726/05

Den 13. juni 2005 blev i sag nr. 64.485:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysø Plads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en række anmeldte forhold.

I forbindelse med klagerens køb af ejendommen blev der udarbejdet en tilstandsrapport af 16/2 2004. Efter klagerens overtagelse af ejendommen har hun i forbindelse med en gennemgang af huset - der er opført i 1880 - fået udarbejdet en tilstandsrapport af 27/4 2004, der på flere punkter afviger fra den oprindelige tilstandsrapport.

I skrivelse af 29/6 2004 til klageren har selskabet - på baggrund af begge tilstandsrapporter samt en besigtigelse - afvist samtlige af de anmeldte forhold. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Det er Dansk Boligforsikring A/S's opfattelse, at Deres skadesanmeldelse primært omhandler indsigtsproblemer. Dvs. forhold De har haft mulighed for at opdage/se inden De køber ejendommen.
>
> Det ville være naturligt De påpegede disse mangler/fejl overfor sælger, og herefter aftalte et evt. prisnedslag, eller en udbedring af sælger inden overtagelse.

Ejerskifteforsikringen dækker fejl - ulovligheder på opførselstidspunktet og mangler, der ikke er omtalt i den udarbejdede tilstandsrapport, og som køber eller byggesagkyndige ikke har haft mulighed for at påpege pga. manglende indsigtsmulighed.

At en evt. køber ikke har byggeteknisk indsigt/kendskab, er ikke 'undskyldning' for at opnå dækning under ejerskifteforsikringen."

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet og bl.a. henvist til tilstandsrapporten af 27/4 2004, hvor alle klagepunkter (i alt 60 forhold) er beskrevet.

Selskabets advokat har i skrivelse af 15/2 2005 til nævnet oplyst, at den på klagerens foranledning udarbejdede tilstandsrapport af 27/4 2004 ikke kan lægges til grund for vurderingen af de anmeldte forhold. Det er tilstandsrapporten af 16/2 2004, der skal tages udgangspunkt i, da det alene er denne tilstandsrapport, der har dannet grundlaget for ejerskifteforsikringen. Advokaten oplyser, at selskabet på den baggrund har anerkendt nogle få forhold som dækningsberettigende og har i det 34 sider lange svarskrift nærmere redegjort for afvisningen af de øvrige klagepunkter.

Klageren har efterfølgende i skrivelse af 16/3 2005 til nævnet frafaldet sit krav vedrørende samtlige af de forhold (i alt 13 forhold), der er blevet afvist med henvisning til, at det enkelte forhold er nævnt i tilstandsrapporten af 16/2 2004. Klageren fastholder de øvrige klagepunkter. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Spec. vil vi gøre opmærksom på forhold

Ad 33. Hvor svagt dimensionering af drager, udskiftet i 1991 efter skorstensbrand, ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Ad 35. Nylagt klinkegulv inkl. gulvvarme indlagt 2004 - men med meget tvivlsomt resultat."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

4. Undtagelser fra dækning

- 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, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, inden overtagelsestidspunktet/rådighedstidspunktet

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen

…

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder på det foreliggende grundlag ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse, der er i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen