681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 60.200:

xxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx xxxxxx
xxxx xxxxxx x

mod

Lloyd's
v/Cunningham Lindsey
Leif Hansen A/S
Herlev Hovedgade 119
2730 Herlev

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Lloyd's, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skader i ejendommens kviste.

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 sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de anmeldte skader er nævnt i tilstandsrapporten og dermed undtaget dækning over ejerskifteforsikringen. Derudover må der forventes nedslidning og derved nedbrydning i udsatte bygningsdele, som kvistene kan være, når bygningen er mere end 100 år gammel.

Det fremgår af sagens akter, at ejendommen er opført i 1900.

Af tilstandsrapporten af 15/5 2000 fremgår bl.a.:

"**Karakter: ...**

K2: Alvorlige skader Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
...			
A	8.12 Kviste	K2	Begyndende nedbrydning af kvistspejle. "

Af skaderapport af 29/7 2002 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skade:**

Råd i kviste:

Der er konstateret råd i front af 1 stk. kvist. Vindspejlet på kvistene er udført i 4 mm masonitplade. Der findes i alt 4 stk. kviste som er udført på denne måde, hvor det må forventes, at der også er rådskade.

I tilstandsrapport er der beskrevet 'begyndende nedbrydning af kvistspejle'

Skaden vurderes til ikke at være dækket."

I klagerens skrivelse modtaget 14/1 2003 i nævnet hedder det bl.a.:

"Vi er enige i, at kvistspejlene var vurderet til en 'K2' i tilstandsrapporten, hvilket svarer til 'begyndende nedbrydning'. Det var tydeligt at se kvistspejlene trængte til maling, men vores husforsikringsagent karakteriserer dem til en klar 'K3'. Vigtigt er det dog, at kvistenes bærende konstruktioner, nemlig spærrerne, overhovedet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, da de er totalt nedbrudte, og hvad vores husforsikringsagent igen karakteriserer som en klar 'K3'. Det sidste forhold gør renoveringen af kvistene markant dyrere end forventet. Samtidig er forholdene søgt skjult fra tidligere ejeres side ved at dække over fejlene, så det ikke umiddelbart kunne ses, men med uhensigtsmæssige materialer."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**5. Forsikringen dækker ikke**

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse.

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten er gjort bemærkning om vindspejl af masonitplade, der er under nedbrydning. Derimod er der ikke gjort bemærkninger om kvistens øvrige konstruktion. Efter nævnets opfattelse burde den bygningssagkyndige have advaret en køber om risikoen for, at de bagved liggende konstruktioner kunne have taget skade. En korrekt markering ville derfor efter nævnets opfattelse være UN. Da forholdet med kvistenes spær ikke er omtalt i tilstandsrapporten, finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at dække skaden på spærene.

Poul Sørensen
formand