681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 60.071:

xxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring v/ Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for 11 punkterede termoruder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de punkterede termoruder bl.a. under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten udarbejdet den 21/9 2001 fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger:**

	Ja	**Nej**	**Bygning**
…			
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder:	☒	☐	A
…			

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Ad pkt. 2. Der er ikke foretaget besigtigelser under gulvbelægninger samt under og bag løst inventar.

Ad pkt. 3. Der tages forbehold for evt. punkterede termoruder, da disse fejl ikke altid er synlige."

Af den del af tilstandsrapporten, der omhandler sælgers oplysninger om ejendommen, fremgår det, at sælgeren har svaret benægtede på spørgsmålet om, hvorvidt der er punkterede termoruder (dugruder).

Selskabet har i skrivelse af 17/1 2003 til nævnet redegjort for afslaget på erstatning således:

"Vi afviser at erstatte udgiften til afhjælpning af forholdet, under henvisning til Tilstandsrapporten som oplyser:
'Der tages forbehold for evt. punkterede termoruder, da disse fejl ikke altid er synlige'.

Vi oplyser også:
'I øvrigt kan oplyses, at termoruder afskrives over 25 år og at der således ikke er dækning for de vel over 30 år gamle ruder, ligeledes i henhold til vilkårenes pkt. 5 der oplyser: 'Forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid er ikke dækket'."

Klageren stiller sig uforstående over for selskabets afvisning og har i skrivelse af 19/9 2002 til selskabet bl.a. anført:

"Formålet med ejerskifteforsikringen er - som naturligvis bekendt - at forsikre sig mod skjulte fejl og mangler.
Bygningssagkyndige gør i sin *generelle* (gældende for alle huse) sætning' *…da disse fejl ikke altid er synlige*' opmærksom på, at han - om end han ikke har konstateret punkterede termoruder i aktuelle hus - aldrig vil kunne udelukke sådanne, eftersom de kan være skjulte. Bygningssagkyndiges generelle sætning (som formentlig påføres som standard ved alle tilsyn) indikerer, at det er en god ide at tegne ejerskifteforsikring, der jo netop dækker skjulte fejl.
Bygningssagkyndiges *generelle* forbehold med den *generelle* konstatering 'punkterede vinduer kan være en skjult fejl' (som alle jo ved) kan ikke tages til indtægt for, at ejerskifteforsikringen må træde ud af kraft. I så fald vil ejerskifteforsikringen aldrig

dække punkterede ruder, eftersom der ved alle huse må tages det *generelle* forbehold, at der kan være uopdagede punkterede ruder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid"

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen, og på det foreliggende grundlag, navnlig henset til oplysningerne i tilstandsrapporten sammenholdt med termovinduernes alder, finder nævnet, at det ikke kan kritiseres, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioner eller materialers sædvanlige levetid.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand