

Den 14. april 2009 blev i sag nr. 74.638:

XXXX XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX XX XXXXXX  
XXXX XXXXXXXXXXXXXXX

mod

Danske Forsikring  
Borupvang 4  
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 Danske Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte rustskader på ejendommens udendørs beslag.

Klageren overtog den 1/12 2005 et nyopført fritidshus. I 2006 anmeldte klageren over for bygherren bl.a., at beslagene på døre og vinduer rustede. Forholdet blev i 2006 udbedret af bygherren ved, at beslagene blev påført rustbeskyttelse og malet. Imidlertid kom rusten igen, og klageren anmeldte nu forholdet til ejerskifteforsikringen, der imidlertid afviste dækning.

Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger om forholdet.

Ved skrivelse af 29/9 2008 til nævnet har selskabet fastholdt sin afvisning. Selskabet har herved anført:

"Det er vores opfattelse på baggrund af skadekonsulentens besigtigelse af det anmeldte forhold, at der ikke er tale om en aktuel bygningskade.

Skadekonsulenten oplyser, at der ikke er nærliggende risiko for skade på baggrund af overfladerusten.

Vi har ved afgørelsen også lagt vægt på, at der alene kunne konstateres overfladerust på beslagene, som ikke havde bredt sig til omkringliggende bygningsdele eller i øvrigt havde forårsaget skade på bygningsdele.

Endvidere har vi lagt vægt på, at alle vinduer og døre kunne åbnes og lukkes uden problemer og vi finder derfor ikke, at brugbarheden er nedsat nævneværdigt.

Der er altså alene tale om et forhold af rent kosmetisk betydning, og omfanget er af bagatelagtig karakter. Der er ikke sket følgeskader i og omkring beslagene. Vi henviser til vilkår punkt 7 K, hvorefter forsikringen ikke dækker bagatelagte forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.

Vores byggetekniske afdeling har gennemgået sagen og det er deres opfattelse, at hængslerne er blevet malet med vandbaseret plastmaling, og dette giver ikke tilstrækkelig beskyttelse mod fugt. Det er derfor deres indtryk at størstedelen af de konstaterede rusttegninger opstår på grund af manglende smøring i hængseldelene.

I den forbindelse oplyser vores byggetekniske afdeling, at rusten kan afrensnes med en roterende stålborste og herefter males med maling, som er beregnet til det. Hængslerne skal herefter også smøres med fedt.

#### **Vi mener at der er tale om almindelig vedligeholdelse**

Vores kunde overtager ejendommen i december 2005 og først den 26. maj 2008, cirka 2½ år efter overtagelsen anmeldes forholdet til os.

Vores skadekonsulent besigtiger derfor først forholdet den 17. juli 2008 og som nævnt ovenfor konstaterer han alene overfalderust på beslagene.

Vi finder det derfor på baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen ikke dokumenteret, at forholdet har været til stede ved overtagelsen af ejendommen i december 2005.

I den forbindelse gør vi opmærksom på, at det af sagens bilag fremgår, at vores kunde har bedt sælger om, at udbedre forholdet i forbindelse med 1-års gennemgangen.

Af vores vilkår punkt 6 A fremgår det, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

Det er derfor vores opfattelse, at det anmeldte forhold udgør en del af den almindelige vedligeholdelse, som man som husejer selv må afholde, da ejerskifteforsikringen ikke dækker almindelige vedligeholdelsesudgifter til den faste ejendom.

Vi henviser i den forbindelse til vilkår punkt 7 G, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

#### **Vores kunde har fået et afslag i købesummen**

Vi gør opmærksom på, at det af købsaftalen på side 6 fremgår, at vores kunde har fået et nedslag i den kontante udbudssum på 95.000 kroner til udbedring af blandt andet de fejl og mangler, der er ved ejendommen.

**Vi venter nu på jeres afgørelse**

Det er vores opfattelse, at vi har behandlet det anmeldte forhold i overensstemmelse med de vilkår, som er gældende for forsikringen. Som I kan læse af vores forklaring er der flere forhold, som gør at vi ikke kan tilbyde erstatning for det anmeldte forhold. Vi mener ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand og forholdet har ikke været tilstede ved overtagelsen."

Ved skrivelse af 8/10 2008 har klageren hertil bemærket:

"Som rigtigt oplyst af Topdanmark har de godkendt de skjulte fejl og mangler i henhold til ejerskifteforsikring hos dem, efter at vi som køber først havde prøvet at få sælger og entreprenør T.huset til at udbedre de fejl og mangler vi havde fundet. Dette lykkedes ikke heller ikke ved 1 års gennemgang af huset. Tværtimod blev enkelte af skaderne måske lappet til så det skjulte manglerne og fejlene uden at ændre grundlæggende på skaderne f.eks. vedr. beslagene i døre og vinduer.

T.huset og sælger nægtede at udbedre fejl og mangler også de fejl og mangler, vi siden stødte på. På trods af at det var et nyt hus bygget i 2005 og havde været beboet af ejeren i sommeren 2005, ville han heller ikke indgå i sagen.

Det skal her oplyses, at nedslaget i prisen på kr. 95.000,- var et almindeligt nedslag i prisen på grund af konjunkturerne. Der blev stort set ikke solgt sommerhuse på det tidspunkt og nedslaget i prisen var ikke, som oplyst af sælger til at dække skjulte fejl og mangler, men på grund af for høj en udbudspris.

Vi henvendte os derfor til Topdanmark, hvor vi havde tegnet ejerskifteforsikring. Vi har her fået en meget fin behandling, hvad angår de øvrige fejl og mangler. Både dem vi konstaterede hurtigt og selv fik lavet inden ejerskifteforsikringen gik ind i sagen, idet vi ville afbøde vand der trængte ind i sommerhuset, fejlmonteret opvaskemaskine samt fejl og mangler der dukkede op efterhånden som vi 'lærte' sommerhuset at kende.

På baggrund af den fine behandling som vi har fået hos Topdanmark omkring vores nye sommerhus, bygget i samme år 2005, som vi også købte det, undrer det os meget, at Topdanmark ikke vil dække udskiftning af beslagene i døre og vinduer.

Disse beslag prøvede vi allerede i forbindelse med 1 års reparationen at få udskiftet, idet de allerede på det tidspunkt var tæret og med et voldsomt rustgennemslag der var trængt ud gennem malingen. Jeg forstod på håndværkerne på det tidspunkt at vindue- og dørbeslagene ikke var galvaniseret eller på anden måde behandlet mod rust. De samme håndværkere sleb beslagene ned og gav dem herefter beskyttelse 'lak' og til sidst maling.

Denne behandling holdt kun kort tid og derfor anmeldte vi det til Topdanmark som fejl og mangel ved bygningen.

Beslagene har derfor allerede fra vores købstidspunkt været behæftet med fejl og/ eller mangler, som vi af gode grunde først bliver opmærksom på, da rusten slog igennem efter en vinter. Rustskaderne var derfor tilstede på købstidspunktet og vi kunne ikke anmelde fejlen, før den slog igennem som rustskader på beslagene.

Af ovennævnte fremgår det, at det ikke handler om almindelig vedligeholdelse men om en direkte skjult fejl.

Det er vores opfattelse at disse rustskader er af et sådant omfang at bygningens værdi er væsentlig nedsat. Alene køb af nye beslag til samtlige døre og vinduer samt udskiftning af

disse løber op i et anseligt beløb. Ved en sammenligning med andre bygninger fra samme byggetidspunkt, må det konstateres, at disse rustskader, der er slået igennem på alle beslag i sommerhuset, ikke er at finde på tilsvarende sommerhuse i det prislag, i det område og med den alder ( nu 3 år gammel ).

Om rusten på nuværende tidspunkt kun er overfladerust, som den bygnings-sagkyndige fra Topdanmark konkluderer, er vanskelig at vurdere. Allerede nu 2 år efter at 1 års reparati-onen er foretaget, er rustgennemtrængningen voldsom og den vil uden tvivl fortsætte med at brede sig både i forhold til beslagene og de omkring liggende bygningsmæssige forhold.

Vi betragter ikke disse skader som bagatelagtige men tværtimod som fejl og mangler der retsligt hører ind under en ejerskifteforsikring for et nyt sommerhus."

Nævnet har fået forevist fotos af de rustne beslag.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

#### **"6 Hvilke skader dækker forsikringen**

**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

**B** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygnings-skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

**C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

#### **7 Hvilke skader dækkes ikke**

...

**K** Bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber."

Nævnet udtaler:

Husets udvendige beslag på døre og vinduer var efter det oplyste oprindeligt ikke rustbeskyttede og ruster fortsat, efter at bygherren i 2006 forgæves har forsøgt at rustbehandle beslagene.

5.

74.638

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, hvor der bl.a. er tale om et helt nyt hus, at forholdet må anses som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at der derfor bør ydes forsikringsdækning svarende til udgiften ved en grundig rustbeskyttelse og efterfølgende maling af beslagene eller om nødvendigt en udskiftning af disse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Danske Forsikring, skal anerkende, at den utilstrækkelige rustbeskyttelse af husets beslag udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Poul Sørensen  
formand