819/09

Den 11. maj 2009 blev i sag nr. 74.751:

xxxx xxxxxxxx xx xxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxx
xxxxxxx xxxxx xx xx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en retssag mod sælgeren af klagerens ejendom.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til et søgsmål mod sælgeren af ejendommen med henvisning til, at klageren ikke har rimelig grund til at føre sagen.

Det fremgår af sagen, at klageren den 1/7 2006 købte en ejendom opført i 1970 med tilbygget carport opført i 1979. Af tilstandsrapporten dateret 30/3 2006 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A.	**Beboelse**		
…			
11.	**El-installationer**		
11.1	Andet	UN	Der er indbygget spot i loftbeklædningen, det ses ikke at der er foretaget afskærmning over loftet i h.t. reglerne. Der er nedsænkede lofter – det ses ikke at loftdåser er trukket med ned til de nye lofter.

Note: Det anbefales at lade en Aut.elinstallatør gennemgå installationen for konstatering om dåserne er trukket med ned til de nye lofter, at spot er afdækket i h.t. regler samt et generelt eltjek.

B Garage

…

11. El-installationer

11.1	Andet:	K2	Der er udført 2-ledet ledninger til faste installationer. Installationen skal være udført med jord.

C Værksted

…

11. El-installationer

11.1	Andet:	K2	Der er udført installation med 2-ledet ledninger til faste installationer, der skal være jord på ledninger i udhuse.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
…				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Carport i 1986**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Carport som selvbyg.**	☒	☐	☐

…

Sælgers oplysninger om ejendommen – fortsat

…

11. El-installationer

11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐

Af købsaftalen dateret 20/4 2006 fremgår bl.a.:

"…

14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

Køber har fået et nedslag i købsprisen til udligning af de i tilstandsrapporten nævnte punkter, og køber kan derved ikke gøre yderligere krav gældende overfor sælger i den anledning. Parterne er enige om, at salgsprisen er fastsat under hensyntagen hertil.
…

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klageren ulovlige elinstallationer udover de i tilstandsrapporten nævnte. I ejendomsmæglerens skrivelse af 12/12 2007 til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"I forsættelse af dit brev af 24. juli 2007 skal jeg herved bekræfte følgende om el-forholdene i ovennævnte ejendom, således:

I forbindelse med kommissionering af denne ejendom har jeg i lighed med alle andre ejendomme forklaret sælger om ansvarsfraskrivelse via Forbrugerbeskyttelsesloven ved handel om fast ejendom, herunder at ulovligheder ikke kan fraskrives.

Jeg anbefaler hver gang sælger at få foretaget et eftersyn af bl.a. el-forholdene, og få rettet de eventuelle ulovligheder, der ville være.

Dette er også sket ved nærværende ejendom, og sælger har efterfølgende overfor mig oplyst, at dette eftersyn var foretaget, og der ham bekendt ikke var ulovlig el i ejendommen. Dette har jeg videregivet til køber."

Selskabet har ved skrivelse af 29/10 2008 redegjort nærmere for sagen således:

"Sælger har til tilstandsrapport svaret nej til, at dele af el-installationerne er udført af personer uden autorisation.

Det fremgår af købsaftalen pkt. 14, at 'Køber har fået et nedslag i købsprisen til udligning af de i tilstandsrapporten nævnte punkter, og køber kan derved ikke gøre yderligere krav gældende overfor sælger i den anledning. Parterne er enige om, at salgsprisen er fastsat under hensyntagen hertil.'

Vores forsikringstager overtog ejendommen den 1. juli 2006.

Først den 14. september 2006 fik vores forsikringstager foretaget den i tilstandsrapporten anbefalede el-tjek af ejendommen. Af de opregnede ulovligheder var der allerede i tilstandsrapporten advaret mod spots og nedsænkede lofter samt forkert installationskabel. Det vil sige, at der i tilstandsrapporten er advaret om risikoen for de ulovligheder, som blev fundet i børneværelse 1 og 2, gang og gæstetoilet vedr. loftet, og at tilstandsrapporten beskriver den ulovlighed som er fundet i carport/garage.

Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit, som omfatter en dækning for ulovlige el-installationer. Den 23. april 2007 anmeldtes de konstaterede ulovligheder til forsikringen, men dækning blev afvist ved brev af 10. maj 2007 pga. tilstandsrapportens beskrivelse og opfordring til undersøgelse dels vedrørende spots og nedsænkede lofter samt et generelt el-tjek af ejendommen.

Ved brev af 13. december 2007 rejste vores forsikringstager krav mod sælger for udbedring af ulovligheder for i alt 72.808,83 kr.

Sælger afviste kravet i brev af 20. december 2007. Af brevet fremgår, at hun alene har hængt spots op i nogle værelser og har fulgt monteringsvejledningen, og at hun aldrig har oplyst Nybolig, at hun havde fået foretaget et el-eftersyn af ejendommen.

Vi kan oplyse, at det af Sikkerhedsstyrelsens hjemmeside fremgår, at det ikke kræver autorisation til at opsætte eller nedtage lamper i boligen, og at det også indbefatter lavvolt belysning (halogenlampesæt), som leveres med transformer, lamper, ledninger og monteringsvejledning.

Vores forsikringstager ønsker at stævne sælger med den påstand, at sælger har udvist grov uagtsomhed.

Vores vurdering

Sagen vedrører ulovlige el-installationer, og når det drejer sig om forhold, der strider mod offentligeretlige forskrifter, er der uanset udarbejdet tilstandsrapport mulighed for at rejse krav mod sælger efter de almindelige mangelsregler, jf. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5.

Vi finder ikke, at vores forsikringstager har rimelig udsigt til at få medhold i et krav mod sælger, hvad enten der procederes på forholdsmæssigt afslag eller på et erstatningsansvar.

Købesummen var 840.000 kr., og der rejses krav om udbedring for 72.809 kr., hvilket udgør 8,6 % af købesummen. Men hovedparten af reparationsbeløbet udgør ulovligheder, som forsikringstager var advaret om i tilstandsrapporten: spots, nedsænkede lofter og forkert installationskabel, og som forsikringstager allerede har fået nedslag for i købesummen, jf. købsaftalens pkt. 14. Når dette tages i betragtning, finder vi ikke, at der er rimelig udsigt til, at forsikringstager kommer over mindstekravet for forholdsmæssigt afslag.

Vi finder heller ikke, at der kan gennemføres et erstatningskrav. At sælger ikke har oplyst, at hun selv har monteret spots, mener vi ikke har den afgørende betydning. Personer uden autorisation må godt opsætte spots, og spørgsmålet til tilstandsrapporten går på arbejder, der kræver autorisation. Desuden er vores forsikringstager netop advaret om den mulige eksistens af hovedparten af de ulovligheder, herunder ved spots, som er konstateret og har fået nedslag herfor i købesummen. Vores forsikringstager er også ved tilstandsrapporten blevet opfordret til at foretage et generelt el-tjek af ejendommen, hvilket kunne være foretaget før køb af huset.

Vi henviser i øvrigt til vores meget udførlige besvarelse af 9. september 2008. (I dette brev skal side 5, foroven rettelig lyde: 'Vi finder i øvrigt, at sælgers besvarelse ikke har karakter af en garanti...').

Med henvisning til retshjælpsbetingelsernes § 2, stk. 3 og § 5, stk. 1 om urimelige omkostninger kan vi af de ovennævnte grunde ikke give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning."

Klagerens advokat har ved skrivelse hertil bl.a. bemærket:

"I tilstandsrapporten er alene omtalt forhold der relaterer sig til spots i loftbeklædningen samt forkert installationskabel i garage og værksted. Autoriseret elinstallatør A.M. konstaterede efter købsaftalens indgåelse følgende yderligere ulovlige elinstallationer, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, jf. bilag 3:

Installation til ventilator samt væglamper i badeværelse
Installation til væglampe i gæstetoilet
Installation til opvaskemaskine, stikkontakt over bordplade i bryggers samt installation til væglampe og lamper i garderobe
Installationer til udvendige lamper i carport
Loftslamper i garage mangler bagdåser
Udvendige lamper ved fordør

Ovennævnte forhold er der ikke taget højde for i tilstandsrapporten, hvorfor disse forhold efter min opfattelse er omfattet af LFFE § 2, stk. 5, idet der er tale om ulovlige elinstallationer, og hvorfor sælger ikke er ansvarsfritaget efter stk. 1.

Ovennævnte forhold er således ikke forhold, som køber var eller kunne have bekendt med ved købsaftalens indgåelse.

Desuden har sælger i tilstandsrapporten under punktet sælgers oplysninger om ejendommen positiv erklæret, at der ikke er dele af elinstallationerne, som er udført af personer uden autorisation, ligesom sælger alene oplyser, at carporten er udført som selvbyg.

Sælger har endvidere undladt at oplyse, at hun selv har opsat loftspots i ejendommen, hvorfor sælger mod bedre vidende har afgivet urigtige oplysninger.

Det er min opfattelse, at sælger har afgivet garanti vedrørende elinstallationernes lovlighed og i mindste fald handlet ansvarspådragende."

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 18/11 2008 henvist til "Mangler ved fast ejendom", 5. udg. af H. P. Rosenmeier, s. 140 – 141, hvoraf bl.a. fremgår:

"**10. Sælgers oplysninger til tilstandsrapport**
Ved salg foretaget under ordningen i LFFE skal sælger udfylde et skema med oplysninger om ejendommen m.m., og sælgers besvarelse af skemaet indgår i tilstandsrapporten.
Det bør vel imidlertid som almindelig regel antages, at sælgers oplysninger til tilstandsrapporten ikke har garantistatus, allerede fordi sælgers fremlæggelse af tilstandsrapporten ikke er garanti, jf. afsnit 9 ovenfor, og fordi det ville være noget ejendommeligt, hvis dele af tilstandsrapporten skulle være garanti og andre ikke.

Som det anførte Hjortnæs s. 58, dog med begrundelse, at det i skemaet for tilstandsrapporter i henhold til lovens ordning er anført, at sælgers oplysninger alene gives efter bedste overbevisning, og at det ikke kan forventes, at sælger i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene. Ifølge Edlund: Rapport s. 21 lægger den nævnte passus i tilstandsrapporten op til en konkret fortolkning med hensyn til, om en oplysning fra sælger til tilstandsrapporten er garanti.
De tilsvarende angivelser i tilstandsrapporten går i dag ud på, at sælger skal afgive oplysningerne efter bedste overbevisning og bør rådføre sig med den bygningssagkyndige. Det angives desuden

bl.a., at det ikke i alle tilfælde kan forventes, at sælger har et dækkende kendskab til ejendommen, ligesom det med fed skrift angives, at sælgers oplysninger ikke er garanti.
I overensstemmelse med det anførte UfR 2002 s. 530 H (forskellige mangler, sælgers oplysninger til tilstandsrapporten var ikke garanti).
Urigtige oplysninger fra sælger til tilstandsrapporten kan under alle omstændigheder udløse ansvar for tilsidesættelse af sælgers oplysningspligt, jf. kapitel 10, afsnit 3.
…"

Ved skrivelse af 24/11 2008 til nævnet har klagerens advokat vedlagt kopi af dom i en anden sag, afsagt af Retten i Sønderborg den 14/11 2008. Af rettens begrundelse og afgørelse fremgår bl.a.:

"**Rettens begrundelse og afgørelse:**

Det lægges efter syns- og skønserklæringen til grund, at der på købstidspunktet var mange og alvorlige fejl ved ejendommens el-installationer. Den byggesagkyndige har i tilstandsrapporten nævnt en række fejl ved installationerne. I det omfang fejlene udtrykkeligt fremgår af tilstandsrapporten foreligger der ikke i retlig henseende en mangel ved ejendommen. Derimod kan sagsøgernes undladelse af at få foretaget det anbefalede generelle el-tjek ikke betragtes som en accept af de øvrige fejl, navnlig ikke, når sagsøgte i tilstandsrapporten urigtigt har oplyst, at samtlige installationer var udført af en person med autorisation.

Ejendomshandlen er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og sagsøgerne vil derfor kun kunne gøre et mangelsansvar gældende mod sagsøgte, hvis betingelserne i lovens § 2 stk.5 er opfyldte. Det må antages, at fejlene ved el-installationerne strider mod offentligretlige forskrifter, og at der er tale om forhold, som ikke ville have været omfattet af en sædvanlig ejerskifteforsikring. Sagsøgerne kan derfor gøre et mangelsansvar gældende med hensyn til den del af fejlene, som sagsøgerne ikke kan anses for at have accepteret jf. ovenfor.

Selskabet har ved skrivelse af 9/12 2008 hertil bl.a. bemærket:

"I dommen havde sælger indrømmet, at elarbejder i stuen var lavet af personer uden autorisation.

I denne sag, som der er anmodet om retshjælpsdækning til, har sælger alene oplyst at have opsat spots og afviser derudover ethvert kendskab til ulovlige elinstallationer.

Af denne grund finder vi ikke, at der er sammenligningsgrundlag til dommen.

Spots (foruden andre ulovligheder ved el) er nævnt i tilstandsrapporten, og køber kan ikke gøre krav gældende herom. Med hensyn til de øvrige konstaterede ulovligheder skal køber bevise, at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, og mod sælgers benægtelse er denne bevisbyrde svær/umulig at løfte.

Vi mener fortsat, at der på det foreliggende grundlag ikke er en sådan rimelig udsigt til, at køber kan gennemføre et krav mod sælger, at der kan gives forhåndstilsagn om retshjælpsdækning."

Nævnet udtaler:
Ejendommen er handlet i henhold til lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Klageren har fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport om den erhvervede bygnings fysiske tilstand samt oplysning om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, og klageren kan derfor – som udgangspunkt – ikke over for sælgeren påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, jf. § 2, stk. 1 i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Klageren kan dog påberåbe sig en mangel, hvis f.eks. sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. lovens § 2, stk. 4, 2. pkt.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klagerens muligheder for at få sælgernes adfærd kendt svigagtig eller groft uagtsom ved en retsafgørelse er så beskeden, at selskabet ikke kan tilpligtes at yde forhåndstilsagn til retshjælpsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann