799/08

Den 23. juni 2008 blev i sag nr. 72.688:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fejl i kælder, revner i murværk, utæt tagvindue, nedsænkede lofter, termoruder, rådskader, tagbeklædning og kældertrappe.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at der ikke er tale om forhold der medfører nærliggende risiko for skade, ligesom forholdene er nævnt i tilstandsrapporten

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1919, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/7 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/5 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	**2.0 Kælder/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.2 Vægge	K2		Der er løst og manglende vægpuds i vaskekælderen.
…				
	2.6 Ventilation	K2		Der mangler ventilation af kælderen
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K2	1	Murfugerne er generelt løse og mangler

			2	Der ses murrevner over vindue mod gaden samt i østgavl over garagen.
		K3	3	Murværk om hushjørne over garage er itu og murværket skudt ud.
	3.3 Læmur	K2		Læmur og altan i østgavl er revnet og har løst puds.
…				
	3.6 Indv. vægge	K1		Der er fugtskjolder på væg i stue mod gade/garage.
			5	Der er fugtskjolder på væg og loft i trappeopgang.
		K2		Vægfliser over køkkenvask er løse og buer ud.
				Der er flere murrevner i trappeopgang.

…

Den byggesagkyndiges noter …

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager/kommentar:**
1	A	3.1 Facader/gavle	Dette kan medføre opfugtning/frostskader i murværket.
2	A	3.1 Facader/gavle	Dette kan medføre opfugtning/frostskader i murværket.
3	A	3.1 Facader/gavle	Dette kan medføre indv. fugtskader
…			
5	A	3.6 Indv. vægge	Kan skyldes tidligere utætheder før tagudskiftning."

Af købsaftalen underskrevet den 2/6 2004 fremgår bl.a.:

> "**Køber er bekendt med:**
> at køber har fået et nedslag i kontantprisen på kr. 100.000,00 bl.a. til udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte fejl og mangler. Beløbet er fratrukket i kontantprisen."

Klagerens advokat har i forbindelse med sagen fået udmeldt syn og skøn. Der er samtidig klaget over den bygningssagkyndige til Ankenævnet for Huseftersyn. Dette ankenævn har ligeledes foranstaltet syn og skøn. De to syns- og skønsmænd er kommet frem til forskellige resultater for så vidt angår fugt i kælder, revnedannelser i murværk og tagbeklædning.

Nævnet udtaler:

Henset til de uoverensstemmende udtalelser fra de to syns- og skønsmænd finder nævnet, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse eventuelt i form af indenretlig afhjemling af den af retten udmeldte syns- og skønsmand.

Da en sådan bevisførelse ikke kan ske for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen