771/07

Den 25. april 2007 blev i sag nr. 70.178:

xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 defekte termoruder.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1933, og at klageren overtog ejendommen 1/11 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 2/6 2005.

Den 19/4 2006 anmeldte klageren, at han ultimo februar 2006 havde konstateret utætte ruder i vinduer og døre. Skadeanmeldelsen var bilagt et tilbud dateret 13/3 2006 på udskiftning af ruder på 32.000 kr.

Af tilstandsrapporten dateret 2/6 2006 fremgår:

"**Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? *Termoruder er ikke pudset og der er ikke foretaget dugpunktsprøve i forbindelse med kontrol af ruder, der kan ved andre vejrforhold vise sig dugruder som ikke er angivet i tilstandsrapporten.*	☒	☐	A
...			

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
4.	**Vinduer og døre**			
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)? Hvis ja, hvor? ***Stue***."	☒	☐	☐

Af det i forbindelse med ejendomshandelen udarbejdede skøde fremgår:

"Det er aftalt, at sælger udbedrer følgende arbejder inden overtagelsen:

…

- De mellem køber og sælger konstaterede defekte termoruder udskiftes."

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet ladet forholdet besigtige, og af besigtigelsesrapport dateret 13/11 2006 fremgår:

"**Placering**	**Dato**	**Antal ruder**	**Type**	**Punkteret**
Nord				
Terrassedør	94-06	24 ruder (små)	Alm. termorude	Flere ruder
Køkkenvindue	94-06	3 større + 12 små ruder	Alm. termorude	Flere ruder
1. sal soveværelse	93-12 og 94-01	2 større + 8 små	Alm. termorude	?
Altandør	Uden dato	1 stor + 3 små	Alm. termorude	?
Badeværelse 1. sal	93-12 og 94-01	2 større + 8 små	Alm. termorude	6 - 8 små
Kælder under terrasse	98-10	3 ruder	Lav energirude	Nej
Kældervadeværelse	98-10	3 rude	Lav energirude	Nej
Syd				
Kælder karnap SØ	97-12	1 rude	Alm. termorude	Nej
Kælder karnap S	97-12	2 ruder	Alm. termorude	Nej
Kælder karnap SV	97-12	1 rude	Alm. termorude	Nej
Kælder vaskerum	97-12	3 ruder	Alm. termorude	Nej
Stue karnap SØ	T = 94-06 E = 05-09	1 større 4 små	Alm. termorude Lav energirude	? Nej
Stue karnap S	T = 94-06 E = 05-09	1 større 8 små	Alm. termorude Lav energirude	? Nej
Stue karnap SV	T = 94-06 E = 05-09	1 større 4 små	Alm. termorude Lav energirude	? Nej
Stue S	T = 94-06 E = 05-09	1 større 2 større og 12 små	Alm. termorude Lav energirude	? Nej
1. sal værelse SV	E = 05-09	3 større og 12 små	Lav energirude	Nej

1. sal værelse SØ	E = 05-09	3 større og 12 små	Lav energirude	Nej
Øst				
Toilet	94-01	1 rude	Alm. termorude	Nej
Kældertrappe	93-12	1 rude	Alm. termorude	Nej
Kælderdør	98-10	4 ruder	Lav energirude	Nej
Fordør	94-06	12 små ruder	Alm. termorude	Mindst 6 ruder
Trappe 1. sal	93-12	1 rude	Alm. termorude	Ja
Toilet trappe 1. sal	? (matteret glas)	1 rude	Alm. termorude	?
Velux rude tag	ca. 1993 (skøn)	1 rude	Lav energirude(skøn)	?"

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 11/9 2006 anført:

> "Vi har købt huset i juni måned med overtagelse 1. november 2005. I forbindelse hermed og i overensstemmelse med bygningssagkyndige, blev der konstateret få defekte termoruder. Der blev aftalt med sælger, at disse skulle udskiftes inden overtagelse.
>
> I foråret 2006 kunne vi konstatere at størsteparten af termoruderne udviste tegn på defekt, i form af aflejringer/væske mellem glassene. Efter konsultation af sagkyndig glarmester, kunne denne konstatere defekterne og informerede os om, at dette først nu kunne ses, grundet den store temperaturforskel mellem ude og inde temperaturen.
>
> Bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten nævnt at der mangler puds ved vinduer og indskrevet dette under punkt, hvor der - generelt - er indføjet, at dugpunktsprøve ikke kunne foretages.
>
> Idet jeg, som lægmand, ikke har nogen forudsætninger for kendskab til, hvorledes termoruder konstateres for defekter mm., handlede jeg i den overbevisning af bygningssagkyndige havde fortaget yderlige og nødvendige undersøgelser af samtlige termoruderne, når der nu var enkelte erkendte defekte termoruder.
>
> Idet bygningssagkyndige kun har fundet de tidligere nævnte defekte termoruder, som nu er udskiftet, må det derfor konkluderes, at de øvrige termoruder var funktionelle intakte på besigtigelsestidspunktet.
>
> Konklusionen må derfor være, at de anmeldt defekte termorude skal erstattes under henvisning til erstatning for skjulte fejl og mangler."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 15/11 2006 til nævnet anført:

"Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en begivenhed der kan henføres til ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Det forhold, at den byggesagkyndige i tilstandsrapporten angiver at der ikke er foretaget specifikke undersøgelser af punkterede termoruder i forbindelse med husefterssynet, skal betragtes som en henstilling til potentielle købere om at foranledige denne undersøgelse. Såfremt denne undersøgelse ikke bliver foretaget af køber, kan forholdet ikke henføres til ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hvorfor forholdet bliver undtaget fra dækning. Særligt henset til bemærkningerne i tilstandsrapporten vedrørende risikoen for punkterede termoruder, er det yderligere selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagen bør derfor afvises.

Såfremt Nævnet kommer frem til den konklusion, at der er tale om en dækningsberettiget skade i relation til ejerskifteforsikringen, vil Dansk Boligforsikring A/S forbeholde sig retten til at gøre aldersnedskrivning gældende, henset til besigtigelseskonsulentens vurdering omkring kortere levetid for mindre ruder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og

...

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten sammenholdt med det forhold, at sælgeren i købsaftalen har påtaget sig at udskifte de termoruder, som mellem køber og sælger kunne konstateres defekte, ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson