Ankenævnet for Forsikring

901/12

Den 15. oktober 2012 blev i sag nr. 81.979:

xxxx xxxxxxxx xx xx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på bryggersgulvet.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at sagen er forældet. Selskabet er endvidere af den opfattelse, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1918, og at stuehuset er renoveret i 1993. Klagerne tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 27/11 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/8 2006. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/belægning	K2	Enkelte beskadigede gulvfliser bryggers."

Klagerne anmeldte den 22/1 2007 telefonisk, at betongulvet i bryggerset knirkede. De uddybede efterfølgende, at det drejede sig om et klinkebelagt betongulv, der knirkede det sted, hvor varmerør løb ind under gulvet, og bemærkede, at en murermester havde besigtiget forholdet og vurderet, at gulvet var undermineret. Selskabets taksator foretog

besigtigelse den 26/3 2007 og meddelte ved brev af 27/3 2007 klagerne afslag på dækning. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Skadesårsag/skadesomfang.**

Der er tale om en ældre, nedlagt landbrugsejendom fra 1918, hvor stuehuset er gennemgribende renoveret i 1993. Omfattende denne renovering har ganske givet været udførelse af bryggersrum på ca. 15 m2 med flisebelagt gulv i ejendommens SV-hjørne. Under flisegulv er ført varmeinstallation til fyrrum bag bryggers - i forbindelse med en udskiftning af varmerør i efteråret 2006 er der ført ny installation under bryggersgulvet indeni den eksisterende og der er således ikke foretaget bygningsmæssige ændringer i bryggerset.

Der kan ved betrædning et enkelt sted på bryggersgulvet registreres let knirken - der er ingen tegn på revnedannelser i hverken fliser eller flisefuger. De i tilstandsrapport benævnte beskadigede gulvfliser kan ikke umiddelbart lokaliseres - der ses enkelte fliser med ridser i overflader. Det kan dog på ingen måde betegnes som K2-skader (alvorlige skader).

Ejerskifteforsikring.

Der vurderes ikke at være tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen.

Let knirken kan ikke betegnes som en skade - der er på ingen måde tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

I betragtning af at der er tale om en 13-14 år gammel gulvkonstruktion, vurderes der heller ikke at være tale om nærliggende risiko for at der vil opstå skader - jf. forsikringsbetingelserne punkt 3."

Ved brev af 18/11 2011 rettede klagernes advokat henvendelse til selskabet og henviste i den forbindelse til selskabets brev af 27/3 2007, idet han anførte, at problemerne med gulvet i den mellemliggende periode var forværret. Han fremsendte endvidere en vurdering fra en murermester af 17/11 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"Gulvet knirker og gir sig når det betrædes, det gjorde det under besigtigelse aug. 2010 og det er blot blevet værre siden da, dette skyldes efter min bedste overbevisning at gulvet er hult nogle steder og der mangler understøttelse dette kan medføre sætning og dermed revner i klinke gulvet."

Med henvisning til at sagen var forældet, afviste selskabet ved brev af 22/11 2011 til advokaten at yde dækning.

Af klageskemaet, der er modtaget af nævnet den 30/1 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
...
I 2007 købte min klient et hus beliggende på ... Handlen var omfattet LOFE og min klient tegnede i denne forbindelse en ejerskifteforsikring. Kort efter forsikringstagers indflytning i

ejendommen konstaterede forsikringstager knirkelyde fra det klinkebelagte bryggersgulv og forsikringstager anmeldte herefter forholdet til ejerskifteforsikringsselskabet. Ejerskifteforsikringsselskabet lod forholdet besigtige af en taksator der kunne registrere en 'let knirken', men ingen skader i øvrigt. I samme forbindelse påtalte taksatoren, at karakteren K2 i tilstandsrapporten var voldsomt overdreven. Endeligt vurderede taksatoren, at der ikke var tale om et dækningsberettiget forhold, og at forholdet ikke medførte nærliggende risiko for at der ville opstå yderligere skade. Derudover gav taksator ingen begrundelse for hvorfor forholdet ikke kunne anses for at være dækningsberettiget. Forsikringstager indrettede sig i tillid til forsikringsselskabets vurdering og havde ikke grund til at påtale det eftersom denne var enig i at der var tale om en 'let knirken'. Nogle år senere noterede forsikringstager sig, at knirkelydene var forværret, at der nu var synlige revner i gulvet, og at det føltes som om gulvet/klinkerne visse steder gav sig. Det fik forsikringstager til at kontakte en håndværker, der støttede denne vurdering og pegede på at gulvet nogle steder måtte være hult og mangle understøttelse. Det fik forsikringstager til på ny, at anmelde forholdet til ejerskifteforsikringsselskabet. Der var i denne forbindelse en korrespondance mellem forsikringstager og ejerskifteforsikringsselskabet der resulterede i at ejerskifteforsikringsselskabet endeligt ved en afgørelse af 3. januar 2012 afviste forsikringstagers anmeldelse med henvisning til at den var forældet og uden stillingtagen til om forholdet i øvrigt var dækningsberettiget. Ankenævnet for forsikring bedes tage stilling til om hvorvidt det anmeldte forhold er omfattet/dækket af ejerskifteforsikringen, om ejerskifteforsikringsselskabets afvisning af forsikringstagers anmeldelse er uberettiget. Ankenævnet for forsikring bedes særligt forholde sig til følgende: 1. At forsikringstagers anmeldelse er fremkommet inden udløbet af forsikringsperioden og allerede af denne årsag ikke er forældet. 2. At skaden over tid er væsentligt forværret, og som følge heraf må vurderes som en ny skadesbegivenhed. I denne forbindelse bør ankenævnet for forsikring forholde sig til at ejerskifteforsikringsselskabets taksator har karakteriseret den oprindelige skade som let/af underordnet betydning. Til støtte for forsikringstagers klage bedes ankenævnet for forsikring inddrage følgende forhold i afgørelsen: 1. At forsikringstager ved den oprindelige klage ikke blev orienteret om at afgørelsen kunne påklages, og at forsikringsdækning ville kunne bortfalde som følge af forældelse, selvom skaden måtte udvikle sig. 2. At ejerskifteforsikringsselskabets taksators udsagn om at der ikke er nærliggende risiko for at skaden vil udvikle sig er egnet til at påvirke forsikringstagers beslutning om at påklage afgørelsen i en sådan grad, at det må sidestilles med en tilsikring for at noget sådant ikke ville ske, som forsikringstager kan støtte ret på.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Få forsikringsdækning for det anmeldte forhold: Udbedring af det knirkende og revnede gulv."

Selskabet har i brev af 27/2 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Ejendommen**
Der er tale om et nedlagt landbrug, med bygning fra 1918. Stuehuset er renoveret i 1993.
...
Argumentation:
Vores kunde har den 22. januar 2007 anmeldt forholdet omkring knirkende betongulv på sin ejerskifteforsikring. Vi besigtiger forholdet og afviser sagen som værende ikke dækningsberettigende den 27. marts 2007.

Den første henvendelse efter denne afvisning er kundens advokats brev, der er modtaget hos os den 22. november 2011. Der er således forløbet mere end 4 år og 5 måneder fra af-

visningen af forsikringsdækningen, til kunden vender tilbage med kommentarer vedrørende dette.

Det er fortsat vores opfattelse, at sagen er forældet både efter de gamle og de nye forældelsesregler, og vi henviser til redegørelsen vedrørende de nye og gamle forældelsesregler i vores brev af 3. januar 2011.

Det har i relation til forældelsesproblematikken på en ejerskifteforsikring ingen betydning, om forsikringen fortsat er løbende, det afgørende er i henhold til forældelsesloven det tidspunkt, hvor sikrede har eller burde have kendskab forholdet.

I og med vores kunde anmelder forholdet den 22. januar 2007, har vores kunde på dette tidspunkt kendskab til forholdet, og forældelsen begynder at løbe på dette tidspunkt. Forældelsen begynder senest at løbe på tidspunktet for afvisningen af forsikringsdækningen.

Ankenævnet har i 11 sager taget stilling til, om et krav over ejerskifteforsikringen er forældet eller ej, og i de 10 af tilfældene er nævnet nået til, at kravene var forældet.

Ved at sammenholde overtagelsesdagen med tidspunktet for klagen til Ankenævnet kan det konstateres, at der i de fleste af tilfælde er klaget inden 5 år efter overtagelsen af ejendommen. Da ejerskifteforsikringen i henhold til bekendtgørelsen skal have en levetid på minimum 5 år, kan det konstateres, at i størstedelen af sagerne har forsikringen været løbende, da klagen blev indgivet til Ankenævnet.

Dette underbygger efter vores opfattelse, at spørgsmålet om, hvorvidt forsikringen er løbende ikke har betydning for vurderingen af, om forholdet er forældet eller ej.

Vores taksator har i sin afgørelse til kunden oplyst, at: 'Der kan ved betrædning et enkelt sted på bryggersgulvet kunne registreres en let knirken - der er ingen tegn på revnedannelser i hverken fliser eller flisefuger. De i tilstandsrapporten nævnte beskadigede gulvfliser kan ikke umiddelbart konstateres - der ses enkelte fliser med ridser i overfladen. Det kan dog på ingen måde betegnes som en K2-skader (alvorlig skader).'

Det er vores opfattelse, at der ikke i denne udtalelse ligger en tilsikring eller lignende.

Samtidig må det fastholdes, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K2 alvorlig skade, der medfører at bygningsdelens funktion svigter indenfor rimelig tid.

Vores kunde har således i forbindelse med sin beslutning om, hvorvidt kunden ville købe ejendommen og i givet fald til hvilken pris, haft mulighed for at tage forholdet med i sine betragtninger.

Kunden er således blevet orienteret om, at der indenfor overskuelig tid måtte forventes udbedring af gulvet allerede forud for købet af ejendommen, og vores taksators kommentarer, ændrer reelt ikke på dette.

Det er naturligt at forhold på ejendommen vil udvikle sig med tiden i forbindelse med den almindelig brug af ejendommen, og det er netop denne ændring, vores kunde har konstateret på det seneste.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke afviger nævneværdigt i forhold til, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således ligeledes vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade."

I brev af 8/3 2012 til nævnet gør klagernes advokat gældende, at klagerne ikke på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksomme på gulvets tilstand, og at de ikke skal tåle, at gulvkonstruktionen svigter indenfor en 5-årig periode fra overtagelsen af ejendommen. Han har endvidere anført bl.a.:

"**Forældelse**
Det bestrides, at mine klienters krav er forældet, allerede fordi forsikringsselskabet ved deres afvisning af mine klienters første anmeldelse i 2007 ikke har givet mine klienter en behørig vejledning om, at mine klienter som følge af forældelse vil kunne fortabe deres krav i denne forbindelse inden udløbet af ejerskifteforsikringsperioden.

Til støtte herfor og særligt med afsæt i afgørelsen i sag nr. 79.459, hvortil forsikringsselskabet henviser, skal jeg bemærke, at mine klienter først fra 18. november 2011 har været repræsenteret af advokat, hvorfor mine klienter inden dette tidspunkt, har måtte forlade sig på råd og vejledning fra forsikringsselskabet, hvilket forsikringsselskabet har været fuldt ud bekendt med og hvilket må skærpe forsikringsselskabets oplysnings- og vejledningspligt overfor mine klienter.

Mine klienter har ikke nogen juridisk faglig viden og har som almindelige forbrugere og forsikringstagere al mulig grund til at gå ud fra, at ejerskifteforsikringen dækker i hele dens løbetid.

Som følge heraf og særligt når der i ovennævnte afgørelse i sags nr. 79.459 lægges vægt på, at klagerne i denne sag var passive i en længere periode, hvor de var repræsenteret af advokat, må fristen efter Forsikringsaftalelovens § 29 sammenholdt med forsikringsselskabets manglende/mangelfulde klagevejledning anses for at være suspenderet frem til det tidspunkt, hvor mine klienter fik kendskab til betydningen heraf. Dette tidspunkt kan tidligst fastsættes til november 2011, hvor jeg indtrådte i sagen som repræsentant for mine klienter.

Derudover fremgår det af vurderingen fra håndværkeren, som mine klienter har indhentet og fremlagt, at gulvet i bryggerset flere steder må være hult og mangle understøttelse, hvilket er et helt andet forhold/skade end, der tidligere har været fremme.

Under henvisning til ovennævnte omfatter tilstandsrapportens betegnelse K2 om gulvfliser i bryggers, når der hermed menes nogle simple ridser, ikke at bryggerset flere steder er hult og mangler understøttelse.

Forholdet/Skaden er heller ikke omfattet af, hvad der var fremme i forbindelse med mine klienters anmeldelse og forsikringsselskabets besigtigelse og afvisning i 2007, eftersom der i denne forbindelse alene var tale om, at der kunne konstateres en let knirken fra bryggersgulvet, jf. taksators vurdering af 27. marts 2007.

Mine klienter har ikke byggesagkyndig viden og har ingen mulighed for selv at vurdere konsekvenserne eller de bagvedliggende årsager til, at gulvet afgiver knirkelyde, herunder om der kunne være en skade, fejl eller mangel på selve gulvkonstruktionen.

Derimod må det være forsikringsselskabets opgave at foretage en sådan vurdering, hvilket er sket via taksators vurdering i 2007. Forsikringsselskabets/taksators ansvar må i denne forbindelse ligge på linje med en byggesagkyndigs professionsansvar.

I denne forbindelse skal det fremhæves, at taksator i sin vurdering af 27. marts 2007 påpeger, at der er tale om en 'Let knirken'... 'der er på ingen måde tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.' ... 'I betragtning af, at der er tale om en 13 - 14 år gammel gulvkonstruktion, vurderes det heller ikke at være tale om nærliggende risiko for, at der vil opstå skader'

Det bemærkes, at den af mine klienter indhentede håndværkervurdering fra 2011 afviger fra taksators vurdering fra 2007.

Når det allerede indenfor 3 til 4 år efter taksators/forsikringsselskabets vurdering kan konstateres en væsentlig skade i form af, at selve gulvkonstruktionen er hul og mangler understøttelse, kan det kun skyldes 2 forhold. Enten har vurderingen fra forsikringsselskabets/taksator i 2007 og den byggesagkyndiges vurdering i tilstandsrapporten fra 2006 været objektiv forkert. Eller også er der tale om et forhold, der hverken kunne være opdaget af den byggesagkyndige i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten, taksator i forbindelse med hans besigtigelse i 2007 og da slet ikke af mine klienter.

Dertil kommer, at den af mine klienter indhentede sagkyndige vurdering påpeger at forholdet/skaden er forværret fra hans første besigtigelse i august 2010 til hans anden besigtigelse i 2011.

Uanset hvad, har mine klienter absolut ingen grund haft til at betvivle forsikringsselskabets vurdering i 2007 og undersøge forholdet nærmere. Eftersom forsikringsselskabet/taksator ikke fandt andre problemer i 2007 har det formodningen for sig, at en yderligere undersøgelse i 2007 ikke havde afsløret andre problemer/skader eller lignende.

Eftersom den byggesagkyndige ikke har opdaget forholdet/skaden i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 2006 og forsikringsselskabets taksator ikke har opdaget forholdet/skaden ved sin besigtigelse i 2007, har det formodningen for sig, at der er tale om en skjult fejl, skade eller mangel, som mine klienter først har kunne opdage på et senere tidspunkt, hvilket er kerneområdet for ejerskifteforsikringer.

Angående dette senere tidspunkt kan det tidligst være august 2010, hvor den håndværker, der har afgivet den fremlagte vurdering i sagen, første gang gjorde mine klienter opmærksomme på, at gulvet i bryggerset flere steder må være hult og mangle understøttelse.

Imidlertid er det min opfattelse, at forældelse efter Forældelsesloven og Forsikringsaftaleloven først skal regnes fra det tidspunkt, hvor forholdet blev afvist efter anmeldelsen, jf. forsikringsselskabets egen argumentation. Eftersom forholdet blev anmeldt i november 2011 og endeligt afvist i januar 2012, påbegyndes forældelsesfristen på dette tidspunkt.

Uanset om fristen for forældelse er begyndt at løbe i august 2010 eller i januar 2012 er sagen ikke forældet."

7. 81.979

Selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 20/3 2012 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

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:

Selskabet traf i marts 2007 afgørelse om, at den anmeldte skade på bryggersgulvet ikke efter skadens daværende omfang kunne anses som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Afgørelsen blev truffet på grundlag af en besigtigelse foretaget af selskabets taksator.

Klagerne har ikke anfægtet denne afgørelse, og nævnet har heller ikke grundlag herfor. Det kan derfor lægges til grund, at klagerne i 2007 ikke havde noget krav mod selskabet.

8. 81.979

Klagerne har i november 2011 anmeldt, at problemerne med gulvene er forværret i en sådan grad, at der nu foreligger en skade.

Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at et krav på dækning heraf er forældet. Selskabet skal derfor genoptage behandlingen af sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at klagernes krav ikke er forældet, og skal genoptage behandlingen af sagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand