740/06

Den 30. januar 2006 blev i sag nr. 66.361:

xxxxxxxxx xxxx
xxxxxxxx xxxxxx xxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxxx

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 :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Lloyd's v/ Cunningham Lindsey, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens gulve.

Ejendommen er opført i 1884.

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.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 6/6 200 fremgår bl.a.:

"**Generelle bemærkninger:**

Beboelsen er i god stand. Der må forventes behov for nogle forbedringer og i øvrigt anbefales fortsat god vedligeholdelse.

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.

K3: Kritiske skader
Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.
…
Registrering af skader eller tegn på skader

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
A			
…			
	6.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er letfjedrende gulve flere steder - er generelt ikke plane og i vage - vigende underlag enkelte steder.

…
Den bygningssagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner

Bygning	Bygningsdel	Notenr. /kom.	Årsager / kommentar
…			
A	6.0 Gulvkonstruktion	Kom.	Der tages forbehold for gulve, som ikke er visuelt tilgængelige, pga. møbler og fast belægning og væg til væg tæpper."

Selskabet har afvist at yde erstatning bl.a. under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade henset til husets alder.

Klageren oplyser, at han efter overtagelsen af ejendommen konstaterede, at gulvbjælkerne var gennemrådne, og at det derfor var nødvendigt at lægge et helt nyt gulv. Videre oplyser klageren, at gulvet var fejlagtigt beskrevet i tilstandsrapporten, idet forholdet var betegnet ved karakteren K1. Klageren anfører, at de ved e-mail af 15/11 2000 fik tilladelse til at bortskaffe det optagne gulv. Klageren er desuden utilfreds med, at sagsforløbet, herunder korrespondancen, er blevet besværliggjort ved, at to forskellige parter har varetaget sagsbehandlingen på vegne af selskabet. Senere i sagsforløbet blev afslaget begrundet med, at der i tilstandsrapporten var taget forbehold for gulve, der var dækket af fast underlag. Klageren gør gældende, at dette afvisningsgrundlag ikke er korrekt, eftersom samtlige gulve i stueplan ikke var tildækket med hverken løse eller fa-

ste tæpper, ej heller møbler eller deslige. Klageren forklarer i forbindelse hermed, at det alene var 1. salen, der var belagt med tæpper, og at klagen omhandler gulvene i stuetagen. Forbeholdet har således ikke relevans for nærværende tvist.

Selskabet har ved skrivelse af 29/6 2005 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har meget svært ved at give en teknisk beskrivelse af forholdet, idet vi kun kan forholde os til vores rapport af d. 31. oktober 2000.
> Den skadesopgørelse som forsikringstager sender via sin advokat (en bon, fakturaer fra Silvan, opgørelse uden firmanavn o.l.) kan vi ikke se ændrer på det faktum at vi for ca. 4 1/2 år siden besigtigede en skade som vi følgende afviste, med baggrund i tilstandsrapporten.
> Derudover skal det tages med i betragtning at huset er fra 1884. Der kan forventes skader som følge af husets opførelsesform, idet der for 120 år siden ikke blev udført nogen form for fugtstandsende membraner. De konstaterede skader er med alt sandsynlighed en følge af den opstigende fugt. Udbedring af skaderne er således en klar forbedring af forholdene, i forhold til de oprindelige gulve m.m.
>
> Det faktum at forsikringstager skriver kr. 48.619,22 på i renter virker grotesk når vi ikke tidligere er blevet præsenteret for en klage over vores afgørelse.
>
> Vi er ikke bekendt med årsagen til at denne sag genopstår efter så lang tid, men ser det kun muligt at vi fastholder vores holdning, som vi nævner i rapporten fra oktober 2000."

Hertil har klageren ved skrivelse af 8/7 2005 til nævnet anført:

> Som ved tidligere henvendelser kommenterer selskabet ikke det faktum, der er det væsentligste i vores klage: At den omhandlende skade i tilstandsrapporten er nævnt som en K1 skade.
>
> Som et nyt punkt kommenteres vores skadesopgørelse. For god ordens skyld vil jeg gerne understrege at den nævnte skadesopgørelse første gang sendtes til Fionia

Assurance d. 15. december 2000, og at den ikke på noget tidspunkt har givet anledning til kommentarer.

Også som noget nyt i sagen kommenterer selskabet husets alder. Til det kan vi kun henvise til at vi har tegnet en ejerskifteforsikring på baggrund af en tilstandsrapport, hvor skaden er nævnt som K1. Ydermere står der i tilstandsrapporten: Ejendommen er i god stand.

Endelig påstås det at 'sagen genopstår'. Til det kan vi kun henvise til bilagene i klagen, hvoraf det fremgår at vi gennem 4 år er blevet trukket rundt i manegen. Først kommunikation med Fionia Assurance, der ved hr. T.S. indvilger i at finde en løsning. Siden henvisninger til Trenwick International …, til ingeniørfirmaet Leif Hansen …, engelsksproget korrespondance med Lloyds i London, tilbage til Fionia Assurance, der går konkurs. For endelig at få et svar fra Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, der ikke kommenterer den egentlige anke i klagen."

Selskabet fastholder, at husets opførelsesmetode er årsag til skaden.

Af ovenfor omtalte mail dateret den 15/11 2000 fremgår bl.a.:

"Til: fionia-assurance

…

Vi er i færd med oprydning, og vil gerne vide om de skadede bygningsdele kan bortskaffes.

Med venlig hilsen

H.-E.S.

…

Til: H.-E.S.

…

Du og jeg skal have talt med hinanden om en for begge parter rimelig afvikling af denne sag.

Da jeg mener at huske, at du i givet fald dette bliver nødvendigt har en hvis billedmængde, og da vor taksator jo har været på stedet, mener jeg kun der er mere principielle ting af diskutere. Derfor vil jeg ikke obstruere for bortskaffelse af de skadede bygningsdele.

Mvh.
T.S."

Af besigtigelsesrapport dateret den 31/10 2000 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelse fremstod huset som en byggeplads og skadede bygningsdele var fjernet. Ejer har taget billeder som dokumentation. Disse er ikke set.

Gulvenes underlag skulle være så nedbrudte at afhøvling af gulvene ikke var mulig. Gulvene er derfor fjernet og der er udført ny opbygning, klar til udlægning af nyt gulv.

Nedbrydningerne skulle også være i tidligere ydervægge, samt i loftet.
…
SKADESÅRSAG:
Opstigende grundfugt samt anden fugtindtrængen over mange år.

SKADENS OMFANG:
Store dele af stueetagen.

FORSIKRINGSDÆKNING:
Det vurderes at skaderne ikke er forsikringsdækkede, jf. pkt. 5.1 i Forsikringsbetingelserne:
'Forsikringen dækker ikke forhold der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse'."

Nævnet har fået forevist billeder.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

…

5. Forsikringen dækker ikke

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

Nævnet udtaler:

Det påhviler klageren at godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke grundlag for at antage, at de anmeldte skader ligger ud over, hvad der efter husets alder m.v. har kunnet forventes.

J. Hermann