594/00

Den 15. maj 2000 blev i sag nr. 51.804:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Fionia Assurance ApS
Postbox 12
5100 Odense C.

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har tegnet købersikring hos Lloyd's gennem Fionia Assurance ApS, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

Fionia Assurance ApS er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2, stk. 1, 2. punktum, i nævnets vedtægter besluttet at afgive udtalelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er indtrådt en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at klageren købte den forsikrede ejendom den 1/11 1998, og at den til grund for handlen udarbejdede tilstandsrapport ikke har gjort anmærkninger om taget. I efteråret 1999 konstaterede klageren, at taget var utæt, hvilket blev anmeldt til selskabet.

Klageren har fremlagt tilbud fra H.F. Tømrerforretning, hvoraf bl.a. fremgår: "I henhold til aftale har vi hermed fornøjelsen at kunne give Dem følgende overslag vedr. udskiftning af B6 tagplader, gamle tagplader tages ned, nye B6 tagplader, rygning, 4 stk udluftnings ventiler, i udhæng skiftes yderste brædt, ved skorsten anbefales … pris fra en

blikkenslager. Tilslutning af ventiler er ikke med i prisen. Ved eftersyn af eternit B6 tagplader er der konstateret gennemsivning af fugt fra yderside på grund af porøs overflade, derfor anbefales det at udskifte eternitpladerne med nye plader eller anden tagdækning. … Total kr. 40281,25"

I skrivelse af 8/11 1999 til klageren anførte selskabet: "Til ovennævnte forsikring er knyttet betingelserne 01.1998. De udtrykket i pkt. 1.a. at der er dækning for skader efter skjulte faktiske mangler. Efter at have talt med håndværksmesteren må vi konstatere, at taget er tjenligt til udskiftning, med mindre man vælger at afrense og male for at tætne strukturen. Desværre er der altså ikke tale om en faktisk mangel. Under alle omstændigheder vil kun *skade* efter en faktisk mangel være dækningsberettiget. Iflg. håndværksmesteren var der i øvrigt ikke tale om nogen særlig skadevirkning indtil videre."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har i klageskrivelse af 14/11 1999 til nævnet anført, at man kan se, at der ikke er tale om en ny skade.

I selskabets skrivelse af 9/12 1999 til nævnet hedder det bl.a.: "Som nævnt overfor forsikringstager begrunder vi afslaget med, at tagets tilstand ikke skyldes en *skjult, faktisk mangel*. Taget har ligget på huset i mere end 40 år, og det er nu tjenligt til enten en reparation, som muligvis kunne ske ved afrensning og efterfølgende maling, eller ved en generel udskiftning. Vi medsender betingelserne til denne 2 års forsikring, Lloyd's 01.1998, hvoraf særligt påpeges pkt. 1.a, 2. sætning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "*Denne forsikring er et alternativ til de ejerskifteforsikringer der er udarbejdet i henhold til Lov nr. 391 af 14.06.1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. KØBERSIKRING omfatter 1- og 2 familiehuse, henvender sig til køber og har til formål at varetage købers tarv i forbindelse med ejerskiftet.*

1. a. KØBERSIKRING dækker den i forsikringscertifikatet navngivne køber for udbedring af skader, der skyldes skjulte faktiske mangler ved ejendommen, såfremt disse skader er opstået før ejerskiftet.

   b. Forsikringen dækker alle forhold under pkt. 1.a., for hvilke sælger opnår ansvarsfrihed i medfør af ovennævnte lov om forbrugerbeskyttelse.

c. Endvidere dækkes skader på ejendommen hidrørende fra skjulte ulovlige installationer, såfremt disse skader er opstået før ejerskiftet.

d. Forsikringen er baseret på den udarbejdede tilstandsrapport, som skal opbevares som et tillæg til forsikringen, og forsikringen omfatter alle i rapporten beskrevne bygninger. Forhold, der i tilstandsrapporten er klassificeret som K0, K1, K2, K3 samt UN, defineres ikke som skjulte."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag – navnlig henset til tagets alder - ikke sandsynliggjort af klageren, at der foreligger en skade, som skyldes skjulte faktiske mangler ved ejendommen.

Nævnet bemærker i øvrigt, at sælgeren ikke opnår ansvarsfrihed, jf. litra b, med mindre køber har fået forelagt forsikringstilbud, der opfylder kravene til dækning i en ejerskifteforsikring, jf. § 5 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Poul Sørensen