Ankenævnet for Forsikring

919/13

Den 24. juni 2013 blev i sag nr. 83.803:

xxxxxxxxx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for anmeldte rådskader.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold udgjorde dækningsberettigende skader, idet der var foretaget udbedring, før selskabet fik lejlighed til at besigtige forholdene.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1962, og at klageren overtog ejendommen den 1/7 2010 og tegnede forsikringen med ikrafttræden den 13/6 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/4 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Et ældre sommerhus som trænger til noget modernisering og istandsættelse, taget er dog blevet forsynet med ny tagpap inden for de sidste par år og der er opført en udestue som står i åben forbindelse med beboelsen.
Der er store afvigelser i forhold til BBR oplysninger og det bør undersøges hos kommunen inden ejerskifte.
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Sommerhus**		
	1. Fundamenter/sokler		

2. 83.803

	1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Facademurværk er for tæt på terræn, murværk opfugtet flere steder. Note: Terræn bør reguleres så der er ca 10 afstand mellem facade og terræn.
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.2 Beklædninger	K2	Nedbrudt karmtræ forneden på fast væg ved siden af bryggersdør.
	4. Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K2	Nedbrudt karmtræ ved sydvendt dør.
	4.2 Vinduer	K2	Nedbrudt træ forneden på alle sydvendte og vestvendte vinduer, ujævn kitning ved glas.
	4.3 Fuger	K1	Stedvis utætte fuger omkring vinduer/døre.
...			
	8. Tagkonstruktion		
	8.2 Tagfald	K1	Der mangler fald til tagbrønd på den flade del af huset, der står vand på stort set hele taget.
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Porøse og utætte fuger foroven på skorsten i østgavl, skorsten ikke i brug.
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Mosaik gulv i baderum øst mangler lidt vedhæftning til undertag.
...			
B	**Havestue/udestue**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Sokkelplader er ikke ført ned i terræn, et enkelt sted er der en åbning hvor skadedyr kan trænge ind under gulvkonstruktion, ikke tæt ved hushjørner.
...			
	8. Tagkonstruktion		
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Termotag på udestue er tætnet med flashband op mod trægavl, i begge ender er inddækningen i stykker med relativ store huller.
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Krydsfiner stern har skader ved begge hjørner.
C	**Overdækket terrasse**		
	3. Yder- og indervægge		
	3.3 Læmure	K2	Frostskadet læmur foroven ved rulleskifte nord, (væg ud for overdækket terrasse).
...			
D	**Carport/udhus**		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Mindre skader på murværk ved skelmur i carport.
		K2	Nedbrudt træ forneden på bærende stolper i carport og hjørne ved udhus.
	8. Tagkonstruktion		

3. 83.803

8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Utæt tag ved sammenbygning mellem paptag og plasttag på udhuse."

I et bilag til klageskemaet dateret den 25/12 2012 har klageren bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling kort redegørelse for sagen:**
I forbindelse med en gennemgribende renovering af vores sommerhus, støder vores håndværkere på flere konstruktionsfejl/skader på vores ejendom.

Det viser sig, at limtræsbjælkerne, både på den del af taget der skulle fjernes og på den blivende del af taget er rådnet, dette opdages, da vægge og karme bliver fjernet og enderne af limtræsbjælkerne bliver synlige.

Vores håndværker oplyser, at det skyldes utæthed i overgangen mellem to vinduer, hvoraf det ene har været inddækket af taget.

Tillige er ydervæggene total rådne. Dette skyldes, at der har været plastik (dampspær) på begge sider af træ konstruktionen. Vinduerne placeret i de rådne ydervægge er tillige rådne. Håndværkerne oplyser, at det skyldes at vand har stået i revnen og er løbet ned bagom.

Endvidere er tagkonstruktionen opbygget forkert, på meget spinkle spær, så taget var næsten faldet sammen samt at undertaget var lavet forkert.

Jeg anmelder skaden telefonisk til Tryg d. 24.3.2011 og beder tillige i den forbindelse, om en haste besigtigelse. Derefter eftersender jeg d. 25.3.2011 om morgenen, diverse bilag på mail, hvor jeg igen anmoder om, en haste besigtigelse (se vedlagte bilag). Jeg ringer igen d. 25.3.2011 til Tryg, for at følge op på besigtigelsen. Jeg får oplyst, at sagen er sendt til deres taksatorer, og at jeg hurtigst muligt, vil blive kontaktet.

Endvidere aftales det, at vi tager nogle billeder, til dokumentation, da jeg oplyser, at håndværkerne er i gang, med at renovere mit sommerhus, og er nødt til at fjerne det der er råddent, så det kan blive bygget op sammen med den øvrige del af bygningen, hvor der skal bygges ud.

Efterfølgende forsøger vi ved flere opkald, samt ved at lægge beskeder på telefonsvareren, at få fat i den taksator, som de har sat på til at besigtige skaden, men uden held.

Først da vi er nået hen til onsdag d. 30. marts, ringer taksatoren tilbage til mig, men desværre, er jeg på forretningsrejse i New York og pga. tidsforskelle, kan ikke lige tage telefonen, da han ringer. Men da jeg hører hans besked om morgen (min tid i NY), ringer jeg tilbage med det samme til taksatoren og indtaler en besked igen på hans telefonsvarer, at han hurtigst muligt skal tage til ... og besigtige skaden, og at der er nogen deroppe på adressen, og at det haster! Jeg havde givet Tryg besked om at jeg skulle afsted og at vi gerne skulle have styr på det inden jeg rejste.

Fredag d. 1.4.2011, hvor jeg stadig er i NY ringer jeg igen for at følge op, men får igen kun fat i hans telefonsvarer. Samme dag sender taksatoren en mail til mig, hvor han skriver, at jeg kan ringe til ham for at aftale tid til besigtigelse, og at han i øvrigt er på ferie fra om mandagen og i en uge frem (se vedlagte bilag).

Om mandagen ringer jeg igen og får en besked på hans telefonsvarer, at han er taget på ferie og han henviser til en anden kollega. Ham ringer jeg til med det samme, og med ham af-

taler vi, at vi skal tage en masse billeder til dokumentation, da vi på telefonen oplyser, at der er brug for en accept til at fortsætte, da håndværkerne er i gang med at fjerne alt det rådne materiale.

På ham lyder det ikke som et problem, at håndværkerne er i gang med at fjerne alt det rådne tag og facade mod haven, bare vi tager billeder, da han ikke lige har tid til at komme og besigtige skaden, før d. 8.4.11.

Da taksatoren kommer og besigtiger skaden d. 8.4.2011, snakker han med vores håndværkere, og til dem tilkendegiver han, at han godt kunne se, at det så galt ud. Ikke alt det rådne konstruktion var fjernet fra grunden på det tidspunkt taksatoren besigtiger. De sidste limtræsbjælker, bliver først fjernet i juli måned, dvs. mere end 3 ½ måned efter skaden.

Den 20. april 2011 modtager vi så første afvisning fra Tryg (se vedlagte bilag).

Jeg forsøger herefter at få fat i taksatoren for at snakke med ham, for jeg forstår ikke den drejning sagen pludselig havde taget, da der helt frem til den dag skaden afvises ikke har været oplyst om tvivl eller andet, hverken overfor os eller de håndværkere der arbejdede på huset.

Taksatoren oplyser, at hvis vi ikke var tilfredse med hans afvisning, skulle jeg lave en skriftlig klage. Det gør jeg så den 6.6.2011 (se vedlagte bilag). Jeg hører ikke noget og rykker Tryg for en tilbagemelding d. 8.7.2011 (se vedlagte bilag).

Først d. 21.7.11 hører jeg fra Tryg, som oplyser de vil kigge på sagen igen (se vedlagte bilag).

Tryg skriver igen d. 27.7.11, hvor de fastholder deres afvigelse, bl.a. fordi de nu igen, havde været deroppe for at besigtige de rådne limtræsbjælker, som nu så mange måneder efter, desværre lige var blevet fjernet.

I januar 2012 beslutter jeg mig for endnu engang at klage, da det simpelthen ikke kan være rigtigt, at Tryg ikke vil erstatte, for de skader mit hus havde, som følge af konstruktionsfejl.

I deres sidste afslag fra d. 27.2.2012, oplyser Tryg, at i henhold til forsikringsaftalelovens § 22 så skal vi dokumentere, at der har været tale om en skade, jeg har fremsendt en masse dokumentation, i form af billeder og beskrivelser, både på mail og pr. telefon.

2. Hvad vil de konkret opnå hos selskabet

Erstatning for de bygningsdele som har været rådne som følge af konstruktionsfejl, det vil sige, skade på tag, undertag og loft, de udvendige mur/vægge, samt de rådne vinduer mod haven.

I første omgang havde vi overfor Tryg kun rettet krav om erstatning for de bygningsdele, som ikke skulle have været fjernet, i forbindelse med vores renovering, men som havde pådraget os en ekstra omkostning. Dvs. skade på tag/undertag/loft på den lave del af bygningen, som skulle have været bestået og kun været efterset og evt. efterisoleret samt støbning af sokkel langs huset, hvor den rådne væg har stået. Beløbet for den del udgør 122.650 kr.

Men efter at have været i dialog med en advokat, er vi blevet bekendt med, at vi tillige er berettiget til erstatning for den del af bygningen, som vi ikke har genanvendt."

5. 83.803

Selskabet har i brev af 22/1 2013 til nævnet redegjort for sagen og begrundet afgørelsen således bl.a.:

"**Kort sagsfremstilling.**
Den 24. marts 2011 anmelder vores kunde telefonisk, at der er konstateret råd i spær, vinduer, forkert udlagt undertag med videre. Det skulle være konstateret i forbindelse med at bygningen er strippet til skelettet i forbindelse med renovering af ejendommen.

Dagen efter modtager vi kopi af tilstandsrapport, købsaftale, samt en nærmere beskrivelse af forholdet.

På baggrund af disse oplysninger anmoder vi vores taksator om at foretage en besigtigelse af ejendommen, hvilket vi meddeler vores kunde ved e-mail af 28. marts 2011. I denne e-mail oplyser vi blandt andet kunden om, at det er vigtigt, at der ikke foretages udbedring af forholdet, førend vores taksator har besigtiget ejendommen.

Den 1. april 2011 sender vores taksator en e-mail til kunden, hvor kunden opfordres til at kontakte taksator, samt med oplysninger om, at taksatoren holder ferie i uge 14.

Da vores kunde ikke kunne afvente dette, bliver det aftalt, at en anden taksator foretager besigtigelse af ejendommen, hvilket finder sted den 8. april 2011, og den 20. april 2011 sender vores taksator et brev til kunden.

Af dette brev fremgår det blandt andet, at da vores taksator ville besigtige ejendommen var den forsynet med nyt tag og alle gamle træfacader var fjernet. Det havde derfor ikke været muligt for vores taksator, at konstatere skaden herunder konstatere, om forholdene udgjorde en dækningsberettigende skade

Den 6. juni 2011 modtager vi en e-mail hvor vores kunde gør indsigelser mod den trufne afgørelse, herunder oplyser vores kunde i e-mailen, at de beskadigede genstande fortsat befinder sig på ejendommen.

På den baggrund anmoder vi taksatoren om at foretage yderligere en besigtigelse, for at konstatere hvilke beskadigede genstande, der skulle befinde sig i carporten, hvilket vi orienterer vores kunde om den 21. juli 2011.

Den 25. juli 2011 modtager skadeafdelingen en e-mail fra vores taksator, hvor det oplyses, at der ikke ved den fornyede besigtigelse kunne konstateres nogen nedbrudte eller skadede genstande på ejendommen, og på baggrund af disse oplysninger skriver vi til kunden den 27. juli 2011.

I dette brev fastholder vi, at kunden har foretaget udbedring uden vores accept, samt at der ikke kunne foretages besigtigelse af forholdene, idet disse var udbedret og beskadigede genstande var fjernet.

Den 11. januar 2012 sender vores kunde en ny e-mail, hvor kunden klager over den trufne afgørelse, og denne henvendelse besvarer vores Kvalitetsafdeling den 28. februar 2012, hvor vi fastholder den tidligere trufne afgørelse.

Herefter indbringer kunden sagen for Ankenævnet.

Ejendommen.

6. 83.803

Der er tale om et traditionelt opført sommerhus med træbeklædning.
...
Købeaftale.
Af købsaftalen fremgår blandt andet følgende:

3. Kontantpris
Kontantprisen er aftalt til kr. **1.800.000,00**

7. Offentlig ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat
Offentlig ejendomsvurdering kr. **2.750.000,00** heraf grundværdi kr. **1.776.800,00** pr. **01-10-2007**
Evt. ejerboligværdi kr. **0,00** Grundlag for ejendomsværdibeskatning kr. **880.000,00**

Arealer - BBR og manglende registrering af udestue:
Køber er bekendt med, og accepterer, at arealerne oplyst i henhold til den udleverede BBR-ejermeddelelse, alle er vejledende og uden ansvar for sælger og ejendomsmægler. Køber er bekendt med, at en ændring af arealerne kan medføre en ændret ejendomsvurdering og dermed en ændring af ejendomsværdiskatten.

Køber og købers rådgiver er særligt gjort opmærksom på, at udestuen ikke er på BBR selvom der foreligger byggetilladelse. Sælger undersøger hvorvidt det blot mangler en færdigmelding i kommunen

Siden 01.10.2005 er der jo så udført byggearbejder, der kræver byggetilladelse, hvorfor ejendomsværdiskatten i forbindelse med omvurdering må forvente at stige, jf. købsaftalens afsnit 7.
...
Argumentation
Vores kunde overtager ejendommen den 13. juni 2010 og anmelder den 24. marts 2011, at der er konstateret diverse rådskader på ejendommen. Konstateringen skulle være sket i forbindelse med en gennemgående renovering af ejendommen.

Ved e-mail af 28. marts 2011 meddeler vi kunden, at vi ønsker at besigtige forholdene, samt at der ikke må foretages udbedring af forholdene inden vores taksator har besigtiget ejendommen.

Besigtigelsen finder sted den 8. april 2011 eller 15 dage efter vi modtog anmeldelsen og 11 dage efter vi havde meddelt kunden, at vi ønskede at besigtige forholdene.

På dette tidspunkt var der foretaget udbedring, hvorfor vi ikke havde mulighed for at konstatere forholdene, herunder konstatere, om der var tale om forhold, der opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, eller om forholdene var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det vil med andre ord sige, at vores kunde har valgt at fortsætte udbedringen af forholdene, uagtet at vi i vores e-mail havde orienteret kunden om, at udbedring ikke må foretages uden vores accept.

Ved at fortsætte med udbedringen af forholdene har vores kunde ændret på bygningens indretning og fjernet beviserne for, at der kunne være tale om dækningsberettigende forhold.

I den forbindelse bestrides det, at vi skulle have meddelt, at fotodokumentation skulle være tilstrækkeligt til, at vi kunne foretage en vurdering af forholdene.

Hvis dette havde været tilfældet, ville vi ikke have haft behov for, at sende vores taksator ud for at besigtige forholdene, hvilket reelt er sket to gange i forbindelse med behandlingen af sagen.

Det følger af Forsikringsaftalelovens § 22, at det er sikrede, der skal bevise, at der er tale om et dækningsberettigende forhold overfor forsikringsselskabet.

Netop på grund af denne bestemmelse fremgår det af betingelsernes afsnit 8, at sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer må ikke ske, før end Tryg har givet tilladelse hertil.

En sådan tilladelse foreligger ikke i denne sag.

Det kan ved gennemgangen af sagen konstateres, at der netop er foretaget en sådan udbedring af forholdene, hvorfor det ikke har været muligt for os, at konstatere, om forholdene ville kunne have været omfattet af ejerskifteforsikringen. De fremsendte fotos kan ikke alene danne grundlag for denne vurdering.

Ud fra det foreliggende er det således fortsat vores opfattelse, at vores kunde ikke har løftet din bevisbyrde for, at der var tale om et dækningsberettigende forhold, samt at vores kunde ikke på nuværende tidspunkt vil kunne løfte denne bevisbyrde, da forholdene er udbedret.

Herudover er det ikke på nuværende tidspunkt muligt at konstatere, om de anmeldte forhold er en del af den gennemgående renovering, som vores kunde havde iværksat af ejendommen.

Vi har modtaget en opgørelse af det arbejde, som kunden havde forventet skulle udføres; men da dokumentationen for de anmeldte forhold er fjernet, er det ikke muligt at differentiere mellem det tilbudte arbejde og de forhold, som kunden har anmeldt.

Til orientering kan vi oplyse, at Ankenævnet for Forsikring tidligere har taget stilling til dækningsforpligtigelserne, når forholdet er udbedret forud for besigtigelse af anmeldte forhold, og vi vedlægger til orientering kopi af kendelse nr. 79.547 fra Ankenævnet for Forsikring."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder mail af 1/6 2011 til klageren fra den entreprenør, der forestod arbejdet på hendes ejendom. Af mailen fremgår bl.a.:

"Et lille skriv vedr. rådskader:

2 stk. Limtræ var angrebet af råd i ender, så det var uforsvarligt at de skulle fortsat anvendes, da det var i enderne de blev understøttet, årsagen var vand fra tag, se billede nr. 040. Derfor var udhæng og limtræ nødsaget til at udskiftes.

Facade mod have, her har tidligere været udført en udbedring af rådskade, men den har ikke været udført ordentlig, da vi fjernede yderste lister og indvendig beklædning, var alt totalt væk af råd, se vedhæftet billeder nr. 042,044, 052, 053, 054

8. 83.803

Vedr. facade mod vej, så var den udført med dobbelt dampspærre, som er ulovligt, dette var vi selvfølgelig nødsaget til at ændre, derfor måtte hele skeletkonstruktionen nedtages og genopbygges, se vedhæftet billeder nr. 585."

Nævnet har desuden gennemset de fotos, som entreprenøren henviser til, samt de øvrige fotos af sommerhuset.

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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller 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.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.
...
4.4
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
...
4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
...
8 Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold

9. 83.803

Konstateres der skade og/eller andre fysiske forhold, som nævnt under afsnit 3 eller 5, skal anmeldelse straks ske til Tryg.

Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer må ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at de anmeldte forhold nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende sommerhuse af samme alder ud over, hvad hun på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten måtte forvente. Nævnet bemærker i den forbindelse, at klageren ved at foretage udbedring, før selskabet havde lejlighed til at besigtige forholdene, har bragt sig i en bevismæssigt dårlig situation.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand