797/08

Den 2. juni 2008 blev i sag nr. 73.020:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

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 GF-Forsikring A/S, klager over, at selskabet vil opsige ejerskifteforsikringen inden sædvanligt udløb den 25/5 2009.

Selskabet har meddelt, at forsikringen vil blive afgangsført, idet der er sket ejerskifte, hvorfor forsikringen i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 11 kan opsiges inden 5-års periodens ophør.

Over for nævnet har klageren i klage af 29/11 2007 nedlagt påstand om, at ejerskifte-forsikringen ikke opsiges før sædvanligt udløb den 25/5 2009, og har til støtte herfor i supplerende redegørelse anført:

> "1) Min daværende kæreste, G.B., og jeg, købte i 2004 ejendommen…. Huset var dengang, ligesom nu, registreret som et tofamiliershus (jf. skøde: bilag ..). Der blev i forbindelse med handlen tegnet ejerskifteforsikring i.h.t. tilstandsrapport …, hvor jeg, A.Z. står som forsik-ringstager på policen.
>
> 2) I 2005 gik vi fra hinanden, hvorfor vi så os nødsaget til at sælge en del af ejendommen fra. Ejendommen blev herefter opdelt i ideelle anparter, og anpart 1 (60%) blev solgt til I.R. og H.M. i 2005 (skøde: bilag ..). De oprettede efter eget valg en ejerskifteforsikring i.h.t. til-standsrapport …

3) Min daværende kæreste og jeg ejer herefter 40 % af ejendommen. G.s halvdel af disse 40 % (20%) sælger hun til min bror (skøde: bilag ..), uden at der i denne forbindelse oprettes ejerskifteforsikring i forbindelse med denne handel - netop fordi min tegnede ejerskifteforsikring fra 2004 dækker hele bygningen.

…

Mine bemærkninger:

1) Der er ikke sket ejerskifte for mit vedkommende, baseret på det klare faktum, at jeg stadigvæk både ejer, og bebor ejendommen, som j eg har gjort lige siden købet i 2004.

2) Anpart 1 (60%), der er solgt fra, er solgt på et separat skøde. Det står klart angivet i skødet, at det er villalejligheden, anpart 2, der sælges.

3) Halvdelen af anpart 2 (20%), som G.B., har solgt til min bror, J.Z., er solgt på et separat skøde. Det står klart angivet i skødet, at det er halvdelen af anpart 2, der sælges.

4) Jeg ejer stadig 50% af andel 2 ,jf. det oprindelige skøde fra 2004. Jeg har derfor på intet tidspunkt 'solgt en andel af mit hus, til mig selv', som GF Forsikring antyder.

…

Ud fra en forbrugerbeskyttelsesretlig fortolkning, bør det umuligt kunne indfortolkes i et frasalg af en del af en ejendom, at sælgeren automatisk (uden på ny at tinglyse dette) foretager salg af en del af ejendommen - til sig selv - hvorefter en oprindeligt tegnet ejerskifteforsikring opsiges. Hvilken forbruger vil kunne gennemskue en sådan fortolkning af forsikringsreglerne?"

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 21/12 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Den sikrede er i forsikringsperioden forsikringstageren i egenskab af køber af ejendommen.

Forsikringstager er ifølge policen klager, uanset at der tilsyneladende var 2 købere.

Uanset om der er tale om et én- eller to-familieshus, erhvervede og ejede A.Z. og hans daværende kæreste den samlede ejendom, og den samlede ejendom var den forsikrede genstand.

Ifølge skødet erhvervede A.Z. og hans kæreste ejendommen i lige sameje.

Ifølge tingbogsoplysning er der pr. 19. december 2007 registreret følgende ejerforhold:

Hovedejendommen …: Overdraget i 2 ideelle anparter

Anpart 1	I.R. og H.M. (60%)
Anpart 2	A.Z. J.Z. for 1/2

Som det fremgår, er der ingen identitet i forhold til den måde, ejendommen ved tegning af ejerskifteforsikringen kunne karakteriseres på, og på den måde den karakteriseres på i tingbogen i dag som anparter.

Det er således ikke muligt at identificere forsikringens genstand.

Der er ingen identitet mellem ejerforholdet da forsikringen blev tegnet, og ejerforholdet som det i dag fremgår af tingbogen. Der er således pr. definition sket et ejerskifte i forhold til forsikringens oprindelige genstand.

Da A.Z. i dag kun har ejerforhold til en anpart i en samlet fast ejendom er det ikke muligt nærmere at definere en forsikringsgenstand eller en bygningsmæssig afgrænsning i forhold til ejerforholdet, hvilket er en selvfølgelig forudsætning for et forsikringsforhold.

Det gøres således gældende, at den af A.Z. i 2004 tegnede ejerskifteforsikring for den samlede ejendom …, er ophørt på grund af ejerskifte."

I tilslutning hertil har selskabets advokat over for nævnet ved skrivelse af 24/1 2008 bl.a. anført:

"Det er korrekt, at adressen er den samme, men ejerforholdet var i 2004 samlet på en ejer/juridisk person, og ejendommen var en samlet fast ejendom, og ikke en ejendom opdelt i anparter, hvor ejerforholdet følger anparten og ikke den samlede ejendom.

En anpart i en fast ejendom lader sig ikke definere som en afgrænset fysisk genstand, men som en andel i det hele.

Som bekendt kan en ejerskifteforsikring ikke tegnes efter at dispositionsretten er overgået, eller efter overtagelsesdagen.

Det forhold, at der bliver færre ejere i forsikringsperioden, og når ejerskiftegenstandens identitet/ejerstruktur ikke ændres, påvirkes dækningen ikke.

Derimod vil flere ejere indebære et ejerskifte, hvorefter forsikringen ophører i henhold til forsikringsvilkårene.

At nye mennesker/ejere kommer til vanskeliggør/umuliggør at vurdere, om en skade er opstået/var til stede ved den oprindelig tilstandsrapports udarbejdelse, der er grundlaget for forsikringen. Det er samtidig grunden til, at en ejerskifteforsikring heller ikke kan overgå i et totalt ejerskifte.

Samtidig har forsikringsgenstanden ændret ejerstruktur, så den oprindelige forsikringsgenstand, eller dele heraf, ikke længere kan identificeres."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**11 Forsikringens varighed og opsigelse**
Forsikringen gælder fra den ikrafttrædelsesdato, der er anført i policen.

Forsikringen ophører uden opsigelse, når den har været i kraft i den aftalte periode, eller ved ejerskifte forinden."

Nævnet udtaler:
For så vidt angår den ideelle anpart på 20 %, som klageren fortsat ejer, er der ikke sket ejerskifte, og selskabet er derfor ikke frigjort for forsikringsdækning for denne anpart før efter sædvanligt udløb den 25/5 2009.

I overensstemmelse med det anførte finder nævnet, at selskabet fortsat hæfter svarende til 20 % af en eventuel skade dækket af denne ejerskifteforsikring.

Med denne bemærkning

b e s t e m m e s :

Selskabet, GF-Forsikring A/S, skal anerkende, at ejerskifteforsikringen fortsat er i kraft svarende til den ideelle anpart på 20 % af ejendommen, som klageren fortsat ejer.

Poul Sørensen
formand