721/05

Den 15. april 2005 blev i sag nr. 64.344:

xxxxxxx xxxxxxx xx
xxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Lloyd's
v/Cunningham Lindsey
Leif Hansen A/S
Lautrupvang 4 B
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Lloyd's v/Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at skaden er opstået efter klagernes overtagelse af ejendommen.

Der fremgår af sagens akter, at klageren overtog ejendommen den 1/7 2000.

Af tilstandsrapporten af 1/5 2000 fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
...			
A	2.6 Etageadskillelse	K1	Revner i loftspuds."

Klagerne har den 26/3 2004 anmeldt en revne i et kælderrums loft, hvor betonen smuldrede og faldt ned i relativt store stykker.

Selskabets repræsentant, Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, har den 1/4 2004 foretaget besigtigelse af ejendommen og har i skaderapport af 6/4 2004 bl.a. anført:

"**Beskrivelse af huset:**

Beboelse opført i 1930 i 1½ plan, foruden kælder.

Beskrivelse af skade:

I et kælderrum ses loftet ved besigtigelsen at være understøttet. Grunden hertil er, at der pludseligt er opstået en ca. 90 cm lang revne med en bredde på ca. 4 cm.
Årsagen til revnen kunne ikke afgøres ved besigtigelse.

Forsikringsdækning:

For at der kan opnås erstatning for en anmeldt skade, skal visse betingelser være opfyldt. En af disse er, at skaden har været til stede ved overtagelse af bygningen. Det bemærkes her at overtagelsen fandt sted d. 1. juli 2000.

I tilstandsrapporten er kun nævnt mindre revner i loftet. Det vides ikke om det er nogle af disse revner, der pludselig har udviklet sig.

Erstatningsudbetaling:

Bliver ikke aktuelt."

I skrivelse af 25/4 2004 til selskabets repræsentant har klagerne meddelt, at de ikke er enige i skaderapporten af 6/4 2004. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Angående beskrivelse af skade:

Teksten er ikke fyldestgørende. Det bør bemærkes, at loftet består af I-jerns profiler indstøbt i beton. Det er tæt på en af disse, der er sket sætning af loftet.

Vores rådgiver - bygningskonstruktør M.W.H. er enig i, at årsagen til skaden ikke for nærværende kan afgøres.

3. 64.344

Forsikringsdækning:
Vi er ikke enige i det fremførte - skaden har været til stede ved overtagelsen af ejendommen, men deformeringen og svækkelse af skaden var ikke så fremskredet på daværende tidspunkt.

I henhold til policen (købersikring) fremgår det af punkt 3 'Hvilke forhold er dækket': 'Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen ...' Og der står: 'Ved skade forstås endvidere forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig forebyggende indsats'.

Vi mener, at skader på vort loft i kælderen, der samtidig er etageadskillelse mellem kælder og stue, kommer ind under ovenstående formulering.

Punkt 4 'Dækningen er betinget af:
'At årsagen til skaden er tilstede før overtagelsen af ejendommen'

Det fremkomne brud i betonetageadskillelsen skyldes formentlig forhold, der ikke er nye, da det kan konstateres, at den nu blotlagte underflange ved I-profilet er rusten. Dette ville ikke være tilfældet ved en frisk afskalling, da jernet så ville være lukket inde i betonen.

Punkt 5 'Forsikringen dækker ikke'
'Forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager og følger af disse'.

Vi mener ikke, den nu konstaterede skade er en følge af den i tilstandsrapporten anførte revne, eller at denne revne er årsag til skaden. Vi vil med ovenstående beskrivelse af vores opfattelse af sagen anmode om nyt møde på stedet, hvor vi ønsker, at vores rådgiver er til stede."

Hertil har selskabets repræsentant i skrivelse af 3/5 2004 til klagerne anført:

"Vi vil fastholde vores afslag om dækning af den opståede revne i dækket over kælderen.

Det er ikke godtgjort fra Deres side, at der er opstået et forsikringsdækket forhold. Vi har afvist skaden med den begrundelse, at forholdet er opstået efter overtagelse.

De skriver, at skaden var tilstede ved overtagelse, men at den ikke var så fremskredet på det tidspunkt. Det giver en indtryk af, at det så er revnerne (som er nævnt i tilstandsrapporten) der har udviklet sig. Men hvis man havde søgt udbedring af revnerne for 4 år siden, ved overtagelse af huset, var skaden således sandsynligvis ikke sket.

På den anden side skriver De, at De ikke mener at skaden er en følge af den anførte revne. Er det i tilfældet, er skaden sket efter overtagelse og således ikke dækket af forsikringen.

Det faktum at I-profilerne er rustne udgør ikke en skade i sig selv, idet disse jern ofte korroderer i overfladen ved udstøbning af dækket.

Kan De komme nærmere en årsag, hører vi gerne mere om sagen. Men umiddelbart ser vi ingen grund til at foretage yderligere besigtigelse af forholdet."

Klagerne har efterfølgende indhentet en udtalelse fra H. Ingeniørkontor, der i skrivelse af 17/6 2004 bl.a. har anført:

"1. Baggrundsoplysninger.

Deres brev af 24. maj 2004, hvoraf fremgår at der er faldet betonstykker ned fra loftet i kælderen.

Der var vedlagt 3 stk. fotos, som viser huller i loftet samt en jerndrager placeret skjult i etagedækket.

Vi har i 2000 gennemgået ejendommen med baggrund i den udarbejdede tilstandsrapport, som nævnede en revne i kælderloftet med karakteren K1 for kosmetisk skade. Man kan ikke i dag klarlægge om den daværende revne var beliggende ud for det nu skadede område.

Der var på daværende tidspunkt intet, som tydede på andet end kosmetiske forhold ved kælderloftet.

Kælderen er ifølge Deres oplysninger i god stand, opvarmet og velventileret og der har ikke været skader af den ene eller anden art i Deres ejertid.

Der er af Dem tegnet ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler.

2. Vores vurdering m.v.

Ud fra Deres skriftlige og mundtlige oplysninger kan vi uden at have besigtiget forholdene fremføre følgende:

Billederne viser, at der befinder sig en skjult jernbjælke i etagedækket. Denne jernbjælke udviser rustangreb.

Ud for bjælken er der sprunget nogle betonstykker, hvilket angiveligt skyldes, at det rustne jern udvider sig og således sprænger betonen i stykker, hvorefter betonstykker falder ned.

Denne proces er i den anførte konstruktion forholdsvis langvarig. De har oplyst, at der ikke forefindes f.eks. bad eller køkken over kælderen på dette sted, så nylig vandskade kan udelukkes. Vi er ikke vidende om defekten medfører nedsættelse af bjælkens bæreevne, men De har oplyst, at De har ladet loftet understøtte midlertidigt.

Det bør undersøges, om etagedækket har mistet bæreevne. Dette bør ske ved sagkyndig ingeniør, som også kan kontrolberegne etagedækket. Dette arbejde bør betales og/eller udføres af forsikringsselskabet.

De bør uopholdeligt anmelde skaden til Deres ejerskifteforsikringsselskab, da skaden fremstår som dækket herunder, idet der er tale om en skade grundet skjulte forhold, som den bygningssagkyndige på daværende tidspunkt ikke kunne forventes at have

opdaget. Forsikringsselskabet skal have mulighed for at lave egen risikovurdering af skaden."

Klagerne er utilfredse med afgørelsen og gør over for nævnet gældende, at forsikringen skal betale for reparation af den anmeldte skade. Endvidere har de bemærket, at selskabets repræsentant ikke har imødekommet anmodningen om et møde med deltagelse af deres rådgivere. Videre oplyser de, at de i forløbet har rådført sig med to af hinanden uafhængige byggesagkyndige, der begge er uenige i selskabets repræsentants vurdering.

Selskabets repræsentant har i skrivelse af 12/8 2004 til nævnet anført følgende:

"I dette afslag har vi lagt vægt på, at forholdet er opstået væsentligt senere end overtagelse af ejendommen.

Ingeniørrapporten nævner, at der ved overtagelse kun var en fin revne i loftet nævnt med karakteren K1, men at man ikke kender årsagen til, at det indbyggede jern senere ruster (det er sandsynligvis jernets tilstand, der har forårsaget revnen).

Men forsikringen dækker ikke for forhold der opstår efter overtagelse. Selvfølgelig har jernet altid været der, men det er ikke påvist at årsagen til skaden har været til stede ved overtagelse. Forsikringen trådte i kraft 1. juli 2000 og skaden opstår således næsten 4 år efter overtagelse.

Vi vil således fastholde vores afvisning."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**4. Dækningen er betinget af**

- at årsagen til skaden er tilstede før overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringsperioden

F. Forsikringen dækker ikke

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

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder på det foreliggende grundlag – herunder bl.a. udtalelsen af 17/6 2004 fra H. Ingeniørkontor - at det er mest sandsynligt, at årsagen til skaden har været til stede ved overtagelsen.

Herefter, og idet klagerne ikke - ud fra oplysningerne i tilstandsrapportens punkt 2.6 - har haft anledning til at undersøge forholdet nærmere, finder nævnet, at selskabet skal bekoste en nærmere undersøgelse af forholdet, hvorunder det også kan opklares, om den manglende udbedring af revnen i loftet har forværret situationen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Lloyd's v/Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, skal anerkende at bekoste en nærmere undersøgelse af årsagen til, at loftet ved I-jernsprofilen revner, og den mulige betydning heraf.

Poul Sørensen
formand