714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 63.629:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på bygningens vestvendte skotrende.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har sandsynligt, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Endvidere henviser selskabet til, at forholdet er beskrevet flere steder i tilstandsrapporten, og at selskabet i øvrigt har været afskåret fra at vurdere, om der kunne være tale om værdiforringelse på over 30 % pga. slid og ælde, idet selskabet ikke har haft mulighed for at besigtige forholdet, inden reparationen fandt sted.

Af tilstandsrapporten af 29/1 2003 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
…				
	3.6 Indv. vægge	K1		…
			4	Opfugtet tapet under skotrende ved kvist på første sal.
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsag / kommentar:
…			
4	A	3.6 Indv. vægge	Skyldes sandsynligvis utætheder ved skotrenden.

…

Sælgers oplysninger

…

8. Tage

…

8.2 Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? Ja ☒ Nej ☐ ? ☐
Hvis ja, hvilke?
Lejlighedsvis utæt"

Klageren anmeldte telefonisk den 8/5 2003 til selskabet, at begge skotrender var lavet forkert, hvoraf kun den ene var nævnt i tilstandsrapporten.

På baggrund af den telefoniske henvendelse anmodede selskabet klageren om at fremsende en beskrivelse af det anmeldte forhold og diverse bilag.

Af klagerens skrivelse modtaget af selskabet den 22/10 2003 fremgår det bl.a., at han havde valgt at skifte vestvendt skotrende i forbindelse med udbedring af østvendt skotrende, idet bygningssnedker J.N. havde oplyst, at den vestvendte skotrende var i lige så dårlig stand som den østvendte. Endvidere har han anført, at det kun var den østvendte skotrende, som er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor han mente, at selskabet skulle betale for udskiftning af den vestvendte skotrende.

Samme dag talte selskabets skadebehandler T.N. med klageren. Hun havde spurgt ham, hvordan han vidste, at det var den østvendte skotrende, som var nævnt i tilstandsrapporten. Hertil havde han svaret, at han havde konstateret indtrængende nedbør ved den østvendte skotrende. Desuden havde han talt med den bygningssagkyndige. Samtidig havde han ifølge skadebehandleren oplyst, at den vestvendte skotrende nok ikke var blevet udskiftet, hvis forsikringen ikke dækkede.

I selskabets skrivelse af 31/10 2003 til klageren hedder det bl.a.:

> "Af jeres skrivelse fremgår det, at vestvendt skotrende er skiftet sammen med udskiftning af østvendt skotrende.

I den forbindelse henledes opmærksomheden på ejendommens tilstandsrapport, hvor den bygningssagkyndige på side 5 har anført følgende:

Pkt. 8.3 Skotrender/Inddækninger, Hul i skotrende belægning ved tagfod.

Dette er af den bygningssagkyndige karakteriseret som en 'K2'.

'K2' beskriver alvorlige skader; Skader som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne imidlertid ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Da forholdet er beskrevet i rapporten må vi afvise jeres krav over ejerskifteforsikringen."

Selskabet modtog efterfølgende en skrivelse af 12/11 2003 fra Danbolig, hvoraf følgende fremgår:

"Som ejendomsmægler ved salg af V.vej 2 … ønsker undertegnede herved at kommentere et par vigtige oplysninger til brug for korrekt behandling af denne sag.

Vi har fået sagen forelagt af skadelidte T.M.C. og i den forbindelse har vi talt med bygningssagkyndig E.M.J., …

E.M.J. udtaler, at han i forbindelse med besigtigelse af ejendommen ikke kunne konstatere nogen skade på den vestvendte skotrende, hvorfor skaden, som bliver benævnt i tilstandsrapporten, 'Hul i skotrendebelægning ved tagfod', kun er møntet på den østvendte skotrende.

E.M.J. ville under bemærkninger ved registrering af bygningens tilstand havde skrevet 'Hul i skotrendebelægninger ved tagfod' såfremt der blev konstateret fejl ved flere skotrender."

I skrivelse af 19/11 2003 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og gør over for nævnet gældende, at selskabet skal dække de udgifter, han har haft i forbindelse med reparation af den vestvendte skotrende. Han henviser til, at hans husejerforsikring ikke vil dække skaden på skotrenden, da skotrenden var lavet forkert.

I selskabets skrivelse af 19/4 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"Ved den telefoniske anmeldelse af skade på skotrender oplyste T.M.C., at begge skotrender var lavet forkert.

Der foreligger dog ingen oplysninger om, hvad der konkret skulle være af fejl ved skotrenden.

Skotrenden er desuden udskiftet uden vi har haft mulighed for at besigtige denne. Vi kan i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 8, hvoraf det bl.a. fremgår, at nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer ikke må ske før Tryg har givet tilladelse hertil.

Det påhviler i øvrigt en forsikringstager at bevise/sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed.

Da vores kunder ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade, som defineret i betingelserne, kan vi ikke tilbyde dækning til udskiftning af den ene skotrende.

Selvom Ankenævnet måtte finde, at vores kunder har sandsynliggjort, at der er en skade, kan vi alligevel ikke tilbyde dækning, da der flere steder i tilstandsrapporten er nævnt, at der er utætheder ved skotrender. Forholdet er derfor direkte undtaget dækning i henhold til betingelserne pkt. 4.1.

Såfremt Ankenævnet måtte finde, at vi skal tilbyde dækning, må vi afslutningsvis bemærke, at der er tale om en ejendom fra 1924, hvor vi ikke har haft mulighed for at besigtige forholdet. Vi er dermed blevet afskåret fra at vurdere, om der er tale om værdiforringelse på over 30 % pga. slid og ælde."

I skrivelse af 24/5 2004 til nævnet afviser klageren, at han skulle have udtalt, at skotrenden nok ikke var blevet udskiftet, hvis forsikringen ikke dækkede. Skotrenden var i så ringe stand, at den blev udskiftet for at undgå yderligere skader på huset.

Selskabet har i skrivelse af 9/6 2004 til nævnet henvist til et skærmprint af det notat, selskabets skadebehandler T.N. udfærdigede efter telefonsamtalen med klageren den 22/10 2003. Af notatet fremgår bl.a.:

"Ft. oplyste endvidere, at den anden side vestvendte som også er udskiftet nok ikke var blevet udskiftet, hvis forsikringen ikke dækkede."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker 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, deformering, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at et anmeldt forhold er en dækningsberettigende skade. Da klageren ikke nærmere har dokumenteret, hvori fejlen ved den vestvendte skotrende bestod, finder nævnet allerede under henvisning hertil ikke grundlag for at pålægge selskabet at anerkende forholdet om en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann