bør undersøges nærmere **UN**
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.
Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden af forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
	11. El-installationer		
	11.1 Andet: Elinstallationer	K2	Der er ført bløde ledninger ved læmur til udv. bassin.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…		Ja	Nej	Ved ikke
11.	**El-installationer**			
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	☐	☒	☐"

Den tegnede udvidede forsikring indeholdt bl.a. følgende forbehold:

> "Forsikringen dækker ikke ulovlig eller mangelfuld el-installation, samt evt. følger heraf, pga. tilstandsrapportens pkt. 11."

Klagerne har om forholdet oplyst, at der efter indflytningen var kortslutning i badeværelset, og den tilkaldte el-installatør havde opfordret til en gennemgang af ejendommens el-installationer. Energi Danmark besigtigede ejendommen 7/6 2006 og opregnede i rapport af 16/6 2006 22 punkter med fejl og mangler ved el-installationerne, ligesom det af rapporten fremgik, at de nævnte mangler ikke overholdt Stærkstrømsbekendtgørelsen afsnit 6. 134.1 og 134.2. Energi Danmark anbefalede klagerne som ansvarlige for installationens tilstand og vedligeholdelse, at fejlene blev rettet hurtigst muligt.

Selskabet afviste ved skrivelse af 14/7 2006 at dække udgifterne til udbedring af de ulovlige el-installationer med henvisning til policen og forsikringsbetingelserne.

Klagerne har i skrivelse af 18/7 2006 hertil bl.a. anført:

> "I policen er der taget forbehold om ingen dækning af ulovlig eller mangelfuld el-installation, samt evt følger heraf, p.g.a. tilstandsrapportens pkt. 11.
>
> Tilstandsrapportens pkt. 11.1. angiver at der mangler loftsudtag i viktualierum og ved mellemgang i tagetagen. Jeg har helt klart opfattet dette forbehold som alene relaterende til de to forhold, som tilstandsrapporten beskriver. Policens formulering kan ikke anses for at være en tilstrækkelig generel ansvarsfraskrivelse for alle ulovlige el-installationer i ejendommen. Hvis dette havde været selskabets opfattelse, var henvisningen til pkt. 11 helt overflødig. Som formuleringen er i policen, fører den forbrugeren på vildspor."

Selskabet har imidlertid fastholdt afgørelsen i skrivelse af 27/7 2006, hvorefter klagerne har indbragt sagen for nævnet ved klage af 8/10 2006.

Over for nævnet har klagerne nedlagt påstand om, at selskabet dækker udgifterne til lovliggørelse af el-installationerne, udgift til eftersyn af installationer 1.750 kr. og udgift til lovliggørelse 17.406,90 kr. i alt 19.156,90 kr. med fradrag af selvrisiko på 10.000 kr.

Til støtte for påstanden har klagerne anført:

> "Nykredit har afvist dækning under henvisning til policen's side 2. Vi finder det tagne forbehold uklart og har alene opfattet som refererende til punkt 11 i tilstandsrapporten. Sælger oplyste, at disse forhold var udbedrede og at al installation var udført af autoriseret el-installatør - se 11.1 på side 10 i tilstandsrapporten.
>
> Hvis reduceret dækning burde der være sket præmiereduktion."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 24/10 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Det er vores opfattelse, at forsikringen tilstrækkelig tydeligt undtager dækning for ulovlig og mangelfuld el, og at vi på denne baggrund ikke skal erstatte forsikringstagers krav opgjort ved den fremsendte rapport fra Energi Danmark."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

> "**Udvidet ejerskifteforsikring - Policenummer …857**
> …
> **Bygning - Udvidet Ejerskifteforsikring …**

…
Supplerende oplysninger
…
Forsikringen dækker ikke ulovlig eller mangelfuld el-installation, samt evt. følger heraf, pga. tilstandsrapportens pkt. 11."

Af forsikringsbetingelsernes fællesbetingelser fremgår i øvrigt bl.a.:

"**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."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at der er tale om forhold omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring, hvis indhold ikke er reguleret af bekendtgørelse om ejerskifteforsikring, der er udstedt i henhold til loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Selskabet har derfor ret til at tage et forbehold som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann