767/07

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 69.237:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx 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 tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S med udvidet dækning, klager over selskabets afvisning af forsikringsdækning for to anmeldte forhold vedrørende henholdsvis den forsikrede ejendoms vvs-rør og faldstamme.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at vvs-rørenes og faldstammens levetid er udløbet, hvorfor skaderne er undtaget fra dækning, og at forholdene er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren har tegnet ejerskifteforsikring for ejendommen, som er opført i 1949, i indklagede selskab med ikrafttrædelse den 27/6 2003. Forsikringen er tegnet på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 14/4 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala: … K1: Mindre alvorlige skader K2: Alvorlige skader …**

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk**			
…				
	2.7 Andet: Kælderrør	K1		Kælderrør er blevet repareret flere steder. Bør gennemgås

A 10.0 VVS-Installationer

…

10.3 Afløbsinstallationer K1 Faldstamme har rustpletter. Bør udbedres.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

Sælgers opmærksomhed henledes på, at forkerte oplysninger vil kunne være ansvarspådragende. Sælger skal derfor afgive oplysningerne efter bedste overbevisning og bør rådføre sig med den beskikkede bygningssagkyndige ved besvarelserne. Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke kan forventes, at sælgeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke hvis de ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Sælgers besvarelse af spørgsmålene gives ud fra sælgers kendskab til ejendommen. Svarene tilsigter ikke at være en garanti.

Ja Nej ?

…

10. VVS-installationer

…

10.3 Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader) ? ☐ ☒ ☐

Hvis ja, hvor?

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

… **Bygn.:** **Kommentar**

10.0 VVS-installationer

…

Kommentar A Vvs-installationerne bør eftergås af en aut. vvs-installatør. "

Klageren anmeldte tillige nogle andre forhold. Nogle af disse forhold er indledningsvis blevet vurderet under klagerens villaforsikring, hvorefter de er blevet behandlet under ejerskifteforsikringen.

Efter selskabets taksators besigtigelse har selskabet meddelt klageren, at forholdene, der ikke var omfattet af villaforsikringen, heller ikke er dækket i henhold til ejerskifteforsikringen.

Klageren er ikke tilfreds med selskabets afgørelse og har ved skrivelse af 10/4 2006 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring og hertil anført:

"Vi overtog i sommeren 2003 et hus med oplysninger fra sælger f.eks. i tilstandsrapporten (bilag a) om, at der ikke havde været skader på husets VVS-installationer. Tilstandsrapporten angiver husets VVS-installationer som K1.

Alle VVS-installationer var overmalet ved overtagelsen og fremstod i god stand (bilag ..).

Det viste sig efter 6-12 måneder fra overtagelsen, at oplysningerne var ganske ukorrekte og der havde været adskillige skader på VVS-installationerne herunder brud på husets to faldstammer, flere utætheder og adskillige overmalede spændbånd. Tryg har billeder af skaderne (bilag ..).

Vi har siden anmodet Tryg om at sikre sagen via ejerskifteforsikringen og har afventet svar. Vi fik først en forkert taksator på besøg som mundtligt godkendte skaderne, men som Tryg senere oplyste ikke kunne godkende ejerskiftesager. En ny taksator blev sendt ud efter ventetid og flere anmodning fra vores side. Det blev herefter oplyst at skaderne skulle betragtes som enkeltsager med hver sin selvrisiko betaling og det blev oplyst at skaderne måtte værre blevet forværret på 2 år, til trods for at Tryg alene havde trukket sagen i langdrag, der forelå billeder kort tid efter overtagelsen af de konkrete skader og vores oprindelige henvendelser i sagen skete efter ca. 6-9 måneder fra overtagelsen efter adskillige uheldige oplevelser.

Det er meget klart i sagen at sælger afgav ukorrekte oplysninger i tilstandsrapporten. Ingen af vores eller andre eksterne eksperter fandt på tidspunktet for overtagelsen skaderne på grund af overmaling

…

Ejerskifteforsikringen har til formal at beskytte køber mod omkostninger til udbedring af skader, som køber ikke kendte til på købstidspunktet.

Vi ser gerne at husets VVS-forbindelser bliver udskiftet, da vi ikke ved hvad som rammer os næste gang - eller at alle de identificerede skader som minimum laves som ét forhold over ejerskifteforsikringen med én selvrisiko."

Selskabet har i svarskrivelse af 2/6 2006 til nævnet fastholdt afgørelsen og til støtte herfor anført:

"Vi skal for god ordens skyld præcisere oplysningerne i vores forsikringstagers klage til ankenævnet, idet det må bero på en misforståelse, såfremt vores forsikringstager har fået det indtryk, at vores taksator ved sin besigtigelse mundtligt godkendte dæk-

ning over ejerskifteforsikringen af forholdene vedrørende faldstammen og ejendommens vvs-rør i øvrigt.

Ved vores taksators besigtigelse kunne der konstateres tæringer i ejendommens vandinstallation, som er udført i galvaniserede rør, hvilket var sædvanligt på tidspunktet for ejendommens opførelse i 1949.

Tæringer i galvaniserede rør er et velkendt problem og levetiden for galvaniserede rør er kort.

En tæringsskade i rørinstallationen starter typisk med et enkelt dryp. Efterhånden ruster hullet til og røret bliver tæt i en tid før der igen opstår en større utæthed.

Det må ud fra sagens oplysninger lægges til grund, at vandrørene og faldstammen er 55 år gamle.

Det er vores taksators vurdering på baggrund af sin besigtigelse og undersøgelse af faldstammen og vandrørene, at levetiden for disse er udløbet. Dette synspunkt finder tilsvarende støtte i Forsikring og Pensions levetidstabeller.

Til støtte for ovennævnte skal endvidere henvises til afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring, nr. 47.908, der blandt andet vedrørte udløb af levetid på en faldstamme.

Idet ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der skyldes udløb af den sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.7, er de konstaterede forhold vedrørende vandrørene og faldstammen allerede af denne årsag undtaget fra dækning.

Vi skal derudover henvise til de anførte bemærkninger i tilstandsrapporten, dels vedrørende kælderrørene og faldstammen og dels noten, hvorefter vores forsikringstager bliver opfordret til at få ejendommens vvs-installationer gennemgået af en autoriseret vvs installatør.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 9. april 2003, og det er vores vurdering, at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdene var korrekt på tidspunktet for rapportens udarbejdelse, hvorfor forholdene ligeledes under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 findes undtaget fra dækning.

Der må forventes en sædvanlig udvikling af forholdene, i det omfang der ikke sættes ind med den sædvanlige/almindelige vedligeholdelse, der må påregnes i form af tætning/udskiftning af rør. Vi skal i denne forbindelse bemærke, at der er tale om synlige og tilgængelige rør.

Vores forsikringstager anfører i klagen til ankenævnet, at sælger har afgivet ukorrekte oplysninger i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse.

Vi skal dertil anføre, at spørgsmålet om hvorvidt sælger har afgivet ukorrekte oplysninger ikke har indflydelse på sagens behandling i relation til ejerskifteforsikringen, når forholdet i øvrigt er omfattet af en af dækningsundtagelserne som anført i forsikringsbetingelsernes punkt 4.1-4.10.

l den konkrete sag vil sælgers angiveligt forkerte oplysninger derfor ikke kunne føre til erstatning fra ejerskifteforsikringen.

Vi skal for god ordens skyld bemærke, at vi - såfremt ankenævnet måtte finde, at forholdet er dækningsberettiget - må gøre gældende, at der er tale om en værdiforringelse på mindst 80% grundet slid og ælde, således at der maksimalt kan ydes erstatning svarende til 20% af udgiften til nye rør. Fra dette beløb skal yderligere fratrækkes den for policen gældende selvrisiko pr. skade."

Parterne har efterfølgende korresponderet videre for nævnet.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giv er 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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

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

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at klageren med karakteren K1 ikke er behørigt advaret mod faldstammens og rørenes udløb af levetid. På denne baggrund og efter det om forholdene i øvrigt oplyste finder nævnet, at selskabet skal betale 20 % af reparationsudgifterne for rør og faldstamme.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring, skal udbetale klageren 20 % af de afholdte omkostninger til reparation af rør og faldstamme. Beløbet skal forrentes I henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Poul Sørensen
formand