671/03

Den 5. maj 2003 blev i sag nr. 59.376:

xxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Willis i/s
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 i Willis I/S v/Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

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

Selskabet har ved dets repræsentant afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten og dermed undtaget dækning under ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1933.

Af tilstandsrapporten af 9/3 2002 fremgår bl.a.:

"**K2: Alvorlige skader**

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

...

**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

| Bygningsdel/installation: Vurdering: | IB | KO | K1 | K2 |
|---|---|---|---|---|
| ... | | | | |
| 5. Lofter/Etageadskillelser | | *1* | | *2* |

...

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| *A* | *Beboelse/udhus* | | | |
| *...* | | | | |
| *A* | *5.0 Lofter/Etageadskillelser* | | | |
| | *5.1 Lofter/Etageadskillelser* | | *...* | |
| | | *K2* | | *Loft og etageadskillelse er dårlig i dele af udhus bl.a. over gammel hestestald og del af laden.*" |

I klageskrivelse af 13/9 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Afslaget er givet pga. at forsikringsselskabet mener at skaden er beskrevet i tilstandsrapporten. Jeg mener at forsikringsselskabet skal dække skaden da det er beskrevet forkert i tilstandsrapporten fordi den bygningsdel hvor afslaget er givet var opdelt i en meget lille del der var lade og resten var svinestald. (se vedlagte skitse/-plantegning ) Da svinestalden udgør så stor en del af rummet og der ikke er nævnt noget om loftet/etageadskillelsen over svinestalden mener jeg ikke at tilstandsrapporten kan bruges som grund for afslaget. Jeg mener ikke at loftet over svinestalden går ind under beskrivelsen på side 5 i tilstandsrapporten hvor der under *Beboelse/udhus* står at *Lofter/Etageadskillelser* er beskrevet *med K2: Loft og etageadskillelse er dårlig i dele af udhus bl.a. over gammel hestestald og del af laden.* Den gamle hestestald ligger i enden af en hel anden bygningsdel og der er loftet rigtigt nok meget dårligt.

Vi skulle lave hestestald i hele udhusbygningen der før var lade og svinestald. Lofthøjden i svinestalden var meget lav så den skulle hæves. Der var træloft med et betondæk ovenpå og planen var at de bærende bjælker og træloftet skulle genbruges

men træet var så dårlige at tømrermesteren der skulle lave loftet ikke ville sætte dem op igen. Så der skulle et helt nyt loft op."

I skrivelse af 8/10 2002 til nævnet har selskabets repræsentant bl.a. anført:

"Vi har ganske rigtigt, som forsikringstager selv skriver i si brev af d. 13. september 2002, afvist skaden med baggrund i en oplysning i tilstandsrapporten.

Her står med karakteren K2, at loft og etageadskillelse er dårlig i dele af udhus **bl.a.** over gammel hestestald og del at laden.

Det er ikke uvæsentligt at der står '**bl.a.** over gammel hestestald ...' Vi vurderer således at forsikringstager er blevet oplyst om risikoen ved at omfanget ikke er afgrænset i oplysningen."

Nævnet har fået forelagt fotos af en af de bærende bjælker samt skitse over ejendommen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen der eller andre fysiske forhold, når disse forhold efter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskri-

velsen 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 har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at forholdene ved ejendommens loft og etageadskillelse går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning.

J. Hermann