636/01

Den 28. december 2001 blev i sag nr. 55.650:

xxx xxxxx xxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Forsikringsselskabet
Vendsyssel G/S
Brinck Seidelinsgade 6
Postboks 74
9800 Hjørring

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 Forsikringsselskabet Vendsyssel, klager over selskabets behandling af en anmeldt skade.

Af klagen til nævnet fremgår bl.a.: "Min mand og jeg overtog hus på Klintevej 14 ... d. 15-9-2000. Der havde tidligere været vandskade i soveværelse, og på grundlag heraf fik vi som en del af aftalen lagt nyt gulv i soveværelse. Samtidig fik vi garanti for, at der ikke ville komme ny vandskade. Kort efter vi var flyttet ind viste det sig at vinduesparti var utæt, og skal skiftes. Gulvet blev ødelagt & bulet som følge heraf. Sagen blev anmeldt til Ejerskifteforsikringen, der ikke vil anerkende ansvar."

Selskabet har i skrivelse af 30/4 2001 bl.a. anført: "... det fremgår, at klageren inden overtagelsen var gjort bekendt med, at der havde været problemer med vandskade på gulvet i soveværelse. At hun havde fået garanti for, at der ikke ville komme yderlig vandskade, må være aftalt mellem køber og sælger, da vi ikke hverken kan eller har mulighed for at give en sådan garanti. Ydermere skriver klageren, at hun ønsker erstatning for ødelagt dør/vinduesparti, hvilket vi står noget uforstående overfor, idet vi henvi-

ser til vedlagte kopi af brev fra klagerens advokat af 20.03.2001, hvoraf det fremgår, at der er truffet aftale om udbedring af døren/vinduesparti."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**Karakter:** ... **K3: Kritiske skader** Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele. ...

6.2 Belægninger	K3	Parketgulve på 1. sal er flere steder skjoldet af fugt. Gulv i område foran hæve/skydedør i soveværelse er meget defekt. Gulvet er sort af fugt, men virkede tørt på synsdagen. Gulv i stuen mod vest i stueplan har forskellige gulvhøjder. Gulvklinker på plade foran brændeovn har hulrum, dårlig binding til underplade.

"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**4. Undtagelser fra dækningen** 4.1 Forsikringen dækker ikke: a) forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grund af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets – reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. ... d) forhold, som det godtgøres, at køber – havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Klageren har i skrivelse af 13/11 2001 til nævnet oplyst, at selskabet nu har anerkendt skaden på vinduespartiet med terrassedør.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Det fremgår af tilstandsrapporten, at "Gulv i område foran hæve/skydedør i soveværelse er meget defekt. Gulvet er sort af fugt, men virkede tørt på synsdagen". Forholdet har fået karakteren "K3", der er betegnelsen for skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, hvilket vil medføre skader på andre bygningsdele.

Nævnet finder ikke at kunne pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for et forhold som det omhandlede, der må antages at have sammenhæng med det i tilstandsrapporten beskrevne forhold eller med en eventuel mangelfuld reparation heraf. En af sælgeren afgivet garanti findes ikke i forhold til selskabet at kunne medføre et andet resultat.

Da nævnet lægger til grund, at der er truffet aftale om udbedring af vinduespartiet,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand