896/12

Den 10. juli 2012 blev i sag nr. 81.523:

xxxxx xxxxxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har tegnet ejerskifteforsikring med Ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. De klager over, at selskabet har afvist at dække manglende koldtvandstryk i badeværelset.

Selskabet har henvist til, at klagerne var bekendt med reduceret vandtryk i badeværelset inden overtagelsen af ejendommen.

Ejendommen, der er opført i 1958, blev overtaget af klagerne den 15/11 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 6/8 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:**
- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset.
…
Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen
…
9. Bad/toilet og bryggers Ingen bemærkninger
…
10. VVS-installationer
11. Ingen bemærkninger
…
Sælgers oplysninger om ejendommen

2. 81.523

...

		Ja	Nej
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Badeværelse og køkken er renoveret i 2004**	☒	☐
…	…	…	
10.	**VVS-installationer**		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte?	☐	☒
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor?	☐	☒

"

Af købsaftalen underskrevet den 4/9 2009 fremgår bl.a.:

> "Køber er bekendt med, at der er reduceret vandtryk på badeværelset - sælger skifter hovedstikledning inden overtagelsen"

Det fremgår af sagen, at klagerne den 8/12 2009 bl.a. anmeldte reduceret tryk på vandinstallation i køkken/bryggers samt manglende koldtvandstryk i badeværelse. Selskabet ønskede en nærmere redegørelse for det anmeldte og anmodede klagerne om at fremsende købsaftale samt udtalelser fra vvs fagmand.

Selskabet har i brev af 8/2 2010 anerkendt, at det reducerede vandtryk i køkken/bryggers er et dækningsberettigende forhold.

Med hensyn til det manglende vandtryk i badeværelset afviste selskabet dækning med henvisning til, at det af købsaftalen fremgår, at klagerne var blevet gjort opmærksom på reduceret vandtryk inden overtagelsen.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse og har fremsendt kopi af brev med bilag af 19/3 2010 fra deres advokat til ejendomsmægleren. Det fremgår bl.a. heraf:

> "Mine klienter har således siden overtagelsen af ejendommen døjet med, at ejendommens vandforsyning ganske enkelt ikke fungerer.
> …

Karakteren af de konstaterede ulovligheder syntes endvidere at pege på, at de omtalte arbejder er udført af ikke autoriserede håndværkere.

Jeg skal bede om, at De foreligger det fremsendte materiale for sælgerne med henblik på sælgers stillingstagen til, hvorvidt sælger på frivillig basis vil deltage i omkostningerne ved lovliggørelsen af de konstaterede forhold."

Selskabet fastholdt sin afgørelse og klagerne har i længere redegørelse af 10/4 2010 skitseret hændelsesforløbet i sagen. Herunder har klagerne navnlig fremhævet, at der den 3/9 2009 (dagen inden sælgerens underskrivelse af købsaftalen og mødet med ejendomsmægleren) er blevet påbegyndt nedgravning af ny stikledning. Klagerne oplyser i relation til mødet med ejendomsmægleren bl.a.:

"Ejendomsmægler … fortæller, at sælger har valgt at hovedstikledning til huset skiftes for deres regning, da der **i huset** er nedsat vandtryk. Problematikken bagatelliseres ved dette møde.

- Mægler fremlægger tilskrivning til købsaftale vedrørende nedgravning af hovedstikledning.
- Tilskrivningen underskrives i god tro, da mægler giver udtryk for at være sikker på problematikkens omfang er en bagatel.
- Vi beder mægler formidle et besøg i ejendommen før overtagelse."

I forbindelse med den efterfølgende besigtigelse på ejendommen i oktober 2009 fremgår bl.a. af redegørelsen:

- "Sælger beretter og viser, hvor de forskellige hovedafbrydere sidder i huset.
- Uformel snak vedrørende område, naboer mv.
- Sælger udspørges omkring nedgravningen af hovedstikledning samt om vandtryk er forbedret.
  - Sælger giver udtryk for, at der efter nedgravningen af den nye stikledning er sket forbedring af vandtrykket.
  - Sælger bagatelliserer hvor stort problemet har været. Der gives udtryk for, at der ikke har været væsentlige gener i forbindelse med brugbarheden tidligere."

I forbindelse med overtagelsen af ejendommen den 15/11 2009 har klagerne i redegørelsen anført:

- "Vi bliver opmærksomme på, at der er **nedsat vandtryk på det kolde vand** i køkkenet.
- Vi bliver opmærksomme på, at der **slet ikke er koldt vand** i nogen installationer på badeværelset.
  - Da vandet er ca. 70 grader varmt, er vi nødt til at justere på gennemstrømsvarmen til huset, således temperaturen på det varme vand er ca. 35 grader.

- Ved justering af hanen til gennemstrømsvarmen opdager vi, at ventilen er meget slidt og utæt, hvilket efter vores opfattelse indikerer, at denne metode er anvendt tidligere.
- Toilet tager op til 20 min. Efter skyl før der igen er vand til lille skyl i cisternen."

Klagerne afviser i redegørelsen at være blevet gjort opmærksom på problemet, idet det bl.a. fremgår:

> "Det er korrekt, at vi er blevet gjort opmærksomme på, at der er ***reduceret vandtryk til badeværelset,*** samt at sælger i forbindelse hermed har fået udført nedgravning af ny hovedstikledning til huset.
>
> Vi gør her opmærksom på, at vi ikke før overtagelsestidspunktet bliver opmærksomme på, at der ***intet koldt vand*** er på badeværelset.
>
> Vi mener, at der er væsentlig forskel på om, der er tale om **reduceret vandtryk** eller **intet vandtryk,** i forhold til **brugbarheden** af badeværelset samt **huset værdi** i øvrigt.
>
> Mægler og sælger har kontinuerligt bagatelliseret problemet siden udfærdigelse af købsaftalen.
> Vi beder mægler formidle forsyn i huset, da vi den 04.09.2009 bliver bevidstgjort om problemet.
> Forsynet finder først sted medio oktober 2009, hvor sælger giver udtryk for at problemet er forbedret og der ikke er problemer med brugbarheden af badeværelset. Mægler … fra … er vidne herpå.
>
> Vi er på ingen måde før overtagelse blevet gjort opmærksom, på det faktum, at der slet **ingen koldt vand** er til installationerne på badeværelset.
>
> Vi er uforstående overfor den afgørelse, at installationerne i badeværelse ikke kan dækkes, når der er truffet afgørelse om at installationer i køkken vil blive dækket med afsæt i, at det nedsatte vandtryk nedsætter køkkenets brugbarhed.
> Vi mener i høj grad, at det manglende vandtryk på det kolde vand i badeværelset i lige så høj grad har konsekvenser for brugbarheden af dette rum.
>
> Yderligere er vi uforstående over for, hvorfor der ikke fra Tryg's side er taget kontakt til vvs-installatør samt murermester. Det blev ved besigtigelsen fremlagt, at der ville blive taget kontakt hertil for udspecificering af redegørelser herfra."

Efterfølgende har den ene af klagernes far klaget til selskabet i brev af 11/4 2010.

Selskabet har som svar herpå i brev af 28/4 2010 til klagerens far fastholdt sin afgørelse.

Over for nævnet har klagerne i klage af 5/11 2011 krævet følgende:

"Vi mener klart, at vi er blevet misinformeret af både mægler og i forbindelse med problemerne med vandtrykket i huset, da tillægsskrivelsen går på, at vandtrykket er **REDUCERET** og ikke **manglende,** som vi har erfaret efter overtagelsen.
Tryg taksator, …, der både har besigtiget og truffet afgørelse i sagen, gav os på besigtigelsestidspunktet i øvrigt opfattelsen af, at problemet klart var til gene samt at det var kritisabelt, at vi som købere selv skulle dække selvrisikoen. Derfor står vi meget uforstående overfor det afslag, som vi modtog fra selvsamme taksator, Desuden står vi uforstående overfor Tryg's modvilje mod en genbesigtigelse og dermed revurdering af sagen. Tryg anbefaler i stedet, at vi forsøger gennemspuling af rørene, hvilket ikke er muligt, da der ikke er 'hul' igennem'.
Vi mener, at sagsbehandlingen hos Tryg har været meget dårlig tilmed kritisabel. Dette da taksator ved besigtigelse giver udtryk for et, og efterfølgende træffer afgørelse om noget andet. Efterfølgende kommer Tryg med anbefalinger til løsning af problemet, der ifølge VVS-sagkyndige ikke er mulig. Vi mener, dette er særdeles usaglig adfærd og inkompetent vurdering fra Tryg's side."

Til støtte for kravet har klagerne anført:

"Vi ønsker at Tryg anerkender, at der ikke er tale om **REDUCERET** men **MANGLENDE** tryk på det kolde vand, da det i høj grad går ud over både brugbarheden af badeværelset og øger slid på den resterende rørføring samt udløbsstophanen fra veksleren, samt forringer husets værdi i væsentlig grad. Nøjagtigt som man har anerkendt det reducerede vandtryk i køkkenet som forringelse af husets brugbarhed samt værdi."

Selskabet har over for nævnet i brev af 16/11 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Af tillægget til købsaftalen fremgår det, at der er reduceret vandtryk i badeværelset.

Vores kunde er således forud for overtagelsen af ejendommen, hvilket er af betydning for vurderingen af forsikringsdækningen, blevet gjort opmærksom på forholdet, og vores kunde har haft muligheder for i samråd med sin advokat, at tage stilling til hvilken indflydelse denne oplysning måtte have på handlens gennemførelse, eller på hvilke vilkår handlen skulle gennemføres på.

I forhold til forsikringsdækningen er det den omstændighed, at vores kunde er gjort bekendt med problemet i forbindelse med købet af ejendommen, der er relevant, og ikke hvorvidt problemet er beskrevet som et reduceret eller manglende vandtryk.

I forsikringsbetingelsernes afsnit 6.2 står der, at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Det vil sige, at forsikringen ikke dækker forhold, som man som køber er gjort bekendt med inden overtagelsen af ejendommen, uanset om man er gjort helt eller delvist bekendt med omfanget og betydningen af forholdet.

I forhold til forsikringsdækningen har det alene betydning, at køber er gjort bekendt med problemet og derfor har haft muligheden for at betinge sig udbedring eller nærmere undersøgelse af problemet inden overtagelsen af ejendommen.

Vores kunde har i klagen, samt i forløbet af sagen udtrykt et ønske om en fornyet besigtigelse af forholdene.

En sådan besigtigelse vil imidlertid ikke kunne tilføre sagen nye oplysninger i forhold til, at vores kunde i købsaftalen var blevet gjort opmærksom på det manglende vandtryk i badeværelset, og at forholdet således ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde.

På den baggrund har vi valgt ikke at imødekomme dette ønske.

Det er korrekt, at vi har anerkendt manglende vandtryk i køkkenet som et dækningsberettiget forhold, og dette er begrundet i, at der i købsaftalen alene er tale om vandtrykket i badeværelset.

Ud fra en samlet vurdering må vi således fastholde, at forholde ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde, idet vores kunde har haft kendskab til forholdet, forud for overtagelsen af ejendommen."

Klagerne har efterfølgende i brev af 1/12 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Tryg har i sine kommentarer til jer flere gange skrevet, at vi forinden overtagelsen af huset skulle være gjort bekendt med et MANGLENDE vandtryk til huset, samt at dette skulle være anført i købsaftalen.
Denne påstand mener vi kræver et dementi, da vi på ingen måde var blevet gjort bekendt med at vandtrykket var manglende, men gjort opmærksom på, at der var nedsat / reduceret vandtryk.
Det undrer os desuden, at Tryg i deres kommentarer nu skriver manglende vandtryk, da man tidligere har benægtet, at der skulle være tale om manglende vandtryk og i stedet har fokuseret på, at der var tale om reduceret vandtryk.
Vi føler, at det er bemærkelsesværdigt, at Tryg efter vores kontakt til Ankenævnet har ændret opfattelse / ordvalg fra reduceret til manglende.

Yderligere vil vi kommentere på, at Tryg mener, at vi forud for overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at betinge udbedring eller undersøge problemet nærmere.
Skaden / manglen som beskrevet i købsaftalens pkt. 16, fremstilles ved møde af mægler som værende minimal, og løsningen bør være nedgravning af ny hovedstikledning, hvorfor der ikke bør være anledning til fremrykning af tidsfrist eller tilbageholdelse af købesum. Mægler lover dog i forbindelse med tilskrivningen i købsaftalen, at vi kan besøge ejendommen for at tilse problemet mv. Vi rykker mægler gentagne gange for besigtigelse af huset, men denne bliver først gennemført i oktober måned på grund af mægler og sælger sendrægtighed.
…
Vi fremhæver, at vi ved forundersøgelsen i huset ligeledes spurgte sælger og mægler, om problemet var blevet bedre efter nedgravning af ny hovedstikledning, hvortil de bekræftede problemet var blevet bedre.

Vi har med afsæt i ovenstående altså ikke haft muligheden for at undersøge problemets egentlige omfang, trække os fra købet eller kræve udbedring forud for tidsfristernes udløb. Hertil har vi ikke haft mulighed for, at undersøge problemets omfang før overtagelse af ejendommen, hvorfor vi er uforstående overfor ejerskifteforsikringen ikke dækker skaden. Vi mener fortsat ikke, at vi helt eller delvist er blevet gjort bekendt med det reelle problem forud for overtagelsen, da der jo er forskel på reduceret og manglende vandtryk. Reduceret vandtryk havde vi kunnet leve med, men manglende vandtryk er en anden sag.

Ekstrasikringen til ejerskifteforsikringen, mener vi, netop burde dække i sager som denne, da denne som Tryg fremhæver i sine kommentarer, dækker manglende funktion af el- og vvs-installationer.

Endeligt vil vi gerne kommentere på, at Tryg efterlyser mægler og sælgers respons på vores advokats henvendelse til ejendomsmægleren den 19. marts 2010.
Ejendomsmægler / sælger har blot henvist til, at der jo er tegnet ejerskifteforsikring hos Tryg, som sælger i øvrigt betalte halvdelen af."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker ekstraforsikringen (tilvalg)**
…
5.2 El- og vvs-installationers funktion
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.
…
6 Hvad dækker ekstraforsikringen ikke
…
6.2
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Klagerne er i købsaftalen orienteret om et reduceret vandtryk i badeværelset. Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger om fejl ved vandtryk, og selskabet har således ikke haft anledning til at tage forbehold herfor.

Efter nævnets opfattelse er klagerne derfor de nærmeste til at bære risikoen for, at problemet ikke nærmere blev undersøgt, eller alternativt at klagerne garderede sig ved at kræve garanti af sælger for løsning af problemet.

8. 81.523

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson