597/00

Den 3. juli 2000 blev i sag nr. 52.068:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx xxxxxx

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring i Tryg-Baltica Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Klageren har rejst krav om udskiftning af alle tætningslister omkring 3 yderdøre og 12 vinduer uden udgift for klageren.

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettiget mangel. Selskabet finder, at der er tale om slid og ælde.

Der er fremlagt en sundhedsattest/synsrapport af 23/5 1995. Attesten indeholder ikke bemærkninger vedrørende døre og vinduer.

Klageren overtog ejendommen, der er fra 1973, den 1/7 1995. I juni 1999 anmeldte klageren, at husets tætningslister var malet over, og derfor var ”virkningsløse”. Det har kostet ca. 6.000 kr. at udskifte tætningslisterne.

Selskabet har været i kontakt med sælger pr. telefon, og ifølge selskabet har sælger oplyst, at der er tale om 26 år gamle lister af plastik, samt at tætningslisterne bliver stive med tiden.

I klageskemaet af 21/12 1999 hedder det: "Alle tætningslister er uvirksomme p.g.a. overmaling. Dette burde efter min opfattelse være anført som bemærkning i den af selskabet udarbejdede tilstandsrapport. – Jeg postulerer, at overmalingen er en fejl og således dækket af forsikringen. – Selskabet har hele tiden henvist til 'slid og ælde', men dette er end ikke på nuværende tidspunkt tilfældet. Listerne er fortsat intakte, men altså under en stiv maling. – Huset ligger i landområde uden trafik – og by-forurening, ej heller gylletanke eller lign. Nok også derfor holder de sartere bygningsdele i længere tid end beregnet/skønnet af selskabet."

Selskabet har i skrivelse af 2/2 2000 til nævnet anført: "**Vore bemærkninger til sagen:** Ud fra de foreliggende oplysninger må vi fastholde, at vi ikke kan yde dækning til sagen. Tætningslister har en begrænset levetid, og knap 30 år gamle tætningslister er efter vor opfattelse udlevede. Der må desuden være tale om almindelig vedligeholdelse af ejendommen, og vi kan i forbindelse hermed bemærke, at det koster ca. 6.000 kr. at udskifte ifølge oplysninger fra T.L. [klageren]. Fordi det ca. 4 år efter overtagelsen viser sig, at knap 30 år gamle tætningslister skal udskiftes, medfører det efter vor opfattelse ikke, at ejendommen lider af en retlig relevant mangel. Køber vil derfor ikke kunne løfte bevisbyrden for, at tætningslisternes stand medfører, at ejendommen led af en retlig relevant mangel, da handlen blev indgået. Alene af den grund vil han ikke kunne gennemføre et krav mod sælger/Tryg-Baltica. Der ses endvidere ikke at være grundlag for at gennemføre et erstatningskrav eller afslag i købesummen mod sælger/Tryg-Baltica. Hertil kommer, at hvis der var en retlig relevant mangel, og hvis køber kunne løfte bevisbyrden for, at sælger var i ond tro om manglen, skulle han tillige dokumentere at have lidt et økonomisk tab. Da tætningslisterne må anses for at være udlevede, og da forbedringer skal fratrækkes, vil T.L. efter vor opfattelse ikke kunne dokumentere at have lidt et økonomisk tab. Selvom T.L. kunne dokumentere at have lidt et økonomisk tab, må tabet være i en størrelsesorden, der må betragtes som bagatelagtigt. Vi må i øvrigt henlede opmærksomheden på ejerskifteforsikringens § 7 vedrørende selvrisiko. Af denne bestemmelse fremgår, at der gælder en selvrisiko på i alt 5.000 kr., samt at selvrisikoen fratrækkes eventuel udbetaling til køber. Selvom krav kunne gennemføres mod sælger, vil omkostninger til udbedring ikke kunne overstige selvrisikoen på 5.000 kr., når forbedringer er fratrukket. Også af den grund kan vi ikke yde dækning til sagen. Under hensyn til:

· at tætningslisterne må anses for at være udlevede, · at køber ikke kan dokumentere, at ejendommen led af en retlig relevant mangel på handelstidspunktet, · at køber ikke ses at kunne gennemføre et erstatningskrav mod sælger, · at køber ikke har lidt et økonomisk tab, når forbedringer er fratrukket, · at der ikke er grundlag for afslag i købesummen, · at når forbedringer er fratrukket, vil omkostningerne ikke overstige selvrisikoen på 5.000 kr., må vi fastholde, at vi ikke kan yde dækning til sagen."

Hertil har klageren i skrivelse af 4/3 2000 bl.a. anført: "Listerne var lige som andre vinduer, døre, karme m.v. nymalede med grå maling; og tætningslister har mig bekendt i forvejen denne farve. Derfor opdages fejlen vanskeligt af en ukyndig."

Klageren har ikke ønsket at fremlægge kopi af købsaftalen og skødet, men oplyser, at der ikke er givet nedslag i købesummen på grund af listerne. Klageren mener i øvrigt, at sælgeren skal betale selvrisikoen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**2. Hvad omfatter ansvarsdækningen?** Dækningen omfatter det erstatningsansvar7afslag i købesummen, som køber efter dansk ret og domspraksis vil kunne gennemføre under en retssag mod sælger for fejl eller mangler ved ejendommens bygninger. ... **7. Selvrisiko** For forsikringen gælder en selvrisiko på i alt 5.000 kr. i hele forsikringsperioden, uanset antallet af krav. Selvrisikoen fratrækkes en evt. udbetaling til køber eller sælger."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Da nævnet endvidere ikke finder det sandsynliggjort, at udgiften til udskiftning af tætningslisterne er af en sådan størrelsesorden, at den kan begrunde et forholdsmæssigt afslag i købesummen, kan nævnet allerede med henvisning hertil ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen