710/04

Den 8. november 2004 blev i sag nr. 63.144:

xxxxx xxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Klageren har den 27/4 2003 anmeldt, at gulvvarmen i badeværelse i kælderen ikke virkede, at der var store temperaturforskelle, at badeværelset ikke kunne opvarmes tilstrækkeligt i de kolde vintermåneder, samt at den manglende varme medførte fugt, selvom vinduer blev åbnet efter bad.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten af 21/12 2000 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
...			
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk		
	2.2 Vægge	K2	Der er høj fugtighed i vægge nogle steder. Der mangler fuger over åbning i gang. Der er pudsafskalninger nogle steder. Iflg. ejer er der ikke anvendt dampspærre ved beklædninger."

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1955.

Badeværelsegulvet blev besigtiget af selskabets taksator den 12/5 2003. Ved at føle på gulvet kunne han konstatere, at gulvet var henholdsvis varmt og koldt "i striber". Han formodede derfor, at rørene i gulvvarmen lå for langt fra hinanden. Der var ved besigtigelsen ikke brudt hul i gulvet, således at forholdet kunne besigtiges. Taksatoren kunne i øvrigt ikke konstatere skade på træbeklædte vægge eller gulv.

I skrivelse af 8/7 2003 til klageren meddelte selskabet, at da der ikke kunne konstateres en skade på ejendommen som følge af den manglende gulvvarme, ville forholdet ikke være dækket af forsikringen.

Selskabet bemærker, at der er tale om en bygning fra 1955, hvor det ikke var almindeligt at foretage særlige fugtspærrende foranstaltninger ved kælderydervægge og kældergulve, hvorfor indtrængende grundfugt ikke er ualmindelig.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og gør over for nævnet gældende, at selskabet skal yde forsikringsdækning. Hun henviser bl.a. til, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed.

I selskabets skrivelse af 4/2 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Ud fra de foreliggende oplysninger, finder vi ikke, at der er tale om et forhold, der er omfattet skadedefinitionen i betingelsernes afsnit 3.
>
> Vi kan desuden henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 5, pkt. 5.2, hvoraf fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.
>
> Henset til at badeværelset skønnes at være 6-10 år gammelt, og den omstændighed, at der ikke kunne konstateres skade på træbeklædte vægge og gulv - på trods af at træbeklædningerne også kan være udsat for indtrængende grundfugt - vurderes den

nedsatte rumtemperatur ikke at medføre en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Da der derfor ikke kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade som følge af, at gulvvarmens funktion ikke er optimal, er betingelsernes pkt. 5.2 heller ikke opfyldt.

Såfremt Ankenævnet måtte finde, at vi skal yde dækning til forholdet, skal vi gøre gældende, at den manglende rumtemperatur kan afhjælpes ved etablering af radiator i badeværelset.

Centralvarmerør er ført synligt i badeværelset, og der er plads til en sådan radiator under vindue. Skønnet udgift til etablering af radiator er 4-5000 kr. incl. moms, hvilket er under mindste selvrisiko på 10.000 kr.

Ud fra de foreliggende oplysninger, må vi således fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

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."

Nævnet udtaler:
Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav.

Det kan lægges til grund, at gulvvarmen i badeværelset er lagt således, at det ikke kan opvarme rummet tilstrækkeligt.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade eller indebærer nærliggende risiko for, at skade vil opstå på de forsikrede bygningsdele, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann