

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2024 blev i sag nr. 100686:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 10/11 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Kort beskrivelse af hele forløbet i forbindelse med anmeldelse af skade/er til ejerskifteforsikringen via Gjensidige.

Jeg købte et sommerhuset i 2017 med formål om at udleje det. Udlejningsselskabet... , meddelte mig via mail, at kunderne klagede over, at sommerhuset ikke kunne holde på varmen. ...

Efter en overnatning i sommerhuset efterfølgende, kunne jeg konstatere, at huset ikke kunne holde på varmen. jeg så mig nødsaget til at ringe til tømrerfirmaet ... , som kom ud for at besigtige sommerhuset. ...

[Tømrerfirmaet] pillede ca. en kvadratmeter beklædning ned, da der var en stærk mistanke om, at alt isoleringen og dampspærren var helt væk. Ved nærmere besigtigelse kunne der konstateres, at alt dampspær og isolering var væk og at man kunne se direkte op til teglstenen. Se vedhæftet bil- leder.

Jeg kontakter Gjensidige forsikringsselskab d. 02.03.2021. I telefonen får jeg at vide, at der går noget tid inden taksator kunne komme på besøg og besigtige ejendommen. Idet jeg ikke fik nogen dato på, hvornår en taksator kunne besigtige sommerhuset, var jeg nødt til at reagere hurtigst muligt for at undgå større omkostninger på sommerhuset. Skadesrådgiveren vender aldrig retur.

Eftersom at besigtigelsen af sommerhuset ikke kunne vente, var jeg som sagt nødsaget til handle, da omstændighederne i sommerhuset var så slemme, at der var stor risiko for værre følgeskader. Sommerhuset var planlagt udlejet til flere [personer] 2 måneder fra skaderne blev opdaget.

Ankenævnet for Forsikring

2.

100686

Da forsikringsselskabet ikke dækker tab af udlejningsindtægter, blev jeg nødsaget til at påbegynde renovering af sommerhuset for at undgå store tab af lejeindtægter, samt omkostninger i forbindelse med genhusning af de mange tyske turister. Hele renoveringsprocessen kan dokumenteres med billeder og er vedhæftet her i mailen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Retmæssig erstatning i henhold til alle skader, som ifølge ejerskifteforsikringen bør dække."

Selskabet har den 23/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Bygningen er et sommerhus opført i 1972. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28. april 2017 (bilag A) og tegner pr. 24. november 2017 basis ejerskifteforsikring for en 5 års periode, policen er ophørt pr. 24. november 2022 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 var gældende (bilag C).

Overordnet sagsforløb

Skade nr. 1:

Den 2. marts 2021 anmelder klager defekt dampspærre og manglende isolering mellem indvendige beklædning og tagsten (bilag D).

Skadeafdelingen afviser dækning den 6. marts 2021 med henvisning til konstruktionens udførelse samt tilstandsrapporten. Klager er ikke enig i afgørelsen. Vi forstår umiddelbart, at klager mener, at konstruktionen er mangelfuldt udført. Vi anmoder klager om at uddybe klagen den 27. marts 2021, men få ikke svar.

I forbindelse med telefonisk kontakt den 27. april 2021 om skade nr. 2 drøftes denne sag ligeledes. Da der skal ske besigtigelse af skade nr. 2 aftales det, at bygningstaksator ligeledes skal se på dette forhold.

I sagen noteres: *Talt med FT omkring denne sag, da jeg ringede til ham omkring skade 2. Han er slet ikke enig i, at vi kan afvise med henvisning til anmærkningerne i tilstandsrapporten. For det første er det ikke et forhold, som den byggesagkyndige kunne have set, da det først kom til syne efter lofterne var nedtaget. Anmærkningen omkring rodet isolering har ikke noget med det her at gøre.*

Han siger at isoleringen ikke er sat sammen med tråd, som man gør i dag. Så isoleringen er 'rutsjet' ned og samlet sig i en klump. Udlejningsfirmaet har fået flere henvendelser fra turister, som har klaget over, at huset ikke kunne opvarmes tilstrækkeligt. Varmepumpen kan varme et hus op på 145 m2 og hans hus er omkring 100 kvm, så det er heller ikke fordi, at varmepumpen er underdimensioneret i forhold til husets størrelse. Han fastholder at den manglende isolering og utætte dampspærre er årsagen. Forholdet er udbedret, men han har flere billeder, som han vil lægge ind på sagen, hvorefter han ønsker en ny vurdering.

Der aftales besigtigelse ved bygningstaksator

Skade nr. 2:

Den 17. marts 2021 anmelder klager, større revner i indvendige vægge og døre som går skævt (bilag E).

Forholdet besigtiges af netværkshåndværker den 31. marts 2021, som ikke afdækker dækningsberettigende forhold (bilag F).

Tilstandsrapporten indeholder anmærkning om indervægge/skillevægge i punkt 8 (bilag A).

Klager er ikke tilfreds med håndteringen af skadesagen, hvorfor skadeafdelingen kontakter klager telefonisk den 27. april 2021 for en drøftelse. I sagen noteres:

Jeg siger til ham, at det er vanskeligt her på bagkant og idet han har gang i en omfattende renovering, at vurdere hvad forholdet har bevirket af egentlig skade. Han siger, at nedtagning af lofter er nødvendigt for at udbedre skaden. Det har jeg pure afvist, da det er planlagt arbejde.

FT er utilfreds med behandlingen af hans skader og begyndte også at snakke om skade 1 (mangelende isolering). Har lavet et notat på den skade. Han troede, at han havde forsikret sig på bedste vis ved at tegne både hus og ejerskifte hos os og er derfor utilfreds med, at vi har afvist to skader, som har medført ham en ekstra udgift. Han nævnte at han har renoveret for en kvart million, men naturligvis ikke kræver at vi skal dække hele den udgift.

Har tilbud at - kigger forbi og vurderer dette forhold. Har fortalt ham, at byggesjusk i sig selv ikke er dækket og at udfordringen er, at vi ikke længere kan se/vurdere forholdet, som det fremstod på overtagelsestidspunktet. Han virkede glad for, at en taksator ville kigge forbi ham.

Vi tilbyder at bestige forholdene ved bygningstaksator.

Klager og taksator aftaler besigtigelse den 10. maj 2021.

Ved besigtigelsen afdækker taksator ingen dækningsberettigende forhold og begge anmeldte forhold afvises som dækningsberettigende den 21. maj 2021, jf. de to rapporter/afgørelser bilagt klagen.

Skadesagerne afsluttes herefter, og vi modtager ikke yderligere henvendelse fra klager før sagen indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Vi noterer os, at klager i klagen til Ankenævnet anfører, at sommerhuset var erhvervet med henblik på udlejning, og udledningsfirmaet i 2019 kontaktede klager og oplyste, at kunderne klagede over varmen i sommerhuset. I forlængelse heraf konstaterede klager selv, at det var vanskeligt at holde varmen i huset. Vi forstår, at klager i forlængelse heraf igangsatte nærmere undersøgelser, men også igangsatte omfattende renovering, herunder efterisolering af sommerhuset.

Ad skade nr. 1 – utæt dampspærre/isolering

Ved taksators besigtigelse den 10. maj 2021 kunne det konstateres, at hele bygningen var total renoveret, jf. taksators billeder (bilag F).

Taksator anfører, at klagers egen tømrer oplyste, at der ikke kunne konstateres skade på bagvedliggende konstruktioner. Spær og lægter fremstod friske.

Taksator bad om billeder fra klager, som er modtaget i forlængelse af besigtigelsen (bilag G).

Taksator kunne hverken ved egen besigtigelse eller ved klagers billeder afdække dækningsberettigende skade, jf. taksators rapport for skade nr. 1 (bilagt klagen).

Sammenfatning skade nr. 1

På baggrund af klagers oplysninger i klagen til Ankenævnet samt sagens oplysninger i øvrigt må vi gøre gældende, at klagers krav er bortfaldet i medfør af forældelse, subsidiært ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ad forældelse:

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1., at forsikringsmæssige krav forældes 3 år efter at sikrede blev bekendt med kravet, og at det var forfaldet, jf. forældelseslovens §§ 2 og 3.

Da klager allerede i 2019 blev gjort opmærksom på forholdene omkring varmen i fritidshuset og også selv konstaterede, at der var udfordringer med varmen, må vi konstatere, at mulige krav som følge heraf bortfalder senest ved udgangen af 2022 i medfør af forældelse.

Mulige krav som denne del af det anmeldte kunne give anledning til er bortfaldet på grund af forældelse på tidspunkt for sagens indbringelse for Ankenævnet.

Den 1-årige tillægsfrist, som indrømmes i forbindelse med selskabets meddelelse om afvisning af kravet, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 springer 1 år efter taksators afvisning af 21. maj 2021, hvorefter tillægsfristen er forløbet pr. 21. maj 2022.

Ad Subsidiært, dækningsberettigende skade:

Klager har ikke dokumenteret eller på anden måde godtgjort, at det anmeldte var udtryk for dækningsberettigende forhold under den tegnede ejerskifteforsikring, jf. de fremlagte sagsoplysninger samt billeder.

Vi bemærker yderligere, at for sommerhuset, som er opført i 1972 var der hverken i BR66 eller BR72 krav om isolering, da sommerhusene alene var tiltænkt anvendt i sommerperioden, jf. bilag I og J.

Der er heller ikke verificeret dækningsberettigende forhold ved bemærkninger fra klagers tømrer.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at klager har sat sig i en bevismæssig vanskelig situation, ved at fortsætte og tilendebringe renoveringen af bygningen inden, at de anmeldte forhold er dokumenteret og fuldt afdækket.

Ad skade nr. 2, revner i skillevægge, dør der går skævt/bjælkelag mellem stueetagen og 1. sal

Netværkshåndværker afdækker ikke dækningsberettigende skade ved besigtigelsen (bilag H). Der kan heller ikke på baggrund af netværkshåndværkerens billeder afdækkes skade i ejerskifteforsikringens forstand (billeder i taksators rapport, bilagt klagen).

Taksator kunne heller ikke ved besigtigelsen få indblik i bjælkelaget mellem stueetagen og 1. sal, da renovering var gennemført. Taksator fik heller ikke fremvist anden skader, som kunne relateres til forhold omkring bjælkelaget. Ligesom klagers billeder (bilag G) heller ikke viste forhold, som var udtryk for dækningsberettigende skade.

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at dokumentere eller godtgøre, at der foreligger dækningsberettigende skade.

Princippet er gentaget i forsikringsbetingelsernes punkt 3.3. Ligesom det nævnes samme sted i punkt 3.4, at udbedring, nedrivning eller fjernelse ikke må finde sted uden selskabets samtykke.

Klager har sat sig i en vanskelig bevismæssig situation ved at påbegynde nedrivning og udbedring inden vi har haft lejlighed til at besigtige og vurdere det faktiske forhold. Vi er således afskåret fra at foretage realitetsbehandling af det anmeldte-

Da det ikke har været muligt at afdække dækningsberettigende forhold på baggrund af det givne forhold, ligesom det tilgængelige billedmateriale heller ikke viser dækningsberettigende forhold, må vi fastholde, at klager ikke har sandsynliggjort eller dokumenteret dækningsberettigende skade."

Klageren har i mail af 21/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Efter købet opdagede jeg, at sommerhuset ikke var isoleret korrekt, hvilket strider mod de oplysninger, der fremgik af både tilstandsrapporten og købskontrakten. Da jeg henvendte mig til Gjensidige Forsikring for at gøre brug af min forsikring, blev min anmodning om dækning af skaden afvist.

Gjensidige Forsikring hæfter sig på, at jeg påbegyndte renoveringen af sommerhuset, før de gav grønt lys, og før taksatoren fra dem var kommet ud. Men problemet er, at jeg følte mig tidspresset, da jeg havde bookinger fra kunder, og det var afgørende for mig, at sommerhuset var tilgængeligt for dem. I tilfælde af at sommerhuset ikke var tilgængeligt for mine kunder, ville jeg selv skulle dække udgifterne til et alternativt sommerhus til dem.

Jeg mener dog stadig, at dette ikke bør påvirke forsikringsdækningen, da det primære grundlag for min forsikringsansøgning er manglende isolering, som var til stede allerede ved købstidspunktet. Jeg handlede i god tro baseret på de oplysninger, der var tilgængelige for mig på tidspunktet for købet, og jeg agerede hurtigt for at minimere yderligere skader."

Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 2/3 2021:

"Defekt dampspærre og manglende isolering mellem indvendig beklædning og tagsten, der resulterer i at det er umuligt at holde på varmen i huset."

Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 17/3 2021:

"Vi konstaterer ved renovering af huset, at det ikke kun er karme og dør det er galt med. Der er store revner/løse dele af skillevæggene der hænger på selve karmene og presser dem så langt ned at dørene er svære at åbne og lukke."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 30/3 2021:

"Skadebeskrivelse

Iflg. FT havde han et uafklaret / tidliger afvist anmeldt skade som jeg ikke skulle kigge på. Jeg kiggede på de 2 aktuelle anmeldte døråbninger som han havde demonteret for døre/karme/overligger. Om spær og etageadskillelsen har presset på de tildannede gasbetonblokke over dørene og knækket dem, og været medvirkende til at de 2 døre efter sigende ikke gik godt, ved jeg ikke. Da TR blev udfærdiget var loft/karme/gerichter monteret og der kunne ikke ses noget. Jeg tror også spærene oprindeligt har, som flere øvrige, været planlagt at skulle bære sig.

Jeg foreslog FT, at såfremt han syntes spærene gav sig når han gik på førstesalen, så kunne han forstærke dem, som han var i færd med på de resterende fritlagte spær. Når han reetabler karm/gerichter og loftet tror jeg ikke der vil være noget af se derimellem."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Anmeldelse af skade

...

3.3

Det er dig, der skal sandsynliggøre/ beviser, at der er tale om et dækket forhold.

3.4

Når en skade opdages må udbedring, nedrivning eller fjernelse ikke finde sted, før selskabet har givet sit samtykke dertil.

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Ankenævnet for Forsikring

7.

100686

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et sommerhus fra 1972, den 24/11 2017. Klageren har oplyst, at han i 2019 af et udlejningsselskab blev gjort opmærksom på, at gæster i huset klagede over, at huset ikke kunne holde på varmen. Han anmeldte den 2/3 2021, at der var "defekt dampspærre og manglende isolering mellem indvendig beklædning og tagsten". Han anmeldte endvidere den 17/3 2021, at der under en renovering var konstateret revner i skillevægge. Klageren ønsker "retmæssig erstatning i henhold til alle skader, som ifølge ejerskifteforsikringen bør dække".

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har for så vidt angår skade 1 (isolering/dampspærre) anført, at forholdet er forældet forud for indbringelsen for nævnet. Selskabet har subsidiært gjort gældende, at klageren ikke har dokumenteret eller på anden måde godtgjort, at det anmeldte var udtryk for en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der for sommerhuse opført i 1972 ikke er noget krav om isolering. Selskabet har for så vidt angår skade 2 anført, at selskabet ved besigtigelse ikke har kunnet konstatere nogen dækningsberettigende skader, og at klageren allerede på dette tidspunkt havde påbegyndt en renovering.

Klageren har anført, at "eftersom at besigtigelsen af sommerhuset ikke kunne vente, var jeg som sagt nødsaget til handle, da omstændighederne i sommerhuset var så slemme, at der var stor risiko for værre følgeskader".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 30/3 2021: "Jeg kiggede på de 2 aktuelle anmeldte døråbninger som han havde demonteret for døre/karme/overligger. Om spær og etageadskillelsen har presset på de tildannede gasbetonblokke over dørene og knækket dem, og været medvirkende til at de 2 døre efter sigende ikke gik godt, ved jeg ikke. Da TR blev udfærdiget var loft/karme/gerichter monteret og der kunne ikke ses noget. Jeg tror også spærrene

oprindeligt har, som flere øvrige, været planlagt at skulle bære sig. Jeg foreslog FT, at såfremt han syntes spærene gav sig når han gik på førstesalen, så kunne han forstærke dem, som han var i færd med på de resterende fritlagte spær. Når han reetabler karm/gericter og loftet tror jeg ikke der vil være noget af se derimellem".

Det følger af forældelseslovens § 2 og § 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor klageren kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Skade 1 - Utæt dampspærre/isolering

Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at klagerens krav, for så vidt angår utæt dampspærre/isolering, er forældet forud for indbringelsen for nævnet den 10/11 2023.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overfor nævnet har oplyst, at han i 2019 blev gjort opmærksom på, at lejere havde klaget over, at huset ikke kunne holde varme, men at der ikke forligger oplysninger om, hvornår klageren fik et tømrerfirma til at fortage besigtigelse af forholdet. Det er nævnets opfattelse, at oplysningen, som klageren fik i 2019, ikke i sig selv er tilstrækkelig til, at den 3-årige forældelsesfrist skal regnes fra dette tidspunkt. Nævnet finder, at der ikke er forhold i sagen, der understøtter, at den 3-årige forældelsesfrist skal regnes fra et tidligere tidspunkt end primo 2021, hvor nævnet må lægge til grund, at klageren indledte renoveringen af ejendommen.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at der er forhold vedrørende dampspærre og isolering, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har lagt vægt på, at de fotos, som klageren har fremlagt, ikke dokumenterer en dækningsberettigende skade, idet ejendommen ses at være under omfattende renovering, hvor

Ankenævnet for Forsikring

9.

100686

væg- og loftbeklædning er fjernet, hvorfor det ikke er muligt at vurdere i hvilket omfang, isoleringen og dampspærre var fjernet/ødelagt på overtagelsestidspunkt, og i hvilket omfang at dette er sket i forbindelse med renoveringen.

Nævnet har lagt vægt på, at uanset at isoleringen/dampspærre måtte fremstå rodet/sammenfalden/ødelagt, så har klageren ikke bevist, at isoleringsevnen er nedsat i en sådan grad, at sommerhusets brugbarhed og værdi er nævneværdigt nedsat sammenlignet med andre sommerhuse fra 1972.

Skade 2 - Revner i skillevægge, dør der går skævt/bjælkelag mellem stueetagen og 1. sal

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang sag sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold vedrørende "Revner i skillevægge, dør der går skævt/bjælkelag mellem stueetagen og 1. sal", som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren på tidspunktet for selskabets besigtigelse havde foretaget en gennemgribende renovering, hvorfor det ikke var muligt for selskabet at besigtige de anmeldte forhold. Klageren har herved bragt sig selv i en bevismæssig vanskelig situation.

Nævnet har også lagt vægt på, at de af klageren fremlagte fotos efter nævnets opfattelse ikke dokumenterer dækningsberettigende forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

100686

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck