802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 73.110:

xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

TrygVesta 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 i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til en udbedring af et defekt gulvvarmeanlæg.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er sandsynliggjort, at der er tale om en skade, der var til stede ved overtagelsen af ejendommen, ligesom der alene er tale om bygningens funktionsforhold, hvilket ikke er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1999, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 26/11 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/10 2003.

Klageren anførte i skrivelse af 5/12 2007 til selskabet:

> "Jeg vil gerne anmelde en skade på vores gulvvarme i et af værelserne i vores hus.
>
> Vi overtog huset i december 2003, og kan nu konstatere, at det ikke er lykkedes os at få gulvvarmen i et af værelserne til at virke. Det er på trods af, at vi har haft tre forskellige vvs-firmaer der er eksperter i gulvvarme ude for at se på systemet. Sidste gang lavede de en totalgennemgang og en rekalibrering af systemet, men lige lidt hjalp det.

Gulvvarmesystemet var nyt for os da vi flyttede ind i huset, og vi troede derfor blot at vi ikke kunne få varme i det sidste værelse fordi vi ikke forstod at indstille systemet korrekt. Derfor har vi haft forskellige vvs-folk forbi og til sidst har vi fået systemet fuldstændigt rekalibreret uden succes. Vi må derfor konstatere at der er tale om en skade på huset som er dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 12/12 2007 til klageren:

"Henset til, at den manglende gulvvarme alene vedrører det ene af værelserne er dette ikke i sig selv en skade, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt, kan vi ikke på det foreliggende grundlag tilbyde erstatning, for den manglende funktion af gulvvarmen i det ene værelse."

Klageren har ved skrivelse af 17/12 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til en udbedring af gulvvarmeanlægget, således at der kommer gulvvarme i alle ejendommens rum.

Selskabet fastholdt i skrivelse af 3/3 2008 sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vores kunde har overtaget ejendommen 26. november 2003. Den første justering af varmeanlægget finder sted i december 2005, hvilket vil sige 2 år efter overtagelsen af ejendommen. Den indsendte faktura udgør således ifølge vores vurdering ikke dokumentation for, at der var tale om et forhold, der var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Der er tale om manglende funktion på varmeanlægget. Med henvisning til den tidligere fremsendte kendelse nummer 61.233 udgør varmeanlægs funktion ikke en skade, fordi der er tale om bygningens funktionsforhold.

Vi fastholder i det hele vores afgørelse, idet vi fortsat ikke finder det sandsynliggjort, at forholdet var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, ligesom bygningens opvarmning ikke er omfattet af skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, idet der er tale om bygningens funktionsforhold."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**
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. 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 forbyggende 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?
...
4.2
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:

Allerede fordi ejerskifteforsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand