792/08

Den 25. marts 2008 blev i sag nr. 72.067:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx xx xxx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

TrygVesta 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 med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt råskade i kvist.

Klagerens husforsikringsselskab, Købstædernes Forsikring, har også afvist at dække den omhandlede skade, hvorfor klageren tillige har indgivet klage over dette selskab. Sagen er af nævnet behandlet under sagsnummer 72.066.

Ejerskifteforsikringsselskabet har i første omgang afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet givet tilsagn om at udbetale en skønsmæssigt fastsat erstatning på 8.000 kr. før fradrag af selvrisiko. Klageren er imidlertid ikke tilfreds med erstatningens størrelse.

Den omhandlede ejendom er opført i 1930. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1/10 2006. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 7/4 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Gængs bygget og normal vedligeholdt ejendom. Der fremtræder en del skader, eller indikationer på skader, sammenlignet med tilsvarende intakt bygning af samme alder, og under hensyntagen til den normale nedslidning, ælde, der sker på bygningsdele i forhold til disses totale levetid.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
… **8. Tagkonstruktion**		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Zinktag/inddækninger på vindfang nedslidt. Note: Der ses fugtstriber ned på ydervæg ved siden af hoveddør.
	K1	Forskælling under ryg- og gratsten sporadisk begyndende forvitret.
8.6 Tagrende/tagnedløb	K3	Tagnedløb i hjørne ved karnap ses udslidt og utæt, ligesom afløb fra altan til nedløb skal checkes op for tæthed og korrekt afløb. Tagrende og nedløb på vindfang udslidt.
8.7 Kviste	K3	Kviste frønnede i overflader på fronter, flunker og inddækninger begyndende nedslidte, der ses lappeløsninger på inddækninger omkring kviste flere steder. Note: Vedligeholdelse skal påregnes af specielt inddækninger og flunker for fortsat tæthed, indtil udskiftning er påkrævet, og dermed ny lang levetid. Der er skiftet tag på enkelte kviste, dels zinktag, enkelt er belagt med tagpap. Enkelte står for tur.
8.8 Spær og lægter	K1	Sporadiske angreb af borebiller synlig i tagkonstruktion.
8.10 Undertage/understrygning	K1	Understrygning sporadisk mangelfuld, forvitret flere steder, bindere begyndende tæret. Note: Understrygning af tegltage er en systematisk vedligeholdelse der anbefales checket hvert 5-7 år, eller mindst hver gang der har været bevægelser i taget ved stormstød. Denne vedligeholdelse står snart foran, herunder efterbinding af tæret bindetråd.
8.15 Andet: Tagvinduer	K1	Tagvinduer, støbejern tæret ved at være udslidt.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skorstenspibe begyndende forvitret.
	K1	Fine revnedannelser, løst puds på skorstensvange i loftrum - gamle løbesodsskader forekommer.

…
Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)."

Det fremgår af sagen, at klageren ved e-mail af 19/6 2007 anmeldte til selskabet, at der var konstateret råd i en kvist.

Ved skrivelse af 21/6 2007 henviste selskabet klageren til den i Købstædernes Forsikring tegnede husforsikring, idet forholdet kunne være omfattet af denne forsikrings rådskadedækning.

Vedhæftet e-mail af 22/6 2007 modtog selskabet fra klageren en af Købstædernes Forsikring til klageren fremsendt e-mail. Af sidstnævnte skrivelse fremgår:

> "I henhold til møde d.d. i forbindelse med besigtigelse af anmeldt svampe/rådskade kunne der tydeligt ses rådskade i stikspær til højre for kvist ved flunke. Da der er tale om en gammel rådskade er skaden afvist af bygningsforsikringen og skaden er hermed henvist til Ejerskifteforsikringen.
> Stikspær og flunke skal skiftes - skaden skal udbedres dels inde- og udefra.
> Skaden takseres i størrelsesorden 25.000,00 - 30.000,00 excl. moms.
> Fotos er vedhæftet."

Den 25/6 2007 modtog selskabet endnu en e-mail vedhæftet fem fotos af det anmeldte forhold fra klageren.

I klagerens e-mail af 27/6 2007 til selskabet hedder det:

> "Jeg har udbedret skaden - da stilladset skulle ned pga. det færdige tagarbejde og de skulle påbegynde støbning af trapper og lyskasser.
>
> Jeg mener imidlertid at KAB's taksator vurdering samt de optagne fotos dækker jeres behov til takseringen og specielt set i lyset af de medførte meromkostninger til jer i form [af] stillads mv. pga. at I ikke kunne taksere sagen omgående fandt jeg det mest hensigtsmæssig at udføre opgaven omgående og ikke påføre disse ekstra omkostninger til Tryg.
>
> Du bedes derfor meddele jeres taksator som pt. er på ferie og hans ferieafløser som ikke kunne komme, at skaden er udbedret og at han må forholde sig til KAB's taksators udtalelse og de foretagne fotos.
>
> Jeg kunne i øvrigt forstå på din kollega N. at I også anvender KAB's P.S.."

Af selskabets skrivelse af 28/6 2007 til klageren fremgår bl.a.:

> "Indledningsvis vil vi gerne redegøre for sagsforløbet.
> …
> Den 25. juni 2007 modtager vi … en mail fra dig inkl. 5 stk. billeder af forholdet. Samme dag kontakter du C.D. [selskabets skadebehandler], for at informere om, at du vil have en taksator ud og besigtige forholdet med det samme, da du har planlagt at udbedre forholdet dagen efter.

C.D. forsøger herefter, at få en taksator til at besigtige forholdet, men der er desværre ingen af vores taksatorer, der har tid til at besigtige forholdet samme dag. For at være behjælpelig kontakter C.D. en af vores taksatorer, der er uddannet tømrer. Hun beder ham om at se på de indsendte billeder, for at vurdere, om han på baggrund af billederne, kan konstatere, om der er tale om et forhold, der er dækket: af ejerskifteforsikringen.

Taksator oplyser, at han ikke på baggrund af billederne kan konstatere, om der er tale konstruktiv nedbrydning og han kan heller ikke vurdere om forholdet adskiller sig fra en tilsvarende bygning fra 1930 i almindelig god vedligeholdelsesstand.

C.D. ringer herefter til dig, for at give dig besked om, at vi er nødt til at besigtige forholdet. Da du ikke svarer telefonen lægger hun en besked på din telefon, hvor hun beder dig ringe tilbage til hende.

Da du ringer tilbage taler du med mig, og jeg oplyser, at vi skal besigtige forholdet før vi kan tage stilling til, om der er tale om et dækningsberettiget forhold. Vi aftaler, at jeg skal få taksator E.A. til at kontakte dig samme dag (25. juni 2007), så l kan aftale sagens videre forløb.

Taksator E.A. ringer herefter til dig, og oplyser, at han ikke har mulighed for at besigtige forholdet samme dag, men at han kan få Taksator A.H.H. til at besigtige forholdet mandag den 2. juli 2007.

Du oplyser, at Tryg kan spare udgiften til stillads, hvis vi besigtiger forholdet samme dag. E.A. svarer at, du godt kan tage stilladset ned, da forsikringen dækker omkostninger til at sætte et nyt op, såfremt udbedring af forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen. Samtidig oplyser E.A. at vi er nødt til at besigtige forholdet inden vi giver dækning, og at det står i betingelsernes pkt. 8, at forhold ikke må udbedres før Tryg har accepteret det.

Samtalen mellem dig og E.A. slutter med, at du får A.H.H.'s nummer, og E. lover dig, at A.H.H. vil besigtige forholdet mandag den 2. juli 2007.

Herefter modtager vi den 27. juni 2007 en mail fra dig, hvoraf det fremgår, at du har udbedret forholdet.

Det fremgår af betingelsernes pkt. 8, at nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer ikke må ske, før Tryg har givet tilladelse hertil. Herudover har vi ved flere lejligheder oplyst dig, om, at vi ønsker at besigtige forholdet.

l den konkrete sag har vi forsøgt at vurdere forholdet ud fra de billeder, der er taget, men det er ikke muligt på baggrund af billederne at konstatere, om der er tale om konstruktiv nedbrydning af træet.

Vi har på baggrund af din mail kontaktet P.S. fra Købstædernes Forsikring, og har fået oplyst, at halvdelen af det **ene** spær ved kvisten var rådnet væk, som følge af utætheder i kvisten. Forholdet vedrørende utætheder i kvisten er nævnt i tilstandsrapporten med karakter K3.

Eftersom du har udbedret forholdet, trods vores anvisninger, uden vi har haft mulighed for at besigtige forholdet, er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jf. betingelsernes pkt. 8. Vi er dog indstillet på at revurdere vores afgørelse, hvis du indsender en udspecificeret faktura, hvoraf udgiften til reparation af det **ene** spær, hvor halvdelen var rådnet væk, fremgår.

> For god ordens skyld gør vi opmærksom på, at ejerskifteforsikringen er tegnet med en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade, og en samlet selvrisiko på 30.000 kr. i hele forsikringsperioden. Såfremt udgiften til reparation af det ene spær ikke overstiger din selvrisiko, udbetaler vi ikke erstatningen, men nedskriver i stedet for din samlede selvrisiko med beløbet for reparationen.
>
> Vi afventer kopi af udspecificeret faktura. Når vi modtager den udspecificerede faktura, vil vi tage stilling til spørgsmålet om dækning."

Inden klageren modtog selskabets skrivelse af 28/6 2007, blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet fremgår:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> Den 19/6-07 konstateredes råd i en kvist på ejd. … skaden blev anmeldt til ejerskifte som sagde at det hørte under villaforsikringen. Taksator fra villaforsikringen (KAB) takserede skaden og tog fotos men sagde at idet skaden var gammel (dvs. før forsikringen) tilhørte den ejerskifteforsikringen (Tryg) - ejerskifte fastholder at det er villaforsikringen og vil ikke godtage KAB's taksering, hvilket medfører øgede omk. pga. stillads etc.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
> At enten villaforsikringen eller ejerskifteforsikringen dækker skaden og at såfremt det er ejerskifteforsikringen som skal dække at de godtager villaforsikringens taksatorvurdering."

Selskabet har i første omgang over for nævnet fastholdt det meddelte afslag på forsikringsdækning. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 17/8 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Eftersom vores forsikringstager - til trods for vores anvisninger - udbedrede forholdet uden at give os rimelig mulighed for at besigtige forholdet, mener vi ikke, at det er sandsynliggjort, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen. Som oplyst i vores brev af 28. juni 2007 er vi dog indstillet på at revurdere vores afgørelse, hvis vores forsikringstager indsender en specificeret faktura, hvoraf udgiften til reparation af det **ene** spær (det spær, hvor halvdelen oplyses at være rådnet væk) fremgår.
> …
> Vi har endnu ikke modtaget kopi af specificeret faktura i henhold til ovennævnte. Når vi modtager den specificerede faktura, vil [vi] se på sagen igen."

Klageren er ved skrivelse af 31/8 2007 til nævnet fremkommet med bemærkninger til det af selskabet i skrivelse af 17/8 2007 anførte. I forbindelse hermed har klageren tillige fremlagt kopi af faktura af 30/8 2007 fra E. Entreprise vedrørende udskiftning af råddent spær. Fakturabeløbet udgør 42.000 kr. inkl. moms.

Som reaktion på den nu fremlagte faktura har selskabet i skrivelse af 11/9 2007 til klageren anført:

> "Den fremsendte regning er ikke tilstrækkelig udspecificeret, som bedt om i vores brev af 28. juni 2007. Samtidig ligger beløbet på et urealistisk højt niveau. På baggrund heraf, samt at vi ikke har haft mulighed for at besigtige forholdet, har vores taksator skønsmæssigt fastsat, at en forstærkning af det ene spær maksimalt udgør kr. 8.000.
>
> Vi gør derudover opmærksom på, at dette er en ekstraordinær dækning, da du trods vores anvisninger har udbedret forholdet, uden at vi har haft mulighed for at foretage en besigtigelse af forholdet.
>
> Da ejerskifteforsikringen er tegnet med en selvrisiko på kr. 5.000 pr. dækningsberettiget skade, fratrækkes denne i erstatningen."

Hertil har klageren i e-mail af 14/9 2007 til selskabet bemærket:

> "Under henvisning til jeres brev af 11. september forekommer jeres sagsbehandling mig mere og mere dilettantisk.
>
> - For det første nægter I dækning da det hører under villaforsikringen.
>
> - Dernæst tilsidesætter i en anden skønsmands vurdering (fra villaforsikringen) på DKK 25.000 - 30.000 excl. moms - endda en skønsmand som I selv har oplyst at l anvender i andre sammenhænge (P.S.).
>
> - Så henviser l til at I ikke kunne vurdere skaden pga. l ikke har haft mulighed for at besigtige skaden.
>
> - Og til sidst henviser i til tilstandsrapporten og nægter dækning på baggrund af denne.
>
> - Nu indrømmer I dækning men til DKK 8.000 ud fra en vurdering fra jeres egen taksator som før ikke kunne bedømme skaden uden at besigtige (I har endda i jeres brev af 28. juni skrevet at I har haft kontakt til villaforsikringens taksator P.S.) hvordan opstår forskellen på takseringen?"

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 27/9 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "For god ordens skyld skal det … bemærkes, at Købstædernes taksator, P.S., ikke på nogen måde optræder som taksator for Tryg. P.S. er dog i sin egenskab af tømrer kendt af flere af vores bygningstaksatorer.
>
> l vores brev af 17. august 2007 til nævnet anfører vi, at såfremt der indsendes en specificeret faktura, hvoraf udgiften til reparation af det **ene** spær (det spær, hvor halvdelen oplyses at være rådnet væk) fremgår, er vi indstillet på at foretage en revurdering.
>
> Herefter har vi modtaget en kopi af faktura nr. 174 fra E. Entreprise pålydende 42.000 kr. inkl. moms, der tillige er fremsendt til ankenævnet.
>
> Fakturaen er i øvrigt ikke nærmere specificeret, men vores forsikringstager har oplyst, at denne alene vedrører arbejde, der kan henføres til det anmeldte forhold.

Det er vores vurdering, at fakturabeløbet ligger væsentligt over den faktiske udgift til udbedring af det ene rådangrebne spær. Derfor har vores taksator foretaget et skøn over udgiften og fastsat en udskiftning til maksimalt at andrage 8.000 kr.

Vi har således dækket det anmeldte forhold med kr. 8.000 med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. Der er som anført foretaget et skøn, idet det ikke har været muligt at besigtige forholdet, forinden skaden var udbedret."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, som findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser og forsikringsaftalelovens § 21. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand