714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 62.832:

xxxxxxx xx
xxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xx xxxxxx
xxxxxxx xxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet køberforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at deltage i et udenretligt syn og skøn.

Af policen fremgår bl.a., at forsikringen er udstedt med henvisning til tilstandsrapport af 3/12 1998.

Imidlertid har klagerne alene modtaget en tilstandsrapport af 18/12 1998, der bl.a. indeholder sælgers oplysning om, at der ikke tidligere har været udarbejdet tilstandsrapport.

Selskabet har i skrivelse af 30/10 2003 til klagernes advokat tilkendegivet, at forsikringsdækningen vil tage udgangspunkt i den seneste rapport.

Klagernes advokat har i skrivelse af 19/11 2003 forespurgt, hvorvidt selskabet vil dække et eventuelt tab som følge af forskellen på de to tilstandsrapporter.

En sammenligning af de to tilstandsrapporter viser, at rapporten af 3/12 1998 indeholder flere K1, K2, K3 og UN end rapporten af 18/12 1998. Bl.a. indeholder rapporten af 3/12 1998 oplysning om, at der er anvendt slagger som kapillarbrydende lag, og at det tilrådes at få undersøgt forholdet.

Selskabet har orienteret advokaten om, at det i forsikringsbetingelserne anførte skadebegreb vil blive lagt til grund ved vurderingen af, hvorvidt der er et dækningsberettigende forhold ved ejendommen.

Efterfølgende har advokaten gjort gældende, at klagerne har krav på ved et syn og skøn at få afdækket, hvorvidt de mangler, ejendommen har, skal klassificeres i overensstemmelse med tilstandsrapporten af 3/12 1998. Det er endvidere gjort gældende, at selskabet skal afholde omkostningerne ved dette syn og skøn.

Selskabet har afvist denne anmodning, idet selskabet som ovenfor anført har tilkendegivet, at forhold anmeldt på køberforsikringen vil blive behandlet med udgangspunkt i den seneste tilstandsrapport, og idet forsikringen ikke dækker omkostninger til byggeteknisk gennemgang af ejendommen, men henblik på at opspore eventuelle dækningsberettigende skader.

Det fremgår af sagens akter, at selskabet har modtaget en skadeanmeldelse vedrørende revnedannelser i nogle af ejendommens værelser. Selskabet har i den anledning - efter besigtigelse af ejendommen - anmodet advokaten om at foranledige indhentet tilbud på udbedring af disse revner.

Selskabet oplyser, at det ikke har modtaget skadeanmeldelse vedrørende andre forhold. Såfremt klagerne eller deres advokat er af den opfattelse, at der er yderligere forhold omfattet af skadebegrebet i forsikringsbetingelserne, anbefaler selskabet, at der sker anmeldelse til selskabet, hvorefter det vil vurdere, om der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Klagerne advokat har over for nævnet anført, at uanset at selskabet har givet tilsagn om at ville dække i overensstemmelse med tilstandsrapporten af 18/12 1998, så har kla-

gerne ingen viden om, hvilken stand ejendommen reelt er i/var i ved købsaftalens indgåelse, herunder om ejendommens stand de facto var som tilstandsrapporten af 3/12 1998 viser. Advokaten mener således, at klagerne har brug for et syn og skøn til afdækning heraf, dels af hensyn til et eventuelt salg og dels af hensyn til at få huset bragt i den stand som tilstandsrapporten af 18/12 1998 viser, og som selskabet har givet tilsagn om at ville dække.

Selskabet fastholder sin afgørelse.

Nævnet er forelagt de 2 tilstandsrapporter.

Nævnet udtaler:
At der med ca. 14 dages mellemrum er udarbejdet 2 tilstandsrapporter med forskelligt indhold kan give anledning til undren, men kan ikke indebære, at selskabet skal bekoste et syn og skøn, som krævet af advokaten. Nævnet bemærker, at selskabet har tilkendegivet at lægge den tilstandsrapport, klageren fik forevist inden købet, til grund for afgørelse af, om et anmeldt forhold udgør en skade og er erstatningsberettigende.

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann