616/01

Den 26. marts 2001 blev i sag nr. 53.402:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxx xxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der er omfattet af en sælgerforsikring i Tryg-Baltica Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet accepteret at yde dækning for nogle af de anmeldte skader. Af selskabets redegørelse for afvisningen af at yde forsikringsdækning for de øvrige forhold fremgår: "Klageren, T.K., købet sammen med sin nu afdøde mand ejendommen ... med overtagelse den 1. juni 1995. Købsprisen var 759.000 kr. Ejendommen er opført i 1970. ... Handlen er ikke omfattet af 'Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.', som først trådte i kraft pr. 1. januar 1996. Ejerskifteforsikringen dækker det erstatningsansvar/afslag i købesummen, som køber efter dansk ret og domspraksis vil kunne gennemføre under en retssag mod sælger for fejl og mangler ved ejendommens bygninger, jf. betingelsernes pkt. 2. ...
3. Træk fra skyggelister.
Vores cheftaksator kunne ved besigtigelsen på ingen måde konstatere træk fra skyggelisterne, og der kunne heller ikke ses spor i form af f.eks. misfarvning af tapet pga. kuldebroer. T.K. fortalte, at hun ikke havde bemærker disse gener længe. Vi kan ikke anerkende kravet, allerede fordi det ikke er bevist, at der foreligger en mangel. ...
...

5. Manglende isolering

Af anmeldelsen af 1. marts 1999 fremgår, at varmerapportens oplysning om påkrævet ekstra isolation ikke er blevet udført. Vor taksator kunne ved sin besigtigelse den 22. marts 1999 konstatere, at der er udført (forsøgt) efterisolering af loft. Isoleringen ligger noget ujævnt, og der mangler udfyldning i mellemrummet over spærfoden. Der er ingen lovkrav om, at der skal udføres efterisolering. Vores cheftaksator kunne ved sin besigtigelse konstatere en endog særdeles god isolering. Vores cheftaksator har ikke fået forevist varmesynsrapporten, men forestiller sig, at den beskriver, at det vil være en god idé at isolere loftlemmen. Loftlemmen er ikke isoleret, men der er ikke krav herom. Det var ikke kutyme på husets opførelsestidspunkt i 1970 at isolere loftlemme. Vi kan ikke anerkende kravet, allerede fordi det ikke er bevist, at der foreligger en mangel.

6. Løse loftsplader

Vores cheftaksator oplyser, at gipspladelofterne, som findes i alle rum bortset fra stuen, kunne have været opsat bedre, idet pladerne kanter en del, da der ikke er spartlet efter opsætningen af pladerne. Dette har været fuldt synligt. I stuen er der monteret et fineret Vibopan panelloft på det oprindelige gipspladeloft. Det opsatte loft hænger en smule på midten, ca. 1 cm. Vores cheftaksator mener ikke, at det er det oprindelige gipspladeloft, der hænger, men at Vibopanloftet hænger, fordi befæstningsmaterialet ikke har været langt nok, eller en forskalling ikke har været udført korrekt. Vi kan ikke anerkende kravet, allerede fordi det ikke er bevist, at der foreligger en mangel ved loftet. Der er alene tale om et kosmetisk og for køber synligt forhold. Udskiftningsprisen er anslået til 8.500 kr. og er dermed i øvrigt langt under grænsen for forholdsmæssigt afslag.

...

8. Vandforbrug

T.K. oplyser i sit brev af 18. marts 1999, at man efter indflytningen på ejendommen konstaterede et stort vandforbrug, som blev normalt, efter at vaskemaskine, toilet og blandingsbatteri blev udskiftet. Der rejses krav om betaling af udgifterne til ny vaskemaskine, toilet og blandingsbatteri. Vi kan ikke anerkende, kravet, allerede fordi det ikke er bevist, at der forelå mangler ved de ovennævnte installationer. Ejendommen er fra 1970 og installationerne formentlig af samme alder, og de vil slides som følge af daglig brug. Vaskemaskinen er desuden slet ikke dækket af forsikringen, idet vi henviser til betingelsernes pkt. 3, hvorefter forsikringen ikke omfatter ejendommens fyr, beholdere, kedler og pumper samt hårde hvidevarer og lignende elektrisk eller mekanisk tilbehør. Det er

ikke bevist, at sælger kendte til manglerne og dermed til det forøgede vandforbrug. Et toilet kan pludselig blive utæt og begynde at løbe. Forsikringen dækker ikke mangler, der er opstået efter forsikringens ikrafttræden, jf. betingelsernes pkt. 3.

9. El-installationer

T.K. anmelder i sit brev af 1. marts 1999, at stikkontakter m.v. er i undertal, og at 6 stk. ikke sidder ordentlig fastgjorte, og henviser til, at det ikke længere er lovligt at montere ledninger, kontakter og stikkontakter bag dørindfatninger. Senere i brev af 2. februar 2000 anmelder T.K. krav om dækning af udgiften til påsætning af kontakter samt udskiftning af bundskruerne i sikringsboksen og henviser til, at sikringsboksen var til 3 sikringer, som blev forbudt for tolv år siden. Vi kan ikke anerkende kravene, allerede fordi der ikke foreligger en mangel. Ejendommen er opført i 1970, og el-installationerne var lovlige på opførelsestidspunktet. Endvidere er krav i anledning af sikringsboksen ikke dækket, fordi kravet ikke er anmeldt i forsikringsperioden. Den 5-årige dækning trådte i kraft ved købsaftalens underskrift den 12. april 1995 og udløb med udgangen af 11. april 2000. Vi henviser til betingelsernes pkt. 9.

10. Svingtud

T.K. kræver dækning af 625 kr. til udskiftning af en utæt, revnet og gennemtæret svingtud på vandhane i badeværelse. Vi kan ikke anerkende kravet, allerede fordi der ikke foreligger en mangel. Ejendommen er far 1970 og installationerne vil blive mærket af 'tidens tand'.

11. Revner

Af anmeldelsen fremgår, at der er brede revner mellem gulv og vægge bag køkkenelementerne, som ikke er afdækket. Vi kan ikke anerkende kravet, allerede fordi der ikke foreligger en mangel. Det er ikke sædvanligt at opsætte fodspark mellem gulv og væg, inden man sætter indbyggede køkkenelementer op, og det er også almindeligt, at man anvender indbygningsskabe uden bagbeklædning til køleskab."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**1. Hvem er dækket af forsikringen?** Sælger og køber af den i policen anførte ejendom er forsikringstagere. Forsikringen består af en ansvarsdækning, der dækker sælgeren, og en garantidækning der dækker køberen. **2. Hvad omfatter ansvarsdækningen?** Dækningen omfatter det erstatningsansvar/afslag i købesummen, som køber efter dansk ret og domspraksis vil kunne gennemføre under en retssag mod sælger for fejl eller mangler ved ejendom-

mens bygninger. **3. Ansvarsdækningen omfatter ikke** ... Dækningen omfatter ikke krav om erstatning eller anden økonomisk godtgørelse for fejl eller mangler. ... - ved ejendommens fyr, beholdere, kedler og pumper samt hårde hvidevarer og lignende elektrisk eller mekanisk tilbehør, ... - der er opstået efter forsikringens ikrafttræden, ... "

Nævnet udtaler:
Selskabet har afvist klagerens krav vedrørende sikringsboksen under henvisning til, at kravet ikke er anmeldt i forsikringsperioden. Da forsikringsperioden udgør perioden 12/4 1995 - 11/4 2000, og da klageren anmeldte kravet ved skrivelse af 2/2 2000, er selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning vedrørende sikringsboksen uberettiget.

Nævnet har gennemgået de anmeldte forhold, som selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke under en retssag mod sælgeren ville kunne gennemføre et erstatningsansvar eller et afslag i købesummen. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning. Som anført ovenfor er nævnet uenig med selskabet i, at forholdet vedrørende sikringsboksen ikke er anmeldt i forsikringstiden. Nævnet er imidlertid enig med selskabet i, at dette forhold ikke kan karakteriseres som en mangel, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen