

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. oktober 2022 blev i sag nr. 98343:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. Klageren overtog ejendommen – et sommerhus – den 29/5 2021 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/4 2021.

I klageskema af 8/6 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen drejer sig om, at jeg købte et luksus pool-sommerhus d. 01.06.2021 med overtagelse allerede i weekenden d. 29.05.2021. Allerede i weekenden d. 29-30/5 2021 opdager vi, at der er noget galt i det indendørs pool-rum, som indeholder en stor indendørs pool samt en stor 6 persons spa (jacuzzi). - Mine ... børn er alle i vandet og klager over, at det svier på kroppen og hoster. Jeg kan også mærke, at der er meget klor i luften. Jeg beder børnene at komme op ad vandet, og vi opdager, at dele af [det ene barns] lange hår er blevet afbleget og kropsbehåring på [andet barn] er også delvis væk. Vi opdager, at dette er pga. alt for høje klor og svovlsyre værdier i vandet (både pool men specielt spa'en) samt klordampe i poolrummet. Børnene hoster og har desuden røde øjne. Vi ringer efterfølgende også til vagtlægen. Vi var heldige at slippe uden mén; men det kunne have gået rigtig galt.

Jeg tilkalder en pool og spatekniker, som konstaterer de høje klor og syre værdier med sit udstyr. Teknikeren slukker i første omgang for de 2 automatiske kemidoseringsanlæg, der doserer klor og svovlsyre til henh. poolen samt spaen.

Teknikeren er efterfølgende tilbage i vores pool-sommerhus 5-7 gange i løbet af sensommeren og efteråret 2021 i forsøget på at få kalibreret de to anlæg, så de kan dosere klor og syre korrekt. Desværre må han konstatere at begge anlæg er defekte og desværre ikke kan repareres.

Jeg har efterfølgende fået et tilbud på 2 lign. kemidoseringsanlæg fra samme leverandør som de defekte (...), som jeg har vedhæftet.

Sagen er den, at jeg har købt et såkaldt luksus/pool-sommerhus (også kaldet kæmpesommerhus) der kan have [mere end 20] overnattende gæster og med stor pool og spa afsnit. Uden kemidoseringsanlæg, som automatisk doserer kemi og vedligeholder korrekte værdier af klor, svovlsyre og ph værdi, skal jeg hver gang jeg eller nogen af mine gæster agter at benytte enten poolen eller spaen, først tage en manuel prøve af både pool-vandet samt spa-vandet og aflæse værdierne samt herefter selv manuelt tilsætte de korrekte mængder af klor og svovlsyre i både poolen og spaen; idet poolen og spaen dagligt kan benyttes af op til [antal] overnattende gæster og her i blandt mange børn, der desværre ikke altid er de mest hygiejniske i en pool eller spa. Derudover er det et krav, at såfremt der ikke benyttes et automatisk kloreringsanlæg, ja så skal man tilsætte en del mere klor i vandet af sikkerhedshensyn for at holde bakterier nede. Det har den negative konsekvens, at det er en mere ubehagelig oplevelse at benytte pool og spa pga. de højere klor-mængder i vandet og luften som er til gene for både øjne og luftveje. Alt i alt er det en væsentlig dårligere oplevelse og brugbarheden af vores pool-sommerhus er væsentlig nedsat primært pga. de manuelle prøver af både pool og spa, de manuelle tilsætninger af klor og syre i både pool og spa og jeg kan heller ikke bare have gæster i sommerhuset uden at jeg selv er der medmindre gæsterne selv har rigtig godt styr på poolkemi. Sekundært er brugbarheden også nedsat pga. kravet om ekstra klor i vandet, hvis ikke man har et automatisk doseringsanlæg. Derfor er brugbarheden af mit 'luxus' pool-sommerhus væsentligt nedsat, fordi jeg pt ikke har automatisk kemidosering til hverken pool eller spa. Dog er forsikringsselskabet uenig i dette og vil derfor ikke erstatte de to defekte kemidoseringsanlæg.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil gerne have at Dansk Boligforsikring anerkender, at jeg har en væsentlig nedsat brugbarhed af pool-sommerhuset pga. at begge de to kemidoseringsanlæg til henh. pool og spa ikke virker. Jeg vil gerne, at de defekte anlæg bliver erstattet af tilsvarende nye anlæg som en del af ejerforsikringen."

Selskabet har i brev af 18/7 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører et automatisk kemidoseringsanlæg i husets indendørs pool, som er defekt, og som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at doseringsanlægget ikke er en del af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 28. maj 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager, og tilstandsrapport fremlægges som **bilag A**.

Den 19. januar 2022 anmelder klager problemer med doseringsanlægget af klor og svovlsyre til poolen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**. Samme dag vender DBF tilbage med en afvisning af forholdet, idet der ikke er tale om en vvs- eller el-installation. Efter indsigelse fra klager oplyser DBF, at sagen sendes til en besigtigelseskonsulent.

Den 8. februar 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**.

Den 25. februar 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 27. april 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag D**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af doseringsanlægget ved poolen. Der er fremlagt to tilbud på mellem i alt kr. 124.583,75 og kr. 147.752,50.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 28. maj 2022 var forhold ved den indtegnede ejendom, som disse udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus i træ fra 2014. Doseringsanlægget er placeret i husets fyrrum, som er placeret ved husets poolrum. Systemet er af mærket ..., og i sommerhuset er der installeret to systemer – et til pool og et til spa'en.

Besigtigelseskonsulenten kan ved besigtigelsen, som foregår sammen med en kontaktperson fra [udlejningsvirksomhed], konstatere, at defektheder i det automatiske doseringsanlæg er årsag til, at der er doseres for meget klor i poolen. Ifølge spatekniker, som klager har haft til at besigtige og udarbejde tilbud på udskiftning af doseringsanlægget, skyldes defekthederne på anlægget, at det ikke er vedligeholdt og kalibreret korrekt efter producentens anvisninger.

Klager har herudover oplyst, at man som følge af defekthederne på doseringsanlægget er nødsaget til at dosere klore manuelt, ligesom der skal tages prøver af vandet, hver gang poolen skal i brug. I henhold til det fremlagte tilbud fra [autoriseret montør og servicefirma indenfor spabade] skal begge doseringsanlæg til både pool og spa udskiftes til tilsvarende eller til et andet mærke.

Et doseringsanlæg til en pool er ikke en del af den faste el-installation i bygningen, ligesom der ikke er tale om en vvs-installation. Der er derfor ikke tale om væsentlig nedsat funktion af en installation efter punkt 3.2. og 3.3. i forsikringsbetingelserne.

Tilbage er derfor at vurdere, hvorvidt defekten på doseringsanlægget er af en sådan karakter, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. punkt 3.1. i forsikringsbetingelserne.

Det er DBF's opfattelse, at både pool og spa kan anvendes i overensstemmelse med deres formål trods defekten på doseringsanlægget. At klager forud for brug af pool og spa manuelt skal dosere klore og tage prøver af vandet, kan ikke siges at være en gene af en sådan karakter, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Der er ingen krav om automatisk doserende kemisystemer ved indendørs swimmingpool eller spa, og der må derfor også forventes et vist arbejde ved brug af sommerhusets poolområde, ligesom det er tilfældet ved rengøring af poolen eller brug af saunaen. Derudover bevirker defekten af doseringsanlægget ikke, at poolområdet ikke kan anvendes, da doseringsanlægget kan afinstalleres og dermed ikke doserer skadelige mængder klor i vandet, som kan irritere i øjne og afblege hår.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at doseringsanlæggets defekt er af en sådan karakter, at det udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i brev af 4/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Der er IKKE tale om en lille pool. Poolen er ca. 32 kvadratmeter i overflade-areal og indeholder ca. 50 kubikmeter vand. At styre vandkvaliteten af en sådan pool manuelt er meget tidskrævende og ikke ligetil. Brugbarheden for os (og mine gæster) i pool-sommerhuset er væsentligt nedsat pga. at der skal tages flere vandprøver hver gang, både for spa'en og for poolen. Det er ikke lige til at aflæse farver og værdier for derefter at beregne, hvor meget klor og syre, der skal tilsættes både spa og pool samt herefter at tilsætte klor og syre. Det er både tidskrævende og kræver derudover kompetent/trænede personale at udføre dette arbejde. Derfor har jeg heller ikke selv taget prøver og tilsat kemi endnu. Jeg bliver hver gang nødt til at tilkalde en [udlejningsvirksomhed] servicetekniker eller pool og spatekniker, der har taget pool-kursus, som hjælper med aflæsninger og tilsætter kemi manuelt. Dette er både tidskrævende, enormt upraktisk og en meget dyr løsning, som væsentligt begrænser brugbarheden af både pool og spa og dermed også væsentligt begrænser brugbarheden af pool-sommerhuset.

At [udlejningsvirksomheds] servicetekniker laver en manuel kontrol (vandprøver) af spa og pool en gang om ugen, er oprindeligt blot tiltænkt som en ekstra manuel kontrol og sikkerhed og som et supplement til de løbende automatiske aflæsninger og doseringer af kemianlægget. Det er bestemt ikke tiltænkt som et alternativ.

Derudover er det også en stor gene, at der ifølge loven skal tilsættes ekstra klor i poolen, såfremt der ikke er et funktionelt kemianlæg, idet klor ikke måles og doseres løbende via automatisk doseringsanlæg; hvilket bevirker, at de ekstra mængder klor generer øjne og luftveje væsentligt mere og poolen og spaen derfor ikke kan benyttes lige så lang tid ad gangen.

Kommentar til DBF klagesvar: *'Ifølge spatekniker, som klager har haft til at besigtige og udarbejde tilbud på udskiftning af doseringsanlægget, skyldes defekthederne på anlægget, at det ikke er vedligeholdt og kalibreret korrekt efter producentens anvisninger.'*

- Det skal bemærkes, at denne påstand om, at tidligere ejer ikke har vedligeholdt og fået anlæggene kalibreret efter producentens anvisninger, er spateknikerens teori og en mulig årsag til defekthederne; idet dette ikke er blevet dokumenteret af spatekniker eller bekræftet af tidligere ejer. Jeg kan blot konstatere, at anlæggene ikke har virket ved overtagelse og det har heller ikke været muligt at få anlæggene kalibreret efterfølgende."

Selskabet har i brev af 23/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at det er en stor gene for klager og klager gæster at skulle foretage prøver inden anvendelse af poolen og spa'en i sommerhuset. Derudover anfører klager, at man på nuværende tidspunkt får en professionel til at udføre prøver, og at det ikke kan dokumenteres, hvad årsagen til defekten af kalibreringsanlægget er.

Klagers bemærkninger ændrer ikke på, at defekten på doseringsanlægget ikke forhindrer anvendelsen af poolområdet – også selvom det kræver manuel dosering. Der må igen henvises til, at det ikke er lovbestemt, at der installeres et automatisk doseringsanlæg, og at doseringen kan foretages manuelt ved hjælp af prøver af vandet osv. Det er ikke påkrævet, at en professionel varetager doseringen, og det pålægger dermed heller ikke klager ekstraudgifter ved at dosere manuelt, selvom det tilbydes som en serviceydelse hos klagers udlejningsfirma.

Klagers gener kan – uanset årsagen til defekten på anlægget - fortsat ikke siges at være af en sådan karakter, at generne i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og DBF fastholder derfor, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold."

Til dette har klageren fremsendt brev af 26/8 2022, hvori det bl.a. er anført:

"DBF anfører 'at defekten på doseringsanlægget ikke forhindrer anvendelsen af poolområdet – også selvom det kræver manuel dosering'.

Jeg (klager) påstår heller ikke, at pool-området slet ikke kan anvendes; men jeg har derimod forsøgt at forklare, at brugbarheden er væsentligt nedsat pga. at der pt. i stedet skal tages manuelle vandprøver af både pool og spa og dernæst manuelt tilsættes klor og syre før poolområdet kan anvendes. Pool-eksperter tilråder, at der minimum én gang om dagen tages vandprøver og doseres herefter dagligt.

DBF anfører *'Det er ikke påkrævet, at en professionel varetager doseringen, og det pålægger dermed heller ikke klager ekstraudgifter ved at dosere manuelt, selvom det tilbydes som en serviceydelse hos klagers udlejningsfirma.'* Dette er ikke korrekt.

1. Selvom det ikke er påkrævet, at det er en professionel der varetager kontrol og dosering, så er det som tidligere anført en ret kompliceret opgave dels at holde vandets surhedsgrad (PH-værdien) indenfor det neutrale område vha. de rette kemikalier og dels at holde bakterier nede vha. rette mængder klor (hverken for lidt eller for meget som kan være livstruende). Derfor skal pool service teknikere fra f.eks. mit udlejningsfirma eller et andet pool tekniker firma bl.a. have gennemgået pool-kursus, før de må servicere poolen. Man kan ikke forvente, at der altid skal være nogen til stede i sommerhuset, der ved, hvordan vandet skal kontrolleres og doseres manuelt. Derfor benytter jeg professionelle til at varetage denne opgave.

2. Af sikkerhedsmæssige hensyn benyttes der desuden altid kemikalier i fast form, når kemikalier tilsættes manuelt. Når kontrol og dosering håndteres automatisk vha. et doseringsanlæg, anvendes flydende klor og svovlsyre, som er koblet til anlægget. Kemikalier i flydende form er væsentligt billigere end kemikalier i fast form. Derfor er det også af den grund alene ikke korrekt, at der ikke pålægges klager ekstraudgifter ved at dosere manuelt.

Brugbarheden for os (og mine gæster) i pool-sommerhuset er derfor fortsat væsentligt nedsat pga. at der skal tages flere vandprøver hver gang, både for spa'en og for poolen samt herefter doseres både klor og andre kemikalier både i pool og spa, hvilket er en både kompliceret og dyr affære hver gang. Derfor bør ejerskiftet dække udskiftning af de defekte doseringsanlæg."

Ankenævnet for Forsikring

6.

98343

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 22/4 2021, klagerens skadeanmeldelse af 19/1 2022, selskabets taksators besigtigelsesnotat af 8/2 2022, tilbud fra autoriseret montør og servicefirma til klageren af 18/1 2022, fotos, salgsopstilling, korrespondance mellem selskabet og klageren fra 19/1 2022 til 30/5 2022, herunder selskabets afgørelse af 19/1 2022, klagerens klage af 19/1 2022, selskabets fastholdelse af 25/2 2022, klagerens klage af 25/2 2022, selskabets fastholdelse af 27/4 2022, police af 18/1 2022 og forsikringsbetingelser W.1.1.19. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens skadeanmeldelse af 19/1 2022 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget Hej Lige siden overtagelse af ejendom i juni 2021 har kemistyringsanlægget til både pool og spa givet problemer med forkert dosering af klor og svovlsyre. Dette har direkte været farligt for både egen familie og sommerhusets gæster, idet sommerhuset også udlejes. Derfor har vi slukket for begge anlæg (både til pool og spa) og i stedet doseres kemi manuelt af [udlejningsvirksomheds] teknikere, hvilket ikke er holdbart. Jeg har i løbet af det sidste halve år haft to forskellige pool og spa teknik firmaer - '...' samt '...' til at forsøge at kalibrere anlæggene og udbedre fejl; men det kan desværre ikke lade sig gøre da de begge er defekte og skal udskiftes.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt) Jeg har herefter via [autoriseret montør og servicefirma indenfor spabade] indhentet tilbud på udskiftning af nuværende kemistyringsanlæg af mærket '...' til tilsvarende nyt anlæg inkl. afmontering og montering (147.752,5 kr. inkl. moms) samt tilsvarende produkt hos anden forhandler, '...' (i alt 124.580 kr. inkl. moms) Se vedhæftede tilbud som er modtaget via mail."

Af salgsopstilling fremgår bl.a.:

"Stort lækkert Pool sommerhus udbydes nu til salg på

- Stort pool/spa område

...

- Meget høj lejeindtægt
- Hele [mere end 20] sengepladser"

Af selskabets taksators besigtigelsesnotat af 8/2 2022 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Der er i teknikrum et automatisk kemidoseringssystem fra [mærke] til pool og et til spa, det kan selv dosere klor og pH minus/plus så det passer til begge, det har doseret forkert med for meget klor pga. defektheder i begge systemer, og bliver manuel doseret nu og holdt øje med, normalt er der tjek og opsyn med pool og spa en gang om ugen, oplyser [udlejningsvirksomheds]-mand.

Beskrivelse:

Der kan på (billede 1) ses ind mod teknik og kemi dunke ses på (billede 2) stå på gulvet og over til venstre ses anlæg til både pool og spa ses på (billede 3,4) og pool styring ses på (billede 5,6,7) til venstre og til spa ses på (billede 8) disse styrer normalt automatisk doseringen selv og vandet tjekkes og testes en gang om ugen af [udlejningsvirksomhed]. Der kan på (billede 9) ses indgang til sommerhus og (billede 10) indgang til pool areal som kan ses på (billede 11,12).

Konklusion:

Årsag til forkert dosering er, at der er defektheder i det automatiske kemidoseringssystem, men pool og spa kan manuelt doseres, men dette skyldes at der efter pool-firma fra [autoriseret montør og servicefirma indenfor spabade], at det ikke er blevet vedligeholdt og kalibreret som det skal, og har derfor få et disse defektheder.

Alderen på det skadede: Fra 2014.

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?: Ja, selve det automatiske doseringssystem er med manglende funktion, men det kan manuelt doseres og virke og kontrolleres.

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:

Det er ikke en vvs-installation.

Er der følgeskader?:

Der er ingen følgeskader, jo der er blevet bleget hår da doseringen var forkert alt for meget klor blandet i.

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Doseringssystemet kan ikke bruges der er defektheder i begge, men der kan manuelt doseres og pool og spa kan derfor godt bruges, og [udlejningsvirksomhed] laver test og tjek på vandet hver uge.

...

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Der er tilbud fra [autoriseret montør og servicefirma indenfor spabade] på udskiftning af begge systemer, men pool og spa kan bruges, da man manuelt kan dosere og teste begge systemer, og slet ikke noget med vvs-installationen at gøre."

Af tilbud fra autoriseret montør og servicefirma til klageren af 18/1 2022 fremgår bl.a.:

"Hermed som aftalt tilbud på ny [mærke] kemistyring til pool og vandstandsspa som bør skiftes ifølge af defekt anlæg pga. dårlig vedligeholdelse.

2 x [mærke] Pool Manager Analyt 2, PM 5 pH/fri klor u/pumper á kr. 48.295,-
I alt kr. 96.590,-

4 x Doserings pumper til klor og syre inkl. Slang og nipler á kr. 2.875,- i alt kr. 11.500,-

Ankenævnet for Forsikring

8.

98343

Demontering af gl. anlæg samt montering af nyt anlæg i alt kr. 10.112,-

Samlet pris ekskl. Moms kr. 118.202,-

Tilsvarende anlæg fra [andet mærke].

2 x [mærke] Mypool control EASY ONE. pH / redox inkl. Pumper á kr. 26.854,- ialt kr. 53.708,-

2 x [mærke] R PRO, Mypool control kommunikations modul. RS 485 á kr. 3.425,- ialt kr. 6.850,-

1 x [mærke] Command Smart Control styring med web interface i alt kr. 28.997,-

Demontering af gl. anlæg samt montering af nyt anlæg i alt kr. 10.112,-

Samlet pris ekskl. Moms kr. 99.667,-"

Af police af 18/1 2022 fremgår bl.a.:

"Hvad dækker basisforsikringen?

- ✓ Ulovlige el-installationer
- ✓ Ulovlige vvs-installationer
- ✓ Udgifter til reparation af skjulte skader, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten."

Af forsikringsbetingelser W.1.1.19 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.3

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.
- lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

4.12

Forhold under 5000 kr."

Fotos har været forelagt for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom – et sommerhus – er opført i 2014, og blev overtaget af klageren 29/5 2021. Der er tale om et sommerhus med mere end 20 sengepladser og med pool- og spaområde. Klageren anmeldte den 19/1 2022, at kemistyringsanlægget til pool og spa siden overtagelsen havde doseret forkert klor og svovlsyre, hvilket havde været farligt for brugere af pool og spa.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udskiftning af de defekte anlæg med tilsvarende nye anlæg. Han har anført, at pool-sommerhusets brugbarhed er væsentlig nedsat som følge af de

defekte anlæg. Han har købt et luksus/pool-sommerhus, der har plads til mere end 20 overnattende gæster og med et stort pool- og spa-afsnit. Da kemidoseringsanlægget, som automatisk doserer kemi og vedligeholder korrekte værdier af klor, svovlsyre og pH-værdi, ikke virker, skal han hver gang poolen eller spaen skal benyttes, først tage en manuel prøve af både pool-vandet og spa-vandet og aflæse værdierne samt manuelt tilsætte de korrekte mængder af klor og svovlsyre i både pool og spa. Der er tale om en stor pool på ca. 32 kvadratmeter, som indeholder ca. 50 kubikmeter vand. At styre vandkvaliteten af en sådan en pool manuelt er meget tidskrævende og kræver derudover kompetent/trænet personale at udføre dette arbejde. Derfor tilkalder han hver gang en tekniker, der har taget pool-kursus, som hjælper med aflæsninger og tilsætter kemi manuelt. Dette er både tidskrævende, upraktisk og dyrt. Når der ikke benyttes et automatisk kloreringsanlæg skal der desuden tilsættes en del mere klor i vandet for at holde bakterier nede, hvilket giver en dårligere oplevelse. Af sikkerhedsmæssige hensyn benyttes der desuden altid kemikalier i fast form, når kemikalier tilsættes manuelt, hvilket er dyrere end de flydende kemikalier, som anvendes i det automatiske doseringsanlæg.

Selskabet har afvist at dække udgifter til udskiftning af anlæggene med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at doseringsanlæggets defekt er af en sådan karakter, at det udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Selskabet har anført, at pool og spa kan anvendes i overensstemmelse med deres formål trods defekten på doseringsanlægget. At klager forud for brug af pool og spa manuelt skal dosere klor og tage prøver af vandet, kan ikke siges at være en gene af en sådan karakter, at der er tale om en dækningsrettigende skade. Der er ingen lovkrav om automatisk doserende kemisystemer ved indendørs swimmingpool eller spa, og der må derfor også forventes et vist arbejde ved brug af sommerhusets poolområde. Det er heller ikke påkrævet, at en professionel varetager doseringen, og det pålægger dermed heller ikke klageren ekstraudgifter ved at dosere manuelt. Derudover bevirker defekten af doseringsanlægget ikke, at poolområdet ikke kan anvendes, da doseringsanlægget kan afinstalleres og dermed ikke doserer skadelige mængder klor i vandet. Selskabet har anført, at doseringsanlæggene ikke er vvs- eller elinstallationer og derfor ikke er omfattet af betingelsernes pkt. 3.2 og 3.3.

Nævnet bemærker, at installation og reparation af kemidoseringsanlæg ikke kan anses for arbejder, der kræver autorisation som VVS-installatør eller elektriker.

Af salgsopstillingen fremgår det, at "Stort lækkert Pool sommerhus udbydes nu til salg på • Stort pool/spa område ... • Meget høj lejeindtægt • Hele [mere end 20] sengepladser".

Af selskabets taksators besigtigelsesnotat fremgår det, at "**Konklusion:** Årsag til forkert dosering er, at der er defektheder i det automatiske kemidoseringsystem, men pool og spa kan manuelt doseres, men dette skyldes at der efter pool-firma fra [autoriseret montør og service-firma indenfor spabade], at det ikke er blevet vedligeholdt og kalibreret som det skal, og har derfor fået disse defektheder. **Alderen på det skadede:** Fra 2014. **Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:** Ja, selve det automatiske doseringssystem er med manglende funktion, men det kan manuelt doseres og virke og kontrolleres. **Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:** Det er ikke en vvs-installation ... **Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:** Doseringssystemet kan ikke bruges der er defektheder i begge, men der kan manuelt doseres og pool og spa kan derfor godt bruges, og [udlejningsvirksomhed] laver test og tjek på vandet hver uge ... **Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:** Anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen".

Nævnet finder, at kemidoseringsanlæggene ikke er at anse som vvs- eller elinstallationer, hvorfor den manglende eller nedsatte funktion af anlæggene ikke kan henføres under dækningen for vvs- og elinstallationer i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 og 3.3. Nævnet bemærker, at installation og reparation af kemidoseringsanlæg ikke kan anses for arbejder, der kræver autorisation som vvs-installatør eller elektriker.

Nævnet finder videre, at den manglende eller nedsatte funktion af kemidoseringsanlæggene på overtagelsestidspunktet er omfattet af undtagelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2 om byg-

Ankenævnet for Forsikring

12.

98343

ningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt). At anlæggene ikke var funktionsdygtige på overtagelsestidspunktet, udgør derfor ikke dækningsberettigende forhold.

På denne baggrund finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand