616/01

Den 26. marts 2001 blev i sag nr. 53.306:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der er omfattet af en sælgerforsikring i Tryg-Baltica Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms vinduer og døre.

Af klagen til nævnet fremgår bl.a.: "Samtlige vinduer og yderdøre er søgt erstattet da fabrikationen af disse er så ringe at det ofte er umuligt at åbne/lukke - også pga sunkne bundstykker (vinduer) / bundstykke + yderkarme (døre) - søgt afhøvlet flere gange uden mærkbart resultat."

Af selskabets skrivelse af 17/8 2000 til nævnet fremgår bl.a.: "**Sagsfremstilling:** P.S. [klageren] købte ejendommen ... pr. 15. oktober 1995 for 925.000 kr. Ejendommen er opført i 1985 og nyt eternittag var pålagt i 1995. 16. februar 2000, dvs. ca. 4½ år efter overtagelsen, anmeldte P.S., at der var mangler ved vinduer og døre. I anmeldelsen blev det bl.a. oplyst, at '*Samtlige vinduer, hoveddør, bryggersdør samt terrassedøre er limet af så dårlig kvalitet at åbning og lukning af disse er problematisk og til tider ofte helt umulig ... Problemet er søgt afhjulpet ved, at høvle lidt af bunden af vinduer og døre. Men dette har kun virket i ganske få dage, endsige timer ... og problemet er herefter det samme, dog er toppen af specielt dørene blevet det stykke kortere som man har høvlet af i bunden ...*' Vi rettede herefter henvendelse til sælgerne ved brev af 13. marts 2000 for at undersøge, hvorvidt der var grundlag for erstatningsansvar. Vi fik oplyst, at sælger havde boet i ejendommen fra den blev opført i 1985. Efter købet havde han problemer med hoveddøren, som han udskiftede efter ½ år. Herudover havde han haft pro-

blemer med døren til køkken/alrum, som var blevet afhøvlet to gange. På grund af sælgers oplysninger afviste vi i vores brev af 11. april 2000, at der var grundlag for at rejse erstatningskrav mod sælger (og dermed forsikringen). Vi oplyste samtidig, at vi ville rekvirere en taksator, da vi ønskede en vurdering af, om der kunne være mulighed for afslag i købesummen. P.S. skrev herefter 12. april 2000, at han var utilfreds med vores afgørelse. Dels var det hans opfattelse, at sælger havde været vidende om manglerne, og dels mente han, at sælgers afhøvling af bryggersdøren ikke var korrekt afhjælpning. ... **Vores bemærkninger til sagen:** ... Samlingen af vinduer og døre er ikke stærk nok. Efterhånden som årene er gået, er der derfor sket en nedskridning af underrammen i forhold til siderammen. Hertil kommer, at dørenes hængsler er for svage til at bære de forholdsvis tunge døre. Vi kan derfor acceptere, at vinduer og døre var mangelfulde på tidspunktet for overtagelsen. *A. Erstatningsansvar.* I løbet af de 10 år, som sælger har haft ejendommen, har sælger 2 gange afhøvlet én af dørene. Hertil kommer, at køber først gør krav gældende knap 4½ år efter overtagelsen. Ud fra de foreliggende oplysninger, er der således ikke noget, der tyder på, at P.S. kan bevise, at sælger var i ond tro. (Hvis Nævnet skulle finde, at køber kan dokumentere, at sælger var i ond tro, er det vores opfattelse, at kravet må være bortfaldet på grund af passivitet. Det skyldes, at køber i så tilfælde må have været vidende om manglerne kort efter overtagelsen af ejendommen.) Vi må således fastholde, at køber ikke kan gennemføre et erstatningskrav mod sælger af ejendommen. *B. Afslag i købesummen.* Ejendommen er købt for 925.000 kr. og det koster (i dag) 27.000 kr. at udbedre vinduer og døre. Udbedringsomkostningerne udgør derfor knap 3% af købesummen. ... På grund af størrelsen af omkostningerne til udbedring vil køber ikke kunne dokumentere, at der er grundlag for afslag i købesummen."

Klageren har heroverfor i skrivelse af 30/8 2000 bl.a. anført: "Det er korrekt at jeg først har anmeldt fejl og mangler 4½ år efter overtagelsen. Denne omstændighed må dog anses for fuldstændig ligegyldig da forsikringen jo er tegnet til dækning over en 5-årig periode fra tegningen af forsikringen. (Ikke fra overtagelsen - dvs. reelt kun 4 år og 9 mdr. fra overtagelsen af huset). ... Jeg har hele tiden været klar over problemerne med *både* vinduer og døre (ikke kun den ene dør som Tryg-Baltica gengange gange henholder sig til), men har udsat mit erstatningskrav så længe som forsikringspolicens ordlyd

har muliggjort dette, at hensyn til, at der kunne vise sig nye og graverende mangler som jeg ikke havde været vidende om."

Det er endvidere klagerens skøn, at udbedringsomkostningerne vil beløbe sig til cirka 45.000 kr.

Nævnet har fået forelagt fotos af de anmeldte skader.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**2. Hvad omfatter ansvarsdækningen?** Dækningen omfatter det erstatningsansvar/afslag i købesummen, som køber efter dansk ret og domstolspraksis vil kunne gennemføre under en retssag mod sælger for fejl eller mangler ved ejendommens bygninger. ... **8. Anmeldelse af krav** Erstatningskrav, der kan kræves dækket af forsikringen, skal rettes direkte mod Baltica. Anmeldelse skal ske, så snart den fejl eller mangel, der er årsagen til erstatningskravet, er kendt. ... **9. Forsikringsperiode** Forsikringen træder i kraft, når købsaftalen (slutsedlen) er underskrevet. Forsikringen ophører uden yderligere varsel på 5-årsdagen for forsikringens ikrafttræden. Det er en betingelse for dækning under forsikringen, at kravet er anmeldt til Baltica i forsikringsperioden."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort, at klageren ville kunne gennemføre et erstatningskrav eller et krav om afslag i købesummen over for sælgeren. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen