677/03

Den 18. august 2003 blev i sag nr. 60.056:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har byggefejlsforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til udbedring af for lav rumhøjde i den forsikrede ejendom.

Selskabet har i skrivelse af 19/12 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Klagen vedrører den af sælger tegnede 5-årige byggefejlsforsikring, bet. nr. 9481, idet vores kunde er utilfreds med Trygs afvisning af dækning af for lav rumhøjde i beboelsesdelen. Rumhøjden i beboelsesdelen er flere steder målt til at være lavere end 230 cm, da den i gennemsnit er på 226 cm.
>
> …
>
> C.N. [klageren] overtog den 1. august 1995 ejendommen … for 850.000 kr. Handlen er indgået før den 1. januar 1996, og er dermed *ikke* omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.
>
> …
>
> Den 18. september 2000 udfærdiges taksatorrapport. Vi får tegninger af huset, hvor de forskellige rumhøjder er indtegnet. Vi har d.d. kontaktet vores taksator S.M., og han mener, at det er vores kunde C.N., der giver os tegninger af bygningen med rumhøjde indtegnet.
>
> …

Den 3. december 2002 drøfter undertegnede sagen nærmere under en telefonsamtale med vores kunde C.N.

…

Undertegnede forklarer, at der er to muligheder for, at et forhold kan være omfattet af den ældre byggefejlsforsikring, jf. betingelsernes § 8.

Enten skal det være muligt at gennemføre et erstatningskrav mod sælger, eller også skal der være en konstruktions-, materiale- eller udførelsesfejl, der medfører skade på bygningen.

Erstatningskrav mod sælger bliver nærmere drøftet, herunder de bevismæssige problemer, bl.a. fordi lofterne som sådan er udført professionelt. Der er herefter enighed om, at der formentlig ikke er mulighed for at gennemføre et krav mod sælger.

Undertegnede forklarer, at det ikke er tilstrækkeligt, at der er en konstruktions-, materiale- eller udførelsesfejl. Det er tillige en forudsætning, at den pågældende fejl medfører skade på selve bygningen. Rumhøjden er blevet mindre i forbindelse med ekstraisolering, og alene det forhold, at rumhøjden er for lille, medfører ingen skade på bygningen.

Vores kunde C.N. er ikke enig heri, da han finder, at ulovligheden i sig selv er en skade, fordi den nedsætter ejendommens værdi. Ved et evt. salg af ejendommen bliver han nødt til at fortælle, at rumhøjden er under det lovlige, hvilket vil få indvirkning på prisen.

…

Under telefonsamtalen bemærker vores kunde C.N. i øvrigt, at han har besøgt Ankenævnet for Forsikring, hvor han fortæller om sagen. Den pågældende fra Ankenævnet spørger i den forbindelse, hvorvidt vores kunde har søgt om dispensation. Vores kunde C.N. anfører, at han ikke har søgt om dispensation, for hvis han gør det, og han ikke får dispensation, vil Kommunen formentlig give ham pålæg om at udbedre forholdet, hvilket han ikke er interesseret i. Undertegnede har fuld forståelse for dette dilemma, men fortæller, at Ankenævnet formentlig spørger herom, fordi

han har en tabsbegrænsningspligt. Hvis Kommunen giver dispensation, er der ikke et ulovligt forhold/en fejl ved ejendommen, og hermed heller ikke grund til at udbedre forholdet.

Undertegnede forklarer herefter kort, at forholdet efter vores opfattelse tillige er undtaget dækning, fordi der er tale om en ulovlighed, hvilket betragtes som en fejl af ikke fysisk karakter, jf. betingelsernes § 9, sidste pind.

Da ulovligheden ikke medfører en skade på ejendommen, da det er uklart, om der kan opnås dispensation, og da der er tale om en fejl af ikke fysisk karakter, må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning til udbedring af rumhøjden i beboelsesdelen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**8. Hvad dækker forsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af:

- konstruktions-, materiale- og udførselsfejl, der forårsager direkte skade på de forsikrede bygninger og tilhørende installationer eller udgør en konstateret risiko for at sådanne skader vil opstå.

…

9. Forsikringen dækker ikke

- fejl og mangler, af ikke fysisk karakter, f.eks. myndighedernes manglende godkendelse af bygningerne, fejlagtig arealangivelse, manglende rådighedsret, tabt herlighedsværdi o.l."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og lægger til grund, at udførelsesfejlen ikke har eller vil resultere i en skade. Allerede som følge heraf finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at udbetale erstatning for det anmeldte forhold, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

p.f.v.

Henning Jønsson