629/01

Den 8. oktober 2001 blev i sag nr. 55.047:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Lloyd's of London
v/Leif Hansen
Rådgivende Ingeniører A/S
Herlev Hovedgade 119
2730 Herlev

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring hos Lloyd's of London v/Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for mangelfuld understrygning af tegltag og defekte fuger i murværk.

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

Af selskabets skrivelse af 13/11 2000, hvor forsikringsdækning afvises, fremgår bl.a.: "*Understrygning af tag.* Sælger har under sælgeroplysninger påpeget manglende understrygning. Vi må derfor afvise dækning på dette punkt ud fra betingelsernes pkt. 5, 1. forhold. Vi kan tilføje, at anmeldte forhold yderligere har karakter af vedligeholdelse, ikke mindst når husets beliggenhed tages i betragtning, og ikke kan betegnes som en mangel, hvilket forsikringen grundlæggende dækker. Hvis taget som sådan senere skulle blive anmeldt, som det antydes i indgivne anmeldelse, vil dækning blive afvist ud fra betingelsernes sidste forhold under pkt. 5: *forhold, der alene består i .. materialers sædvanlige levetid*, idet taget har ligget siden 1941. ... *Defekte fuger.* Dette forhold kan ikke

dækkes af forsikringen. Vi henviser alene til betingelsernes pkt. 5, 5. forhold, hvor der ikke gives dækning for ... *forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse.*"

Klagerens advokat meddelte herefter selskabet i skrivelse af 15/11 2000: "For så vidt angår spørgsmålet omkring understrygning af tag påtog sælger sig forinden overtagelsesdagen at udbedre disse forhold, således som det også er anført i tilstandsrapporten og jeg skal fremsende dokumentation for den skete udbedring, når jeg har modtaget denne fra sælgeren. De skader, hvor understrygningen mangler nu, er kommet frem i forbindelse med nedrivning af værelser på ejendommens første sal ud mod tagfladen, og er forhold, som den bygningssagkyndige ikke har kunnet konstatere ved sin gennemgang af ejendommen. Kravet fastholdes derfor på, at der skal foretages udbedring og dette forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen. ... Vedrørende de mangelfulde fuger fastholdes det, at det pågældende forhold kan gøres gældende overfor ejerskifteforsikringsselskabet, idet en sælger ellers vil kunne gøres erstatningsansvarlig for dette forhold, idet en nedre grænse for forholdsmæssigt afslag ikke finder anvendelse i relation til ejerskifteforsikringsselskabet."

Klagerens advokat har påpeget, at selskabet ikke har ønsket at besigtige de anmeldte forhold.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**Sælgers oplysninger om ejendommen** ... **8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten 8.A Er eller har taget været utæt?** *Utætheder (understrygning) visse steder bliver udbedret.*"

Klagerens advokat har for nævnet forelagt fotos af de anmeldte utætheder i understrygningen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**3. Hvilke forhold er dækket** Forsikringen dækker udbedring af skade på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også ud-

gøre en skade. Ved skade forstås endvidere forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig forebyggende indsats. … **5. Forsikringen dækker ikke** - forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse. … - bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse."

Nævnet udtaler:
Af sælgerens oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten fremgår, at der visse steder er utætheder i taget/understrygningen, samt at disse forhold vil blive udbedret. Denne oplysning er ikke begrænset til alene at vedrører en del af den forsikrede ejendom tag/understrygning.

Da forsikringen undtager forhold, der er anført i tilstandsrapporten, finder nævnet således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for utæthederne i understrygningen.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at selskabet ikke har godtgjort, at de defekte fuger, der må anses for omfattet af forsikringens skadedefinition, er forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse. Selskabet har således uberettiget afvist at yde forsikringsdækning herfor.

Jørgen Nørgaard