765/07

Den 7. februar 2007 blev i sag nr. 69.467:

xxxx xx xxx xxxxxx
xxxxxxxx xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at dække den anmeldte skade med henvisning til, at skaden ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1995, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 12/5 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/10 2000. Knap to år efter indflytningen anmodede klagerne firmaet N.B-C. om at foretage en besigtigelse af ejendommens boblebad, da dette ikke fungerede efter hensigten. N.B-C. anførte som følge af denne besigtigelse i skrivelse dateret 11/3 2003:

"1. Karret vs. pumpestation er forkert monteret. Slangerne mellem disse to har vandlommer, som ikke kan tømmes for vand. Der er tale om flere liter vand, som ikke drænes.

2. Luftslangen til blæseren er monteret uden brug af sikkerhedsventil eller vandlås, hvilket resulterer i vand i blæserens elektriske dele.

3. Varmelegemet er ikke monteret efter gældende forskrifter. Der er ikke monteret pressostat, som ifølge elektricitetsrådet kræves, for installationer som denne. Derved opnås ikke sikkerhed for uhensigtsmæssig drift.

4. El-installationerne generelt er ringe monteret, da flere ledninger sidder løst i diverse samlemuffer. Disse ledninger ligger frit på gulvet."

Klagerne tilskrev herefter ved skrivelse dateret 7/4 2003 det byggefirma, der havde opført huset, med henblik på at få udgifterne til en udbedring af boblebadet betalt af byggefirmaet. Byggefirmaet afslog ved skrivelse dateret 23/4 2003 at afholde omkostningerne til udbedring af boblebadet. Byggefirmaet anførte i denne skrivelse:

"O.C. H. A/S har ydet 1 og 5 års service på jeres ejendom, hvorfor vi venligst må afvise nærværende sag angående boblebadet."

Herefter tilskrev klagerne ved skrivelse dateret 11/5 2003 selskabet med henblik på at få omkostningerne til en udbedring af boblebadet dækket. Selskabet foretog som følge af anmeldelsen en besigtigelse af ejendommens boblebad. Taksator J.K.O. anførte bl.a. i besigtigelsesrapport dateret 12/6 2003:

"1. Er bygningen/bygningsdelen omfattet af huseftersynet?
Ja
2. Er bygningen/bygningsdelen undtaget fra dækning i følge tilstandsrapport, forsikringsbetingelser eller klausuler?
Nej
3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
Nej
4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Der er i skab etableret et 'boilerrum' for alt der har med spabadet at gøre (foto 1-6). Der er ikke nogen tvivl om at installationerne ikke på nogen måde er hensigtsmæssigt lavet og elinstallationerne burde eftergås, men der er ingen fare for aktuelle skader eller forhold som vil skade bygningen.
5. Er værdi ogleller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden? Hvis ja, begrund svaret.

3. 69.467

Nej

...

Kommenterer/bemærkninger i øvrigt: *Mener ikke det er en dækningsberettiget skade, da der ikke er risiko for skade på de forsikrede bygninger.*"

Nævnet har fået fotos fra besigtigelsen forelagt til brug for sagens behandling.

Som følge af ovenstående besigtigelsesrapport afviste selskabet ved skrivelse dateret 14/7 2003 at dække skaden på ejendommens boblebad. Selskabet anførte i denne skrivelse:

"Ejerskifteforsikringen dækker ikke bygningens funktionsforhold (almindelig brugbarhed i øvrigt) samt forhold vedr. bygningens/installationens overensstemmelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold, er sket skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

I dette tilfælde har forholdet eksisteret siden overtagelsen af ejendommen, dvs. siden installationen af spabadet, uden at dette har medført en fysisk skade på ejendommen, dvs. revne, brud eller andet forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed.

Vi må af denne grund desværre afvise jeres krav om dækning af forholdet på ejerskifteforsikringen."

Klagerne anførte herefter ved skrivelse dateret 22/10 2003:

"Vi har nu haft kontakt til vores advokat HK.K., ... Han mener ligesom os selv, at det ikke kan være rigtigt, at Tryg bedømmer, at problemerne med boblebadet ikke forringer husets værdi.

Der vil ikke være nogen tvivl om, at ved salg af huset, vil det forringe salgsprisen, at der er de problemer der er. Og vi går ikke ud fra, at man fra Trygs side vil have, at vi skal fortie disse problemer ved et eventuelt salg.

Det skal endvidere oplyses, at vi ikke har brugt boblebadet siden vi har fået konstateret, at der er så mange fejl og mangler ved det. Da risikoen for infektion eller det der er værre, er meget stor."

Selskabet fastholdte ved skrivelse af 13/1 2004 sin tidligere afgørelse.

Klagerne har ved skrivelse dateret 19/5 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække omkostningerne til udbedring af ejendommens boblebad. Klagerne har til støtte herfor anført:

"Vi er klart af den opfattelse, at skaden på spabadet er en skjult skade, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen - hvad er den ellers til?

Vi er helt uenige i Trygs ansvarsfraskrivninger og især i, at husværdien ikke er nedsat pga. fejlen. Spabadet er åbenbart installeret efter, at huset er opført af O.C. og givetvis ikke efter korrekte forskrifter: Badet er ubrugeligt, som det fremstår nu og fremstod ved overtagelsen."

Selskabet har ved skrivelse dateret 5/7 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Ejerskifteforsikringens skadedefinition fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 3. Vi mener ikke, at det anmeldte forhold vedrørende spa-anlægget opfylder skadebegrebet, da der ikke er tale om brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi i forhold til tilsvarende intakte bygninger.

Ved vores taksators besigtigelse blev det konstateret, at installationerne ikke var udført korrekt. Det blev også konstateret, at der ikke som følge af installationen er en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen. Vi mener derfor ikke, at forholdet opfylder skadebegrebet i betingelsernes pkt. 3

Det fremgår af betingelsernes pkt. 5.2, at forsikringen ikke dækker funktionsforhold m.v, medmindre der er en skade eller nærliggende risiko for skade, som følge af for-

holdet. Det mener vi ikke, der er her, hvorfor forholdet vedrørende spa-anlægget ikke er omfattet af forsikringen.

Det fremgår af sagsforløbet, at sælger af ejendommen ikke de første 5 år, hvor der var garanti på spa-anlægget, har henvendt sig til O.C. H. for at reklamere over installationen.

Endelig må vi påpege, at vvs og elinstallationernes funktion ikke er omfattet af husejersynsordningen."

Som følge heraf anførte klagerne ved skrivelse dateret 19/7 2006:

"Vi har klart den opfattelse, at denne skjulte fejl har forringet værdien af vort hus og mener, at fejlen skal dækkes af vor ejerskifteforsikring hos Tryg. Når huset en dag skal sælges igen vil den fejl jo forringe værdien af huset. Hvis Tryg stadig er af den mening, at disse skjulte fejl ikke kan dækkes under ejerskifteforsikringens præmisser ønsker vi en skriftlig redegørelse fra Tryg, hvor Tryg påtager sig at dække et eventuelt tab, der opstår på grund af fejlen. Endvidere ønsker vi Trygs skriftlige accept af, at vi ved salg fortier denne fejl."

Selskabet anførte ved efterfølgende skrivelse dateret 9/8 2006:

"Vores forsikringstager ønsker, at Tryg skriftligt tilkendegiver at ville dække eventuelle økonomiske tab, som vores forsikringstager måtte lide som følge af den anmeldte fejl. Da det er vores vurdering, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen og derfor denne uvedkommende, har vi desværre ikke mulighed for at efterkomme vores forsikringstagers ønske.

...

Afslutningsvis skal vi bemærke, at vi naturligvis ikke kan tiltræde, at vores forsikringstager ved et eventuelt salg fortier den omhandlende fejl ved spabadet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

6. 69.467

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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 de pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger som ubestridt til grund, at boblebadet er installeret forkert. Nævnet lægger ligeledes til grund, at dette forhold ikke indebærer nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Under disse forudsætninger, og idet nævnet efter en samlet vurdering ikke finder grundlag for at fastslå, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække omkostningerne til en udbedring af boblebadet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson