694/04

Den 29. marts 2004 blev i sag nr. 61.233:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring samt husejerforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommen.

Klageren har nedlagt påstand som følger:

"Tryg skal efter min opfattelse betale mig følgende:

Genetablering af varmeanlæg, ifølge syn og skøn	kr.	72.000
Udbedring af ulovligt udførte elinstallationer	kr.	6.312
Selvrisiko ved retshjælpsforsikring	kr.	7.772
Rentetab i perioden fra 13/2-2001 og frem til betaling	kr.	8.810
I alt	kr.	94.894

Eventuelt fratrækkes relevant selvrisiko svarende til ejerskifteforsikring eller villaforsikring."

Klageren har umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen den 1/2 2001 konstateret, at elvarmen ikke fungerede. Endvidere blev der konstateret flere fejl på elinstallationen.

Ud over ejerskifteforsikringen har klageren tegnet bygningsforsikring i selskabet. Sælgeren havde tegnet bygningsforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Ejendommen er iføl-

ge tilstandsrapporten opført i 1966. Elvarmen er ifølge syns- og skønserklæringen, jf. nedenfor, etableret i 1979.

Det indklagede selskab har ydet retshjælpsdækning til en sag mod sælgeren. Der har i den anledning været afholdt syn og skøn. I dom af 23/10 2002 fra Retten i Næstved hedder det bl.a.:

> "Det lægges efter sagsøgerens forklaring til grund, at manglen blev konstateret umiddelbart efter sagsøgerens overtagelse af ejendommen. Sagsøgte har ikke bestridt, at de konstaterede fejl forelå på overtagelsestidspunktet.
>
> Det fremgår af skønserklæringen, at årsagen til fejlen ikke kan fastslås med sikkerhed, men at en nulfejl eller overspænding efter f.eks. lynnedslag kan være med til at ødelægge varmeelementer helt eller delvist.
>
> Det lægges efter sagsøgtes og J.B.H.'s [sagsøgtes ægtefælle] forklaringer til grund, at sagsøgte af økonomiske grunde har skruet helt ned for loftsvarmen og hovedsageligt anvendte brændeovn og gasovn til opvarmning af huset.
>
> På ovennævnte baggrund findes det ikke godtgjort, at sagsøgte vidste eller burde have vidst (grov uagtsomhed), at nogle af varmeelementerne ikke virkede."

Selskabet har ved skrivelse af 12/6 2003 over for nævnet anført:

> "Sagen drejer sig om, hvorvidt ejerskifteforsikringen skal dække udgiften til udbedring af varmeelementer samt vor kundes krav om renter og selvrisiko.
>
> **Sagens forløb**
>
> Den 12. juli 2001 anmelder M.D.B. defekte elvarmepaneler i lofter.
>
> Forholdet er anmeldt som skade forvoldt af lynnedslag på sælgers villaforsikring i Topdanmark, der, under henvisning til at der ikke blev konstateret lynnedslag i Danmark på den oplyste skadedag den 2. september 2000, afviste dækning.
>
> …

3. 61.233

Den 16. september 2002 anmeldes forholdet om ulovlige elinstallationer og loftsvarmen på vores kundes ejerskifteforsikring. Dækning afvises for så vidt angår elinstallationerne, da der ikke er skade eller nærliggende risiko herfor og for loftsvarmen, da forholdet er opstået i sælgers tid og derfor skal dækkes på dennes villaforsikring i det omfang der er tale om lynnedslag.

l december 2002 bliver der endnu engang forespurgt om dækning på ejerskifteforsikringen for så vidt angår loftsvarmen. Dette besvares ved brev af 28. januar 2003, hvori der stilles nogle yderligere spørgsmål til bl.a. årsag, alder og skadetidspunkt. Der henvises til vor kundes bilag ..

Svar på vores brev samt kopi af skønsrapport og kopi af dom sendes den 12. februar 2003. Der henvises til vor kundes bilag …

Endelig afgørelse på ejerskifteforsikringen sendes den 10. maj 2003 jf. vedlagte bilag ..

…

Ulovlige elinstallationer:

Ved skønserklæring af 22. marts 2002 anfører syns- og skønsmanden, at for så vidt angår de reparerede installationer har det kun været nødvendigt at udbedre installationerne som er nævnt som forhold 5 og 6. Forhold 5 og 6 er nærmere beskrevet i oversigten af 4. maj 2001 fra W.F.H. jf. vor kundes bilag ..

l henhold til denne oversigt vedrører disse:

5. installation for køleskab er ulovligt udført. Udbedring ca. 250,00 kr. excl. moms.
6. panelunderlag for stikkontakter er ikke hævet op over ny gulvhøjde, hvorfor disse ikke kan afmonteres, så man kan komme ind til installationsledningerne. Udbedring ca. 600,00 kr. excl. moms.

For så vidt angår forholdet omkring panelunderlag har sælger gjort opmærksom på, at køber har fået pålagt nye gulve - og at det derfor har været nødvendigt med en ny højde på panelerne. Dette forhold er derfor ejerskifteforsikringen uvedkommende,

idet det er resultatet af en ændring foretaget af køber, nemlig at denne lægger nyt gulv.

Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til forsikringsbetingelserne nr. 0010 punkt 5.2 ikke bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade jf. afsnit 3.

I henhold til ovenstående er der tale om ulovlige forhold som har eksisteret i en årrække uden problemer, uden skade til følge og således heller ikke nærliggende risiko for skade. Der er hverken tale om farlige samlinger, spændingsførende ledninger uden isolering eller groft underdimensioneret elinstallationer.

Der er derimod tale om forhold, der hverken udgør en skade eller risiko for skade samt forhold som har kunnet udbedres for et minimalt beløb - og derfor heller ikke et forhold der nedsætter værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Vi henviser til AK 56.417, 56.340 og 56.529 og fastholdes derfor vores afslag.

Forsikringsbetingelserne vedlægges som bilag ..

Varmeelementer:
Uanset om årsagen til manglen er lynnedslag i elnettet eller en 0 fejl i elnettet er det vores principale påstand, at manglen ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes punkt 3, idet manglen ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig forstand.

Måtte Ankenævnet finde, at der foreligger skade i forsikringsbetingelsernes forstand, mener vi, som subsidiær påstand, at tilfældet kan henføres under undtagelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 5.2 om bygningens funktionsforhold.

For begge påstande henvises til AK 56.253.

Mere subsidiært gør vi gældende, at der er tale om forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.7.

Vi lægger til grund at ejendommen er opført i 1979 med den alternative varmekilde. I henhold til vores elingeniør er levetiden for varmeelementer 20 år, hvorfor der er tale om udløb af levetid.

Vores kunde skriver i sin klage til ankenævnet at levetiden må afhænge af de øvrige materialer i tagkonstruktionen, idet varmefolierne er indbygget i husets tagkonstruktion. Det er korrekt at der må stilles større krav til installationer som er indbygget eller svære at komme til, men alt har dog en levetid idet intet holder evigt.

Producenten af disse varmefolier kendes ikke, ligesom der i syns- og skønserklæringen ikke findes oplysninger om tænd og sluk procedure, herunder om der findes termostat. Såfremt producenten kendes bedes oplysninger herom sendes til vores behandling af sagen, idet denne producent i givet fald vil kunne oplyse om den normale levetid.

Ved vores forespørgsel hos andre producenter af loftvarme bl.a. Esva er oplysningen, at levetiden naturligvis afhænger af evt. fejl eller udefrakommende forhold, men at levetiden normalt anses at være 20-30 år, og med dette lagt til grund er værdiforringelsen hen imod 100 %.

Syns- og skønsmanden angiver i øvrigt, at finder udskiftning sted, som foreslået af ham, (prisoverslag 71.938 kr.) ligger der heri en forbedring til 20.000 kr., hvilket jo som absolut minimum skal fragå i vor kundes krav. Henset til at syns- og skønsmanden ikke er blevet spurgt om en værdiforringelse af varmeelementerne, mener vi ikke, at der umiddelbart kan sættes lighedstegn mellem syns- og skønsmandens vurdering af forbedring og værdiforringelse jf. i øvrigt bilag ..

Selvrisiko under ejerskifteforsikringen er på 10.000 kr.

Selvrisiko under retshjælpsforsikringen

Dette krav afvises allerede fordi ejerskifteforsikringen ikke omfatter betaling af selvrisiko.

Retssagen er i øvrigt anlagt på grundlag af vores kundes påstand om, at sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, men sælger blev frifundet. Vi har betalt omkostningerne ved retssagen med fradrag af selvrisiko.

Renter

Vi mener ikke, at et eventuelt krav er forfaldent i henhold til FAL § 24 før Ankenævnets kendelse foreligger, men afventer Ankenævnets kendelse herom."

Klageren har i klageskrivelsen bl.a. anført:

"Varmeanlægget er ikke el-paneler men såkaldt varmefolie, der er indbygget i husets tagkonstruktion. Disse folier må derfor forventes at have en levetid svarende til de øvrige materialer der indgår i konstruktionen. Folierne dækker hele loftsarealet på cirka 110 m² og har en effekt på 8.8 kW. Ved fuld effekt er der således tale om en effekt på 80 W/m². Varmefolien vil således opnå en temperatur på ca. 7 grader varmere end omgivelserne ved nominel (fuld) effekt.

Der er derfor ikke grund til at antage at varmefoliets levetid skulle være kortere end den øvrige del af tagkonstruktionen. Endvidere har syn og skønsrapporten fastslået at husets værdi ville stige med 20.000 kr. hvis varmeanlægget repareres. Der er således ikke tale om en stor økonomisk fordel ved en udskiftning. Genetablering af varmeanlægget vil koste i alt 72.000.

Der er heller ikke tale om at enkelte dele af anlægget er defekte på grund af slitage, men derimod at der er tale om en pludselig begivenhed som et lynnedslag."

Yderligere har klageren ved skrivelse af 14/7 2003 til nævnet anført:

"At husets varmeanlæg ikke fungerer betyder naturligvis at der er en til vished grænsende sandsynlighed for at der vil opstå frostskader på huset, herunder specielt vvs-

installationer. Derudover er bygningens brugbarhed som bolig (naturligvis) reduceret i væsentligt omfang i hele fyringssæsonen.

TF anfører at varmeanlægget er en 'alternativ varmekilde'. Den installerede elvarme er husets hovedopvarmning, termostatstyret og den eneste varmekilde, der fungerer pr. automatik. Derudover er der installeret en brændeovn.

Der er ikke, som anført af TF, tale om 'udløb af levetid', men derimod tale om en pludselig opstået skade (lynnedslag). Derudover er det installerede varmefolie en del af tagets konstruktion og det er derfor ikke relevant at anføre at 'intet varer evigt' når der er tale om en tagkonstruktion, der kun er 22 år gammel.

TF's erstatningspligt er ifølge forsikringsbetingelserne **nyværdien** af det beskadigede. At der vil være tale om en forbedring på kr. 20.000,- kan derfor ikke påvirke det beløb på kr. 71.938,- som vurderet af syns- og skønsmanden. Dette tal er det beløb der er relevant for en reetablering af varmeanlægget. Ellers vil der jo reelt være tale om at forsikringens selvrisiko forhøjes fra kr. 10.000,- til kr. 30.000,-.

Selvrisiko under retshjælpsforsikringen

TF har ved at afvise at dække skaden reelt tvunget mig til at anlægge sag mod sælger af ejendommen og dermed løbe den risiko, der er for at tabe sagen. Såfremt TF havde anerkendt sit erstatningsansvar iht den tegnede ejerskifteforsikring havde TF haft mulighed og dermed også risikoen for et sagsanlæg. I stedet tvinger TF mig til at løbe denne risiko. Mit tab på selvrisikoen ved retshjælpsforsikringen er således en direkte følge af at TF afviser sit erstatningsansvar.

Renter

TF har ved sin meget langsomme reaktion på alle henvendelser fra min advokat bidraget væsentligt til at denne sag (foreløbigt) har varet mere end 28 måneder. Jeg har som følge deraf lidt et ikke uvæsentligt rentetab idet jeg i sagens natur ikke har kunnet lade min bolig henstå uopvarmet og med ulovlige og defekte installationer i denne periode."

Afslutningsvist har selskabet anført, at såfremt klageren vælger en anden og billigere afhjælpning, da må denne lægges til grund ved den økonomiske opgørelse, jf. forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1.

Af skønsrapporten fremgår det, at husets anden varmekilde - en brændeovn - ikke vil kunne opvarme værelserne, men kun stuen og med forskel i temperaturen afhængig af tætheden til brændeovnen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

…

5. Forsikringen dækker ikke

…

5.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade jf. afsnit 3.

…

5.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Elinstallationer:

At en el-installation er ulovlig er ikke i sig selv en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke sandsynliggjort af klageren, at ulovlighederne indebærer nærliggende risiko for, at skade vil opstå på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at de ulovlige elinstallationer nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse.

Varmeelementer:

Ejerskifteforsikringen dækker ikke bygningens funktionsforhold. Efter nævnets opfattelse må dette også omfatte husets opvarmning, og nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Renter:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at klageren har krav på renter.

Selvrisiko:

Nævnet finder ikke at kunne kritisere, at selvrisikobeløbet er beregnet i henhold til retshjælpsforsikringsbetingelserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen