

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. oktober 2024 blev i sag nr. 100805:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 3/12 2023 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I efteråret 2021 anmeldelse 21 forhold der ses som fejl/mangler af forsikringsmæssig karakter. Alle 21 forhold afvises umiddelbart efter af ETU. Efterfølgende har de været 2 års skrivi frem og tilbage, hvor ETU gentagne gange har lovet at besigtige forholdene på ejendommen, hvilket de desværre aldrig har gjort. Derfor har vi sendt en klage til ETU, som selvsamme skadesbehandler der hele vejen igennem ikke har villet imødekomme noget som helst nu har besvaret - på trods af at klagen er sendt til ETU's klageansvarlige.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

De 21 anmeldte forhold er efter vores opfattelse af forsikringsmæssig karakter, og skal derfor dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har den 22/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 10-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE-01. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 07. juni 2021.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført som dobbelthus i 2020. Ejendommen er i et plan

Anmeldt forhold

[Klagerens repræsentant] anmelder den 05. oktober 2021 flere forhold:

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

Efter overtagelse af ejendommen er køber blevet bekendt med flere fejl og skader, som relaterer sig til før overtagelsen af ejendommen - disse kan fremsendes til jer

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

- Undertaget er løst, det blæser og larmer ved det mindste vind. - Gulv afløbet i bryggerset er en ulovlig installation, da risten er hævet med beton. - Skruk/hule klinker i bryggerset samt badeværelset. - Trægulvet løfter sig i alle rum, og gynger når man træder på det. - Dampspærre brudt i loftet. - Når man tager en Troidtekt plade ned, er der et lag gips lige på den anden side (Loft) - Vinduet i badeværelset binder. - Der er rust/pletter på rammen i Vinduerne i soveværelset. - Der er boret et for stort hul i troidtekt pladen på badeværelset ved en roset, så der er hul op. - Kant liste mellem køkken/stue rejser sig. - Revner i væggen soveværelset. - Der er brugt 2 forskellige farver fuger på badeværelset. - Kantliste mellem gang/badeværelse rejser sig. - Revne i Soklen/Fundament på Terrassen (Udvendigt) - Mangel på isolering på loftet. - Slagen til emhætte mangler isolering. - Ukorrekt afstand fra troidtekt til loftet. - Fra loftet kan man kigge direkte ud langs gavlen. - Udeføler til fyret sidder ikke mod nord. - Div. reparationer af husmuren er udført pga. afskalning af maling. - Væg plade i skuret er ikke sat fast. - Udendørs hane går imod køkkenskuffe

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Sagsfremstilling

[Klagerens repræsentant] oplyser den 13. oktober 2021, at forholdene tillige er anmeldt til byggeskadeforsikringen.

Selskabets taksator afviser derfor den 13. oktober 2021 dækning af anmeldte forhold med henvisning til punkt 4.4. i betingelserne.

Byggeskadeforsikringen giver den 01. april 2022 med baggrund i taksatorrapport dækningstilsagn for 2 forhold og afviser de øvrige forhold – dog skal 1 forhold undersøges nærmere. [Klagerens repræsentant] videresender dette til selskabets taksator den 5. april 2022.

Selskabets taksator afviser den 19. maj 2022 dækning for de af byggeskadeforsikringen udækkede forhold efter punkt 3.1.2 i betingelserne med henvisning til byggeskadeforsikringens taksatorrapport.

[Klagerens repræsentant] skriver den 24. februar 2023 til selskabets klageansvarlig med klage over manglende respons. Selskabets taksator genfremsender herefter tidligere afvisning.

Selskabets taksator fremsender den 23. november 2023 afvisning i forhold til hver enkelt forhold. Herefter indbringer [klagerens repræsentant] sagen for Ankenævnet.

Uenighed

Af klageskemaet fremgår, at klagers forsikringsrådgiver mener,

- at selskabet har lovet at ville besigtige forholdene på ejendommen.
- at de anmeldte forhold udgør dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Bemærkning til klagepunkter:

- Besigtigelse

Selskabet mener ikke at have lovet at besigtige forholdene på ejendommen, idet byggeskadeforsikringens taksatorrapport kan danne grundlag for en eventuel behandling af de anmeldte forhold.

b) Dækningsberettigende skade

Selskabet fastholder, at de anmeldte forhold ikke udgør dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen med henvisning til punkt 4.4 i betingelserne.

Selskabet henviser til, at byggeskadeforsikringen går forud for ejerskifteforsikringen i henhold til byggelovens § 25b. Klager kan derfor tidligst have et krav mod ejerskifteforsikringen, når det er afklaret, at de anmeldte forhold ikke er dækket af byggeskadeforsikringen/entreprenøren – og i forhold til byggeskadeforsikringens dækningsafvisning må klager være forpligtet til at indbringe for Ankenævnet for Forsikringen inden eventuelle udækket forhold kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Der henvises til Ankenævnets kendelse 97076.

I forhold til selskabets afvisning efter punkt 3.1.2 i betingelserne bemærkes, at klager eller [klagerens repræsentant] ikke har sandsynliggjort, at forholdene er forkert beskrevet i byggeskadeforsikringens taksatorrapport.

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige princippet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet."

Klagerens repræsentant har i mail af 7/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Besigtigelse – Indledningsvis ville ETU ikke forholde sig til de anmeldte skader, da de ville have afklaring med byggeskadeforsikringen først. Vi talte ved flere lejligheder med ETUs taksator, ..., som overfor os oplyste, at så ville han besigtige de resterende skader efterfølgende. Vi har gentagne gange skrevet til ETU omkring besigtigelse, men deres måde at besvare vores henvendelser på, at været at ringe os op, og selv når vi i forbindelse med disse opkald, har bedt om at dialogen sker på mail, så har de aldrig bekræftet noget overfor os, hvilket er bekymrende.

Taksator ... har blandt andet i en telefonsamtale nævnt, at han ikke bare kunne køre fra sit kontor i ... og hele vejen til ..., blot for at besigtige vores ejendom, så han ville vente til der var flere besigtigelser at køre efter – igen kan vi desværre alene referere til en telefonsamtale.

Ved en anden telefonsamtale oplyste taksator ..., at han inden sin besigtigelse ville kontakte taksator for byggeskadeforsikringen, da de iflg. [taksator] kendte hinanden, så han alene skulle besigtige til skader, som skulle relateres til ETUs ejerskifteforsikring.

Vi må fastholde, at de anmeldte skader er af kritisk karakter, og derfor er omfattet at den hos ETU tegnede udvidede ejerskifteforsikring, og der er nærliggende risiko for yderligere skade på ejendommen, hvis skaderne ikke udbedres.

Hvad angår bevisbyrde, er der os jo ikke muligt, at løfte yderligere bevisbyrde end allerede gjort, når ETU fastholder ikke at ville besigtige skaderne, men blot vil forholde til en taksatorrapport fra byggeskadeforsikringen, som jo alt andet lige ikke nødvendigvis er udarbejdet med samme dækningsmæssige tilgang som betingelserne for ejerskifteforsikringen."

Klagerens repræsentant har i mail af 7/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentar: I tillæg til netop afsendte kommentar, skal det i øvrigt oplyses, at byggeskadeforsikring er tegnet hos et [udenlandsk] forsikringsselskab, hvorfor ETUs bemærkning må bero på en misforståelse, idet vi læser os til, at Ankenævnet for Forsikring alene behandler klager over dansk etalerede forsikringsselskaber. Police for byggeskadeforsikring uploades som dokumentation"

Selskabet har i brev af 12/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende:

Byggeskadeforsikring

Klagers repræsentant mener ikke, at Ankenævnet kan behandle en klager over [byggeskadeforsikringsselskabet].

Selskabet vil ikke brug tid på at oplyse [klagerens repræsentant] om forsikringsvirksomhed, men henviser til nedenstående kendelser fra Ankenævnet omhandlende [byggeskadeforsikringsselskabet].

...

Selskabet går ud fra, at klagers repræsentant er enig i at Ankenævnet har kompetence til at behandle en klage over [byggeskadeforsikringsselskabet].

Sammenfattende bemærkes:

Klager kan som tidligere anført tidligst have et krav mod ejerskifteforsikringen, når det er afklaret, at de anmeldte forhold ikke er dækket af byggeskadeforsikringen – og i forhold til byggeskadeforsikringens dækningsafvisning må klager være forpligtet til at indbringe for Ankenævnet for Forsikringen inden eventuelle udækket forhold kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Selskabet fastholder, at de anmeldte forhold ikke udgør dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen jfr. punkt 4.4 i betingelserne – for nuværende.

Da klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse, har ejerskifteforsikringen ikke nogen grund til at foretage en besigtigelse med henblik på at opgøre erstatningen herunder udbedlingsmetode.

Samtidig bemærkes, at klager ikke har noget krav på, at ejerskifteforsikringen foretager besigtigelse af anmeldt forhold – ejerskifteforsikring har derimod ret til at besigtige.

En besigtigelsesrapport udfærdiget for anden forsikring så som husforsikring og byggeskadeforsikringen omhandlende de samme anmeldte forhold kan ejerskifteforsikringen naturligvis bruge i forbindelse med stillingtagen til om der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifte-

Ankenævnet for Forsikring

5.

100805

forsikringen og i givet fald også bruge denne besigtigelsesrapport til at opgøre eventuel erstatning herunder udbedringsmetode."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder taksatorrapporten fra byggeskadeforsikringsselskabet.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2020 – den 7/6 2021. Klageren anmeldte den 5/10 2021 til selskabet, at "undertaget er løst, det blafrer og larmer ved det mindste vind. - Gulvafløbet i bryggerset er en ulovlig installation, da risten er hævet med beton. - Skruk/hule klinker i bryggerset samt badeværelset. – Trægulvet løfter sig i alle rum, og gynger når man træder på det. - Dampspærre brudt i loftet - Når man tager en Troldekt plade ned, er der et lag gips lige på den anden side (Loft) - Vinduet i badeværelset binder. - Der er rust/pletter på rammen i Vinduerne i soveværelset. - Der er boret et for stort hul i troldekt pladen på badeværelset ved en roset, så der er hul op - Kant liste mellem køkken/stue rejser sig. - Revner i væggen soveværelset. - Der er brugt 2 forskellige farver fuge på badeværelset. - Kantliste mellem gang/badeværelse rejser sig - Revne i Soklen/Fundament på Terrassen (Udvendigt) - Mangel på isolering på loftet - Slangen til emhætte mangler isolering - Ukorrekt afstand fra troldekt til loftet. - Fra loftet kan man kigge direkte ud langs gavlen - Udeføler til tyret sidder ikke mod norc - Div reparationer af husmuren er udført pga afskalning af maling. - Væg plade i skuret er ikke sal fast - Udendørs hane går imod køkkenskuffe". Klageren ønsker, at selskabet dækker de 21 forhold. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at byggeskadeforsikringen går forud for ejerskifteforsikringen i henhold til byggelovens § 25b, og at klageren derfor tidligst kan have et krav mod selskabet, når det er afklaret, at de anmeldte forhold ikke er dækket af byggeskadeforsikringen/entreprenøren. Selskabet har anført, at klageren – i forhold til byggeskadeforsikringens dækningsafvisning – må være forpligtet til at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring inden eventuelle udækkede forhold kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Selskabet har henvist til kendelse 97076.

Klageren har anført, at "indledningsvis ville ETU ikke forholde sig til de anmeldte skader, da de ville have afklaring med byggeskadeforsikringen først. Vi talte ved flere lejligheder med ETUs taksator, ..., som overfor os oplyste, at så ville han besigtige de resterende skader efterfølgende. Vi har gentagne gange skrevet til ETU omkring besigtigelse, men deres måde at besvare vores henvendelser på, at været at ringe os op, og selv når vi i forbindelse med disse opkald, har bedt om at dialogen sker på mail, så har de aldrig bekræftet noget overfor os". Klageren har anført, at "taksator ... har blandt andet i en telefonsamtale nævnt, at han ikke bare kunne køre fra sit kontor i ... og hele vejen til ..., blot for at besigtige vores ejendom, så han ville vente til der var flere besigtigelser at køre efter – igen kan vi desværre alene referere til en telefonsamtale", og at "ved en anden telefonsamtale oplyste taksator ..., at han inden sin besigtigelse ville kontakte taksator for byggeskadeforsikringen, da de iflg. [taksator]kendte hinanden, så han alene skulle besigtige til skader, som skulle relateres til ETUs ejerskifteforsikring". Klageren har anført, at "de anmeldte skader er af kritisk karakter, og derfor er omfattet at den hos ETU tegnede udvidede ejerskifteforsikring, og der er nærliggende risiko for yderligere skade på ejendommen, hvis skaderne ikke udbedres". Hvad angår byggeskadeforsikringsselskabets taksatorrapport, har klageren anført, at den "jo alt andet lige ikke nødvendigvis er udarbejdet med samme dækningsmæssige tilgang som betingelserne for ejerskifteforsikringen".

Selskabet har anført, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade – herunder bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse. Selskabet har anført, at klageren ikke har noget krav på, at selskabet foretager besigtigelse af et anmeldt forhold, og at "en besigtigelsesrapport udfærdiget for anden forsikring så som husforsikring og byggeskadeforsikringen omhandlende de samme anmeldte forhold kan ejerskifteforsikringen naturligvis bruge i forbindelse med stillingtagen til om der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen og i givet fald også bruge denne besigtigelsesrapport til at opgøre eventuel erstatning herunder udbedringsmetode".

Ankenævnet for Forsikring

7.

100805

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker videre, at selskabet efter nævnets vurdering ikke er berettiget til at kræve, at klageren i en situation, hvor byggeskadeforsikringen har afvist hovedparten af klagerens krav, indbringer byggeskadeforsikringsselskabets afgørelse for nævnet forinden eventuelt udækkede forhold kan kræves dækket af selskabet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen indeholder et anseeligt antal klagepunkter, er dårligt oplyst, og at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilken udgift der er påkrævet for at afdække eventuelle dækningsberettigende forhold.

Nævnet finder på den baggrund, at der er behov for, at der i sagen gives mulighed for, at der dels kan foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, dels af den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Nævnet bemærker, at det er kompetent til at behandle en evt. klage over byggeskadeforsikringen.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

100805

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', with a stylized, cursive script.

Peter Thønnings