Ankenævnet for Forsikring

906/12

Den 28. december 2012 blev i sag nr. 82.572:

xxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Bygherren for en række ejendomme har tegnet Byggetryghedsforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Klageren, som har købt en af disse ejendomme af bygherren, klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en bygningsskade.

Selskabet har afvist at yde dækning, dels med henvisning til, at klageren ikke har tegnet forsikring i selskabet og dermed ikke er klageberettiget, og dels, at forsikringen ikke kan overtages af en ny ejer af ejendommen. Selskabet er endvidere af den opfattelse, at sagen er forældet.

Af klageskemaet, der er modtaget af nævnet den 14/5 2012, fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> Sagen anmeldes første gang af byggekonsortiet [sælger] i juni 2009, hvor skaden første gang er synlig.
> Pr. 1. oktober køber vi ejendommen, rådigheden over ejendommen starter dog pr. 1. Juni 2010.
> Skaden nævnes i tilstandsrapporten men er under behandling af Topdanmark, da anmeldelsen jo er sket i 2009.
> Vi forsøger gennem [sælger] at holde sagen i gang. men da der intet sker i sagen gennem 2010 kontaktes Topdanmark af nuværende ejer jan. 2011. Topdanmark afviser ethvert kendskab til sagen og henviser til ejerskifteforsikringen.
> Egen ejerskifteforsikring kan ikke være os behjælpelig da skaden er nævnt i tilstandsrapporten.
> Der er nu gået 1 år efter skaden blev konstateret første gang, hvorfor vi igangsætter opgravning for egen regning.

2. 82.572

Opgravningen viser at årsagen til skadens opståen er BYGGESJUSK, da entreprenøren ... er gået konkurs i 2009 anmeldes sagen igen til Topdanmark som efter 8 måneders brevveksling afviser ethvert ansvar til trods for Byggetryghedsforsikringen tegnet af [entreprenør].

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Betaling af den fulde udbedringssum, inklusiv eget arbejde

3. Bilag til sagen ...
12. Juni 2009 anmelder [sælger] vandskade på 8 af dem opførte ejendomme beliggende ... byggefirmaet er [entreprenør] (konkursbehandlet i 2009) se bilag …

Den 17. juni 2010 bekræfter [sælger] ved … til kommende nye ejere [klager], at skaden i kælderen er anmeldt til topdanmark under skades nummer …001. Skadesdato registrering i henhold til brev fra Topdanmark i brev af den 7. november 2010 bilag …

Den 5. august 2010 meldes fra [sælger ved …, at taksator … fra Topdanmark har været på ferie men vil være tilbage først kommende mandag, hvorefter der vil blive taget fat på sagen.

Den 10. august 2010 meddeles fra [sælger] ved … at taksator fra Topdanmark vil besigtige husene den 24. august 2010 kl. 0900

Den 24. august 2010 afsendes skriv fra [sælger] ved … omhandlende skadens omfang samt anmeldelses dato bilag …

Den 18. Januar 2011 rykkes [sælger] for status på forsikringssag af nye ejere [klager], da der pludselig graves op ud for nr. … bilag …

Da [sælger] ikke svarer på henvendelsen kontaktes Topdanmark telefonisk. Topdanmark henviste til egen ejerskifteforsikring.

Ved kontakt til eget forsikringsselskab var svaret at da skaden var nævnt i tilstandsrapporten kunne de ikke hjælpe os.

Der indgås i maj 2011 aftale med … om opgravning, opgaven påbegyndes i juni 2011. Under opgravningen konstateres årsagen til vandindtrængningen at være byggesjusk, hvilket anmeldes til eget forsikringsselskab den 30. juni 2011.
Codan behandler skaden og sender en ekstern taksator fra …, taksatoren udfærdiger en skadesrapport som bekræfter entreprenøren i formodningen omkring byggesjusk. Bilag …

Den 13. juli 2011 fremsendes afslag for dækning fra Codan med henvisning til at skaden er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed ikke dækningsberettiget. Udover en manglende aluminiumsinddækning som selskabet dog vil dække udgiften for.

Den 1. august 2011 fremsendes brev bilag … samlet omfangsrapport bilag …, skadesrapport fra … bilag …, brev fra Codan bilag …, faktura fra ... bilag … (post danmark track and trace for afsendelsen bilag …)

Den 7. november 2011 modtages afslag fra Topdanmark bilag ... Topdanmark henviser i afslaget til at vi som private købere ikke har en byggetryghedsforsikring og dermed ikke kan anmelde en skade under denne.

Den 30. november 2011 fremsendes brev til Topdanmark, hvori der henvises til: (bilag …)

3. 82.572

1.
I ønsker ikke at anmelde en skade

2.
skaden er anmeldt af [sælger] før vores overtagelse af ejendommen pr. 01. oktober 2010

Den 1. februar 2012 modtages svarskrivelse fra Topdanmark, hvori Topdanmark påpeger at byggetryghedsforsikringen er ophørt før anmeldelsen. Hvilket er i direkte modstrid med faktabokse i bilag … brev fra Topdanmark.

5. marts 2012 fremsendes svarskrivelse til Topdanmark, hvori det påpeges at anmeldelsen er sket før udløb af byggetryghedsforsikringen. Bilag …

19. april 2012 modtages brev fra Topdanmark, hvori afslaget fastholdes med henvisning til klagemulighed via Topdanmarks egen klageansvarlig … eller Ankenævnet for Forsikringer. Bilag …"

Selskabet har i brev af 19/6 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Klager er ikke forsikringstager**
Vi skal indledningsvist påpege, at klager ikke er kunde i Topdanmark.

Med henvisning til klagevejledningen, skal klage til Jer vedrøre egne private forsikringer.

Der klages over, at vi har afvist at behandle deres skade på tidligere ejers byggetryghedsforsikring. Dette skyldes, at tidligere ejer har haft en byggetryghedsforsikring, som efter vilkårene er bortfaldet ved klagers køb af ejendommen.

Vi anser derfor som udgangspunkt ikke klager som klageberettiget, da han ikke er forsikringstager hos os.

Klager har tegnet en ejerskifteforsikring i forbindelse med deres køb af ejendommen, hvor skaden er blevet nævnt i tilstandsrapporten, og byggetryghedsforsikringen er denne handel uvedkommende.

Vi må desværre fastholde, at vi ikke kan modtage anmeldelse eller behandle skader vedrørende ejendommen på en forsikring, som klager ikke er forsikringstager på.

Her følger fakta om forsikringen
Tidligere ejer af ejendommen har i forbindelse med sin husforsikring tegnet tillægget byggetryghedsforsikring på vilkår 6555-2.

En byggetryghedsforsikring er således et tillæg til husforsikringen, som kan tegnes i forbindelse med opførsel af en ejendom til sikring af krav mod entreprenøren som følge af byggeskade ved dennes konkurs. Vi henviser til vilkårenes punkt 3.

Der er ikke tale om en ansvarsforsikring tegnet af entreprenøren
Ejendommen er opført af … for [sælger], der har tegnet forsikringen.

Der er ikke, som klager anfører, tale om en ansvarsforsikring, som tegnes af entreprenøren, men en forsikring, som bygherren selv har mulighed for at tegne som tillæg til sin husforsikring.

Entreprenøren … har derfor ikke tegnet en forsikring hos os, som enhver senere ejer kan anmelde et eventuelt ansvar til, som klager anfører.

Vores kunde og forsikringstager var således [sælger], der som forsikringstager har været forsikret på policen i tillæg til sin husforsikring.

Forsikringen er trådt i kraft den 1. august 2008, hvor ejendommen er færdigopført af …, og forsikringen løber sammen med tidligere ejers husforsikring. Begge forsikringer ophører ved ejerskifte den 28. maj 2010, hvor ejendommen sælges til klager.

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunder [sælger] anmelder i 2009 skybrudsskader på en række ejendomme på …, som behandles på husforsikringen.

Efterfølgende sælges ejendommen pr. 28. maj 2010 og herved ophører hus- og byggetryghedsforsikringen.

Ved brev fra den 24. august 2010 anmeldes nye vandskader på nogle af ejendommene. Det anmeldes her, at der er fugt i NV hjørne i stort kælderrum formentlig på grund af fejl ved omfangsdræn på klagers ejendom. - samme beskrivelse, som i klagers modtagne tilstandsrapport.

Vi meddeler her, at vi ikke kan behandle anmeldelsen på klagers ejendom, da der ikke er tegnet forsikring på denne.

Ved efterfølgende henvendelse fra klager, har vi henvist klager til egen ejerskifteforsikring, da byggetryghedsforsikringen efter vilkårene ikke kan overtages af en ny ejer, og vi derfor ikke kan tilbyde at modtage anmeldelse eller behandle skader ved en ny ejer.

Byggetryghedsforsikring kan ikke overtages af en ny ejer
Klager henviser til, at de ikke har anmeldt en ny skade, men ønsker genoptaget en tidligere sag.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at allerede den 24. august 2010, hvor forholdet reelt anmeldes til byggetryghedsforsikringen, er forsikringen ophørt pr. 28. maj 2010, hvor også klagers ejerskifteforsikring er trådt i kraft.

Det fremgår af vilkårene til byggetryghedsforsikringen punkt 8:

Topdanmark skal have besked ved ejerskifte. Byggetryghedsforsikringen ophører ved salg af ejendommen, også selv om Topdanmark ikke har fået besked om det. Den nye ejer kan således ikke overtage byggetryghedsforsikringen.

Klager har købt ejendommen med en ejerskifteforsikring, og er jo således ved købet af ejendommen gjort bekendt med skaden ved tilstandsrapportens beskrivelse.

At tidligere ejer har haft en byggetryghedsforsikring i tillæg til sin husforsikring bevirker således ikke, at en ny ejer kan træde i forsikringstagers sted og fortsætte forsikringen eller bede

om genoptagelse af tidligere sager - vi bemærker dog, at skaden heller ikke i vores kundes ejertid har været behandlet på forsikringen, hvorfor der ikke forefindes en sag til genoptagelse.

Af vilkårenes punkt 6 fremgår desuden:

Byggetryghedsforsikringen er kun gældende som tillæg til Hus - eller Fritidshusforsikringen og bortfalder hvis denne opsiges.

Byggetryghedsforsikringen træder i kraft, når huset er klar til indflytning. Derefter forlænges forsikringen hvert år for en ny 1-årig forsikringsperiode, men kan højst være i kraft i 5 år, hvorefter den bortfalder uden opsigelse.

Hvis byggetryghedsforsikringen ophører indenfor den 5 årige periode, kan den ikke sættes i kraft igen.

Med henvisning til vilkårenes punkt 8 og 6 må vi således afvise at behandle skaden på byggetryghedsforsikringen overfor klager.

Vi bemærker for god ordens skyld, at det heller ikke er muligt for en ny ejer at få genoptaget en tidligere forsikringstagers sag.

Der er nu desuden indtrådt forældelse
Vi gør for god ordens skyld også opmærksom på, at anmeldelsen af skybrudsskaden i 2009 reelt nu er forældet i henhold til forsikringsaftalelovens § 29, hvorfor vi også af den årsag ikke kan tilbyde at behandle sagen yderligere.

Klager har fået dækket noget af skaden på sin ejerskifteforsikring
Klager har ved købet af ejendommen tegnet en ejerskifteforsikring og herved forsikret sig i den ordning, der har været mulig som 2. køber af ejendommen.

Klagers ejerskifteforsikring i Codan ses således at have dækket en manglende alu-liste på kælderisoleringen, da denne vurderedes til at medføre en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Øvrige forhold vedrørende vandindtrængen i kælderen er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3, hvilket af ejerskifteforsikringen er vurderet som en korrekt beskrivelse.

Klager har herved ved købet af ejendommen været bekendt med disse skader i kælderen, og har herved haft mulighed for at medtage forholdet i betragtning.

Vi er ikke bekendt med, i hvilket omfang klager har gjort betingelser for handlen i den forbindelse.

Vi kan desværre ikke tilbyde klager at dække forhold beskrevet i deres tilstandsrapport på tidligere ejers hus og byggetryghedsforsikring.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må på denne baggrund fastholde vores afgørelse, derved at klager ikke har tegnet forsikring hos os, og det ikke er muligt for klager at overtage vores kundes tidligere forsikring.

Herudover anser vi forholdet for forældet i henhold til forsikringsaftalelovens § 29 og må henvise klager til at have erhvervet ejendommen i den for 2. køber mulige ordning med ejerskifteforsikring.

Vi afventer jeres afgørelse
Vi afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet forholdet i overensstemmelse med de for den tegnede byggetryghedsforsikring gældende vilkår."

I sælgerens skadeanmeldelse i brev af 24/8 2010 til selskabet hedder det bl.a.:

"Den 12. juni 2009 anmeldte vi og fik under vore ejendomsforsikringer udbedret vandskader på nogle af vore ejendomme på …
Nu har vi i forbindelse med det voldsomme regnvejr i sidste uge igen haft vandindtrængen i nogle af husene, og I har i to huse igen opsat affugtere.
…
Nr. … [klagers ejendom]: Opfugtet i NØ hjørne. Beboerne har begrænset og tørret op. De oplyste, at der ved
sidste uges regnvejr kom vand ind gennem trækrør i fyrrum og i stort kælderrum.
…
Under byggeskadeforsikringerne for ovennævnte ejendomme kan det således konstateres, at omfangsdræn på nordsiden af husene, i hvert fald nr. …, …, … og … [klagers ejendom] og formentligt også nr. …, … samt … er utilstrækkelig og er udført forkert.

Det kan ligeledes konstateres, at tomrør til tekniske installationer ikke er udført korrekt, idet de ved kraftige regnskyl virker som vandslanger, der sprøjter vand direkte ind i husene, dels i installationsskakt i bryggersrum i kælder og dels i installationsskakt i stort kælderrum.
Dette viser sig helt aktuelt i nr. …, …, … [klagers ejendom] og ... Det var i de samme huse, vandet trængte ind sidste år.

Vi må derfor nu anmode om, at I under byggeskadeforsikringerne udbedrer de ovennævnte fejl ved byggeriet. Det betyder, at omfangsdræn skal eftergås og rørføringerne i de 4 nævnte huse skal lukkes, så der ikke kan trænge vand den vej ind.

Under ejendomsforsikringerne må vi desuden anmode om, at I sørger for udtørring af vandskaderne samt udskiftning af skadede skabe, paneler, fliser og døre m.v."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**1 Hvad er omfattet?**
Forsikringen omfatter alle nyopførte bygninger …

2 Forsikringssum og selvrisiko
Forsikringen dækker skader, der anmeldes i forsikringsperioden …

3 Hvad er dækket?
…
Det er endvidere en betingelse, at entreprenøren enten:
1. er erklæret konkurs
…
6 Ikrafttræden og forsikringsperiode

7. 82.572

Byggetryghedsforsikringen er kun gældende som tillæg til Hus- eller Fritidshusforsikringen og bortfalder, hvis denne opsiges.

Byggetryghedsforsikringen træder i kraft, når huset er klar til indflytning. Derefter forlænges forsikringen hvert år for en ny 1-årig forsikringsperiode, men kan højst være i kraft i 5 år, hvorefter den bortfalder uden opsigelse.

Hvis Byggetryghedsforsikringen ophører inden for den 5-årige periode, kan den ikke sættes i kraft igen.
…
8 Ejerskifte
Topdanmark skal have besked ved ejerskifte.
Byggetryghedsforsikringen ophører ved salg af ejendommen, også selv om Topdanmark ikke har fået besked om det. Den nye ejer kan således ikke overtage Byggetryghedsforsikringen."

Nævnet udtaler:

Forsikringen dækker bygherrens berettigede erstatningskrav mod entreprenøren som følge af bygningsskade, som ikke kan gøres gældende mod entreprenøren som følge af konkurs. Af forsikringsbetingelserne fremgår endvidere, at forsikringen ophører ved salg af ejendommen, og at den nye ejer ikke kan overtage forsikringen.

Da klageren ikke er berettiget i henhold til forsikringen og i øvrigt ikke har mulighed for at overtage denne, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand