738/05

Den 19. december 2005 blev i sag nr. 66.280:

xxxxx xxxxx xx
xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx xxxxxxxx

mod

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

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet købersikring i Lloyd's, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på tag og altandør.

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.

Selskabet har ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at udbetale erstatning under henvisning til, at de anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende.

Forsikringen trådte i kraft i forbindelse med klagernes overtagelse af ejendommen den 15/6 2000.

Det fremgår af tilstandsrapport af 3/4 2000, at beboelsesbygningen (bygning A), som er opført i 1952, har tegltag. Tagbelægningen på bygning, der tidligere har været garage

og udhus (bygning B), består af fiberarmerede bølgeplader. Endvidere fremgår bl.a. følgende af tilstandsrapporten:

"**Karakter:**
IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver kosmetiske skader, som kan påvirke en købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

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	8.1 Tagbelægning	K1	Enkelte tegl har små skår eller er forskubbet fra oprindelig leje. Fine revner i dækplade på balkon.
B	8.1 Tagbelægning	K1	Små skår og forskellige tagplader."

Primo februar 2004 konstaterede klagerne, at tag på tilbygning skal udskiftes. Endvidere blev der konstateret råd i altandør. Forholdene blev umiddelbart herefter anmeldt til selskabet, hvis taksator besigtigede ejendommen den 24/3 2004.

Af en af taksatoren udarbejdet skaderapport af 25/3 2004 fremgår:

"**BESKRIVELSE AF SKADE:**

Taget over den bygning der tidligere har været garage og udhus, består af bjælkespær med ensidigt fald. Hældningen er lavere end hvad der normalt ses for bølgeeternitplader. En tømrer har udtalt at taget snart skal skiftes. Der er ikke anmeldt utætheder.

En terrassedør anmeldes at fremstå med nedbrydninger, hvorfor den skal skiftes. Døren blev kun besigtiget 'lidt på afstand' hvorfor det præcise omfang ikke kunne afgøres.

FORSIKRINGSDÆKNING:

I tilstandsrapporten af d. 3. april 2000 er taget nævnt at fremstå med 'små skår og forskellige tagplader'. Taget vurderes ud fra udseende og alder at have udtjent levetiden, hvorfor der ikke kan opnås erstatning for dette. Det bemærkes også at taget har fungeret de sidste flere år uden utætheder. Det vurderes ud fra dette, at tagets tilstand ikke udgør en skade.

Det bemærkes at døren ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Denne rapport er næsten 4 år gammel og det er ikke godtgjort fra forsikringstagers side hvornår skaden er sket. Det må antages, at hvis døren var nedbrudt ved overtagelse af huset, så var dette enten nævnt i tilstandsrapporten, hvor øvrige døre og vinduer er gennemgået eller også ville skaden være anmeldt tidligere.

Hvis forsikringstager kan godtgøre at skaden har været til stede ved overtagelse, hører vi gerne mere herom. Umiddelbart afvises sagen, som værende opstået efter ejerskifte."

På baggrund heraf afviste selskabet at yde forsikringsdækning.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvorfor de ved deres advokat klagede over afslaget ved skrivelse af 2/8 2004, hvoraf følgende fremgår:

"Jeg er bekendt med Deres skadesrapport af 25. marts 2004, men er på ingen måde enig med Dem i Deres konklusioner heri. Mine klienter har konstateret ved hjælp af sagkyndig, at taget er af så ringe beskaffenhed, at det skal udskiftes inden for kort tid. Dette er efter min opfattelse en væsentlig mangel, der berettiger til dækning efter ejerskifteforsikringen. I tilstandsrapporten er det alene bemærket, at: 'Enkelte tegl har små skår eller er forskubbet fra oprindeligt leje. Fine revner i dækplade på balkon'. Denne anførsel, der kun er vurderet som K1, giver efter min opfattelse ingen indikation af, at der skulle være så alvorlige mangler ved taget, at det skulle udskiftes inden for en kort tid.

Herudover er der væsentlige mangler ved altandøren, idet den er konstateret rådden, og efter min opfattelse, kan en sådan tilstand ikke nå at udvikle sig siden overtagelsesdagen, hvorfor jeg ikke mener, De har ret i, at det er en tilstand, der har udviklet sig efter overtagelsesdagen.

Det synes at fremgå af Deres skadesrapport, at De træffer Deres afgørelse på, at forholdet ikke udgør en skade. I den forbindelse skal jeg ikke undlade at henlede Deres opmærksomhed på bekendtgørelse nr. 705 af 18.juli 2000, hvoraf det i bilagets punkt 2 fremgår, at forsikringen skal dække udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade anføres det, at der forstås bl.a. svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund heraf anmoder jeg venligst om, at De revurderer Deres indstilling til sagen, og såfremt dette ikke er tilfældet, vil jeg anbefale mine klienter at udtage stævning med påstand om betaling af udgifterne til betaling af manglerne."

Selskabet fastholdt herefter sit afslag på forsikringsdækning, hvilket selskabet meddelte klagernes advokat ved skrivelse af 14/9 2004. Af skrivelsen fremgår:

"Det aktuelle tag har ligget i mange år uden problemer. Det faktum at det skal udskiftes udgør ikke nødvendigvis en forsikringsdækket skade. De oplyser ikke i Deres brev årsagen til den nødvendige udskiftning. Vi er ikke blevet oplyst om eventuelle utætheder. Endvidere er det meget væsentligt for afgørelsen at tilstandsrapporten er udført i marts måned 2000. Heri nævnes at der er små skår og det er ikke unormalt at nedbrydningen af taget tager til når nedbrydningen først er tilstede. I dette tilfælde er den endvidere kommenteret og køber er således oplyst om at taget ikke er fejlfrit.

Det er ligeledes ikke godtgjort fra Deres eller forsikringstagers side at nedbrydningerne i døren var tilstede ved overtagelse. Det er Deres opfattelse at de ikke kan nå

at udvikle sig siden overtagelse. Vi ser ofte nedbrydninger udvikle sig hurtigt, og kan undre os over at forholdet ikke anmeldes væsentligt tidligere end 4 år efter overtagelse, hvis der virkeligt var et problem.

Det er muligt at nedbrydningerne har været begyndt ved overtagelse, men omfanget har tilsyneladende ikke været et problem. Hvis man så ikke vedligeholder træværket, så udvikler nedbrydningerne sig hurtigt."

Klagerne påstår ved deres advokat selskabet tilpligtet at anerkende, at de anmeldte skader er dækningsberettigende.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

Forsikringen dækker udbedring af skader 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 udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig forebyggende indsats.

4. Dækningen er betinget af

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

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.

…

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

Nævnet udtaler:
Nævnet lægger til grund, at den anmeldte tagskade vedrører den i tilstandsrapporten omtalte bygning B.

For så vidt angår behovet for udskiftning af taget finder nævnet det ikke på det foreliggende grundlag godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

På det foreliggende grundlag finder nævnet endvidere, at hverken rådskaden eller årsagen til skaden kan anses for at have været til stede før klagernes overtagelse af ejendommen. Nævnet kan derfor heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække den anmeldte rådskade.

Poul Sørensen
formand