771/07

Den 7. maj 2007 blev i sag nr. 69.737:

xxxxx xx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 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 afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på et solvarmeanlæg.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at klageren havde kendskab til skaden inden overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1972, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/9 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 17/4 2005. I tilstandsrapporten er der ikke oplysninger om solvarmeanlægget. Af købsaftalen, der er underskrevet den 21/7 2005, fremgår, at "Køber er gjort bekendt med, at poolen opvarmes ved hjælp af solvarmeanlægget".

Den 27/10 2005 anmeldte klageren ved sin advokat en række forhold, bl.a. at solvarmeanlægget var utæt. I anmeldelsen er nærmere oplyst:

> "Solvarmeanlægget tabte trykket, derfor fik vi en smed til at undersøge det nærmere og han kunne konstaterer at anlægget er utæt flere steder og at den ene solfanger ligeledes er utæt, han kunne dog ikke sige noget om hvor meget det ville komme til at koste før han fik set det hele igennem hvilket han ikke har haft tid til.
> Skaden er opdaget ved at vandet i swimmingpoolen ikke kunne holdes varmt."

Selskabet lod forholdet besigtige den 31/1 2006, og af besigtigelsesrapporten fremgår:

"På taget af poolrummet er der konstateret et solvarmeanlæg som på besigtigelsestidspunktet havde smidt vandet. Der lå meget vand på taget (også mere end hvad almindelig nedbør kunne forårsage).

Rørisoleringerne var defekte og skumskålene var nedbrudt af solens stråler.
Rørføring er ført uden på gavlvæggen og er ikke fastgjort.
...
Sælger burde have nævnt problemet omkring solvarmeanlægget i sælgeroplysningerne.
...
I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger til solvarmeanlægget, trods det at der var synlige skader på isoleringen af rørene. Karakter burde være UN."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Ved skrivelse af 8/5 2006 til klager afviste selskabet dækning med henvisning. Af skrivelsen fremgår:

"Jeg har i forbindelse med sagens behandling taget kontakt med sælger af ejendommen, P.L.P. Sælger kunne oplyse mig om, at De før overtagelse af ejendomme er oplyst om, at trykket på solvarmeanlægget ikke måtte afvige væsentligt fra 1 bar. Det er ydermere aftalt før overtagelsen, at De skulle besørge, at A. P. Ap Handel, ... skulle tilkaldes til gennemgang af solvarmeanlægget, idet det taber vand."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade på solvarmeanlægget som dækningsberettigende. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 27/6 2006 anført:

"Vi kender ikke noget til at solvarmeanlægget taber vand. Vi har ikke fået oplyst af sælger, at solvarmeanlægget er utæt. Det er ikke oplyst i tilstandsrapporten, at der er fejl og mangler ved solvarmeanlægget, hvorfor vi mener at Dansk Boligforsikring skal dække skaden, da vi ikke havde kendskab til skaden på overtagelsestidspunktet.

N.B.: I øvrigt kunne enhver se, at der var noget galt med solvarmeanlægget, så det undrer os, at det ikke er nævnt i tilstandsrapporten, men vi kan kun konkludere, at taksator har stolet for meget på sælger og sælger ikke har nævnt det! Ovennævnte er et citat fra selskabets mand, der har været ude at besigtige solvarmeanl."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har i forbindelse med nævnets behandling indhentet en erklæring fra sælgeren af ejendommen. Sælgeren har den 7/8 2006 underskrevet en sålydende erklæring:

"**Spørgsmål**:

1) Oplyste De køber H.T.Ø. om at solvarmeanlægget skulle efterses, før køber underskrev købsaftalen den 21. juli 2005?

2) Hvornår og i hvilken forbindelse fik køber H.T.Ø. oplysninger om solvarmeanlægget?

3) Hvilke konkrete oplysninger fik køber H.T.Ø. om solvarmeanlægget?

**Sælgers svar på spørgsmålene**:
**Ad 1)**
'*Vi oplyste køber om at vi var ved at få leverandøren af solfangeranlægget til at efterse solfangeranlægget, da det ikke kunne holde trykket i en længere periode, men på hvilket tidspunkt det foregik er ikke helt præcist*.'

**Ad 2)**
'*Ved overdragelsen havde vi en instruktion af H.T.Ø. og hendes mand i hvad de skulle holde styr på både med poolen og solfangeranlægget og samtidig fik de en personlig gennemgang af anlægget samt en skriftlig instruktion vi havde udfærdiget, samt leverandørens telefon nummer*.'

**Ad 3)**
"At anlægget var godkendt, at der skulle holdes tryk på for ikke at skade anlægget. At den montør fra A.P. Handel vi havde tilkaldt ikke var dukket op endnu samt telefonnummeret på reparatøren, at der skulle efterfyldes med vand indtil montøren dukkede op samt han skulle efterfylde en slags væske (kølervæske) som stod i et anvist skab".

Rigtigheden af ovenstående bekræftes herved af sælger P.L.P."

Selskabet har i tilknytning til denne erklæring i skrivelse af 20/8 2006 til nævnet anført:

"Det fremgår efter selskabets opfattelse tydeligt af denne erklæring, at klageren af sælgeren blev orienteret om, at solvarmeanlægget ikke kunne holde tryk. For så vidt angår uvisheden om det nøjagtige tidspunkt for denne informationsudveksling, henviser selskabet til pkt. 14 i købsaftalen, ... Det fremgår af 4. afsnit, at køber var blevet gjort bekendt med, at poolen opvarmedes ved hjælp af solvarmeanlægget forinden købsaftalen blev udfærdiget. Dette sandsynliggør efter selskabets opfattelse, at der havde været drøftelser imellem sælgeren og klageren, allerede før købsaftalen blev underskrevet af klageren den 21. juli 2005, når forholdet blev indsat som et individuelt afsnit i købsaftalen, og endvidere blev indsat i § 2 i skødet, ...

På denne baggrund er det forsat selskabets opfattelse, at klageren var blevet orienteret om, at solvarmeanlægget ikke kunne holde trykket forud for klagerens overtagelse af ejendommen og derfor med overvejende sandsynlighed var utæt. Det er endvidere selskabets opfattelse, at selskabet har søgt bevisbyrden for denne påstand løftet på en måde, som må medføre, at klageren må godtgøre det modsatte, såfremt klageren vil fastholde de synspunkter, som er angivet påklageskemaet."

Her til har klageren i skrivelse af 14/9 2006 til nævnet anført:

> "Det er 1. gang vi ser bilag ..., da selskabet ikke har villet udleveret brevet fra J. Consult til os.
>
> Og det forstår vi da godt, for J. Consult konkluderer (ligesom os) at 'sælger burde have nævnt problemet omkring solvarmeanlægget i sælgeroplysningerne' samt ligesom vi siger 'hvorfor er der intet oplyst i tilstandsrapporten omkring solvarmeanlægget, der var synlige skader', skriver J. Consult.
>
> Og med hensyn til bilag ..., hvordan kan man som forsikringsselskab lave en sådan efterrationalisering den 7/8 2006, vi fastholder stadig at vi ikke kendte til at solvarmeanlægget var defekt og vi havde ingen kontakt til sælger, før vi underskrev køberkontakten, og i øvrigt står der heller ikke noget om at solvarmeanl. er utæt i bilag ..., sælgers svar!"

Selskabet har i skrivelse af 29/9 2006 til nævnet anført:

> "På vegne af Dansk Boligforsikring A/S skal jeg fastholde selskabets tidligere anbringender om, at klageren inden overtagelsen af den forsikrede ejendom 1. september 2005 har. været bekendt med det forhold, at solfangeranlægget ikke kunne holde det fornødne tryk.
>
> Det er endvidere selskabets opfattelse, at en oplysning om manglende tryk i et lukket rørsystem, var en klar indikation af, at anlægget kunne være utæt.
>
> Det er korrekt, at selskabets besigtigelseskonsulent konstaterede tre forhold ved solfangeranlægget. Konsulenten har beskrevet, at der på besigtigelsestidspunktet den 31. januar 2006 lå meget vand på taget, og nok også mere vand end hvad almindelig nedbør kunne forårsage. Han har endvidere beskrevet, at rørføringen var ført uden ordentlig fastgørelse, og at isoleringsmaterialet omkring rørene ikke var beskyttet mod vejrliget og UV-stråling.
>
> Selskabet bestrider ikke, at anlægget var/er utæt, men anfægter alene klagerens udsagn om, at klageren ikke var bekendt med forholdet inden overtagelsesdatoen.
>
> De oplysninger som selskabet har indhentet i forbindelse med sagsbehandlingen, støtter efter selskabets opfattelse klart denne antagelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**4. Undtagelser fra dækning**
>
> ...

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

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, heller ikke i afsnittet med sælgers oplysninger om ejendommen. Nævnet bemærker videre, at den besigtigelseskonsulent, som på vegne selskabet har besigtiget forholdet, i sin besigtigelsesrapport dateret 14/2 2006 har tilkendegivet, at forholdet burde have haft karakteren UN i tilstandsrapporten, og at sælgeren burde have nævnt problemet. Endelig bemærker nævnet, at sælgeren i den efterfølgende indhentede erklæring alene har givet udtryk for at have oplyst, at anlægget "ikke kunne holde trykket i en længere periode", og at der udtrykkes usikkerhed om, på hvilket tidspunkt oplysningerne blev givet.

Nævnet bemærker på den givne foranledning, at erklæringen fra sælgeren ikke kan betragtes som uvildig, idet sælgeren har en egeninteresse i at give udtryk for, at han ikke har undladt at afgive relevante oplysninger til køberen. Nævnet finder det imidlertid på baggrund af det anførte ikke godtgjort af selskabet, at klageren forud for overtagelsen havde kendskab til de omfattende problemer med solvarmeanlægget. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende den anmeldte skade på solvarmeanlægget som dækningsberettigende.

Poul Sørensen
formand