Ankenævnet for Forsikring

Den 3. november 2014 blev i sag nr. 85821:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt utæthed på den sydlige del af en skotrende. Klageren kræver endvidere udgifterne til arkitektbistand dækket af selskabet.

Klageren anmeldte to tilfælde af vandindtrængen gennem sit tag ved såvel den sydvendte som den vestvendte skotrende. Selskabet afviste indledningsvis, at forholdene var omfattet af ejerskifteforsikringen og henviste til, at årsagen var en uhensigtsmæssig tagkonstruktion.

Selskabet anerkendte efterfølgende at dække udgifterne til udbedring af en utæthed ved den vestvendte skotrende.

Hvad angik vandindtrængen ved den sydvendte skotrende fastholdt selskabet, at der ikke var konstateret utætheder eller andre dækningsberettigende skadeårsager. Efter sagens indbringelse for nævnet konstaterede selskabet imidlertid, at der også var en utæthed i den sydlige del af skotrenden, og anerkendte på denne baggrund dækning.

Tvisten for nævnet angår herefter, om selskabet er forpligtet til at dække klagerens udgifter til arkitektbistand.

Klagerens hus er fra 1973. Forsikringen trådte i kraft den 22/7 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/5 2012.

I klageskema af 19/2 2014 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Den 22/7/2013 Overtog jeg et sommerhus beliggende ... Der var forinden udarbejdet en tilstandsrapport, samt tegnet en ejerskifteforsikring hos Frida forsikring.
Den 17/9/2013 anmeldte jeg pr. e-mail en skade bestående af vandindtrængning fra en sydvendt skotrende samt fra en vestvendt skotrende til Frida Forsikring.
Den 18/9/13 besigtiger ... fra tømrerfirmaet ... på min foranledning skaderne, og fremkom med et overslag til Frida Forsikring.
Den 1/10/2013 besigtigede Frida Forsikring skaderne, og meddelte den 9/10/2013, at hver af skaderne ville kunne afhjælpes med varmeslanger for et beløb under selvrisikoen på kr. 5.000 hvorfor skaderne ikke ville blive dækket. Den 21/10/2013 fik jeg arkitekt ... fra firmaet ... til at besigtige skaden, og denne udarbejdede en rapport med skitse. Ifølge rapporten anser arkitekten begge skader som alvorlige, og anslår reparationsomkostningen til kr. 21.000 for den sydlige skade, og kr. 19.000 for den vestlige skade.
Den 5/12/2013 blev der arrangeret yderligere en besigtigelse med deltagelse af den bygningssagkyndige ... der havde stået for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, taksator ... fra Frida Forsikring, min arkitekt ... samt mig.
Den 30/12/2013 meddelte forsikringen mig at skaden ved den vestvendte skotrende ville blive dækket af den byggesagkyndige op til et beløb på kr. 9.800, idet tilstandsrapporten var mangelfuld, men at forsikringen fastholdt afvisningen af den sydvendte skade.
Den 6/1/14 bad jeg forsikringen revurdere deres afvisning af dækning af den sydvendte skade.
Den 3/2/2014 meddelte Frida forsikring at de ikke kunne anerkende den sydvendte skade, idet de nu hævdede at der ikke var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
Jeg har vedhæftet diverse bilag samt et par billeder der viser misfarvningen af træværket under den sydvendte skotrende.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Udbedring af allerede opstået skade samt sikring mod fremtidige skader og vandindtrængning fra den sydvendte skotrende.
Afholdte omkostninger til arkitekt bistand i forbindelse med skaden."

Selskabet har i brev af 17/3 2014 til nævnet fastholdt, at der ikke er konstateret en utæthed i den sydlige del af skotrenden, og har bl.a. henvist til selskabets taksators besigtigelser af huset. I brev af 26/3 2014 til nævnet har klageren påpeget, at der i januar 2014 igen kunne konstateres, at træet er meget fugtigt. Dertil har selskabet i brev af 3/4

2014 til nævnet bl.a. meddelt, at selskabets taksator vil genbesigtige forholdet. I brev af 30/4 2014 til nævnet fra klageren hedder det bl.a.:

> "Jeg må fastholde at arkitekt bistand var en nødvendig omkostning, idet forsikrings selskabet efter den første besigtigelse afviste dækning, og fremkom med afhjælpningsforslag jeg fandt utilstrækkelige. Jeg ville have troet forsikringsselskabet og jeg havde en fælles interesse i at afhjælpe og begrænse skaden til begge parters fordel, men har mere oplevet selskabet som en modpart, hvorfor jeg måtte søge assistance hos en arkitekt."

Heroverfor har selskabet i brev af 8/5 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vi har revurderet på vores kundes opfordring, vi har besigtiget og genbesigtiget/deltaget i møde, vi har ikke på noget tidspunkt bragt skadesagsbehandlingen i et stade, hvor vores kunde har været nødt til at søge reel byggeteknisk rådgivning hos en arkitekt. Ved fællesmødet var vores kunders arkitekt ikke uenig med vores taksator.
>
> Vores taksator har en baggrund som bygningsingeniør. Vores håndværkstaksator er tømrermester og bygningskonstruktør.
>
> Ejerskifteforsikringen erstatter i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4:
> **G** Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.
>
> Vi mener ikke, at det har været absolut nødvendigt for vores kunder at benytte byggeteknisk bistand til skadesagen i forbindelse med uenigheden, da vi hele tiden har været åbne i dialogen. Vi henviser til FAL § 32. Det er heller ikke (jf. forsikringsbetingelserne) aftalt med os, at vi betaler for byggeteknisk bistand. Også af denne grund erstatter vi ikke udgiften."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 28/5 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

> "Forsikringsselskabet hævder at jeg ikke havde behov for byggeteknisk assistance, idet selskabets folk havde de nødvendige kvalifikationer, samt var åbne for dialog.
>
> Efter forsikringsselskabets afvisning undersøgte min arkitekt skaden, og førte bevis herfor, hvilket jeg umuligt selv kunne have gjort. Derimod kan jeg af vedlagt mail af 26. maj, i hvilket forsikringsselskabet nu anerkender begge skader, forstå at forsikringsselskabet ikke har foretaget en grundig inspektion på loftet før 7 måneder efter skades anmeldelsen. Havde forsikringsselskabet fra starten af selv foretaget de nødvendige undersøgelser, kunne arkitekten samt tid og omkostninger være sparet. I øvrigt har arkitekten gennem hele forløbet ment af der forelå dækningsberettigede skader, så det er ikke korrekt som anført i forsikringsselskabets brev til Ankenævnet den 8. maj 2014, at kundens arkitekt var enig med selskabets taksator ved fællesmødet."

Af mail fra selskabet til klageren af 26/5 2014, hvor selskabet anerkender at dække skaden på den sydvendte skotrende fremgår bl.a.:

”Vi har nu modtaget [taksatorens] rapport efter at han nøje har gennemgået ejendommen. Vi har tidligere anerkendt at dække skotrenden mod vest. — Forholdet befinder sig over stuen. Vi har tidligere afvist at dække skotrenden mod syd. — Forholdet befinder sig over gæsteværelset/soveværelset.
Skotrenden mod syd ses at være utæt, hvorfor der er vandindtrængen til underliggende konstruktion. Forholdet har været svært at konstatere, indtil vi har haft en mand inde og kravle på gitterspærslofter. Vi anerkender forholdet, men kan ikke opgøre erstatningen, idet vi ikke har modtaget et tilbud herpå endnu.
Vi gør opmærksom på, at idet der er tale om det samme forhold, som den vest-vendte skotrende, så vil vi behandle de 2 forhold under 1 skade med 1 x selvrisiko på 5.000 kr.
Vi har i dag skrevet til sælger, og gjort opmærksom på, at i tilstandsrapporten under sælgeroplysninger på s. 14 punkt 2.1 er forholdet udbedret med ruffakit, hvilket ikke er et korrekt udbedringsmateriale. Dette har medført følgeskader.
Vi er ved at indhente et tilbud og vender tilbage i sagen, når vi har modtaget dette.”

Selskabet har hertil i brev af 25/6 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunder gør - kort fortalt - krav på, at få dækket udgifter til rådgiveren, fordi vi først nu har fået afdækket forholdet og dermed kunne anerkende også den anden skotrende.

I den forbindelse må vi fremhæve, at:

- Vores kundes rådgiver har ikke på noget tidspunkt afdækket årsagen til skaden. Det sker alene efterfølgende i forbindelse med vores håndværkstaksator skal give et tilbud på udbedring og derfor foretager en nærmere undersøgelse sammen med et VVS-firma. Det skyldes derfor alene vores ihærdighed, at forholdet afdækkes og ikke kundens rådgiver. Vores taksator har holdt møde med kundens byggetekniske rådgiver og på dette møde kunne ingen af de deltagende byggeteknikere afdække det, som senere hen blev klarlagt af vores håndværkstaksator og hans VVS-partner.
- Vi har hele tiden været indstillet på, at give vores kunde erstatning, hvis der blev påvist et forhold, som berettigede vores kunde til erstatning fra Ejerskifteforsikringen. Vi henviser til vores brev til vores kunde fra den 30. december 2013 og citerer herfra:

Vi betaler for reparationen af den ene vestvendte skotrende
Kære [klageren]

Vi vender tilbage til skadesagen efter den fælles besigtigelse

Den udvendige gennemgang viste ingen tegn på skader eller utætheder, og der korn ingen nye informationer frem.

Ved gennemgangen på loftsrummet kunne nu konstateres utæthed under ene (vestvendte) skotrende, hvor der ved vores taksators første besigtigelse var misfarvning på tagbrædder Ved vores taksators første besigtigelse var det helt tørt, men nu (i regnvejr) dryppede det regelmæssigt fra skotrenden.

Vi er indforstået med, at dække en reparation af denne utæthed i overensstemmelse med de forsikringsbetingelser, som gælder for Ejerskifteforsikringen. Det betyder, at der gælder en selvrisiko på 5.000 kroner, som bliver fratrukket reparationsudgiften, når der er enighed om omfang og pris på reparationen og efter reparationen er blevet udført.

Vi indhenter et specificeret tilbad på en reparation af forholdet hos ... Du er velkommen til selv, at indhente et specificeret tilbud andet steds fra, hvis du ønsker det. Indhenter du selv et tilbud, beder vi om at modtage pr mail og med henvisning til skade ...

Vores taksator skønner omkostningerne til udbedring af utæthed under vestvendte skotrende til 10.000 kroner plus moms. Tagsten og lægter skal fjernes på ca. 8 m2, nyt undertag ledes ud i skotrende, nye afstandslister og lægter og genoplægning af tagsten.

Ved den sydvendte skotrende kunne der ikke ses eller måles tegn på fugt.

Ved gennemgang i stue og værelser konstateredes under sydvendte skotrende meget lidt og aftagende fugt i forhold til tidligere, hvilket tyder på, at det er under udtørring. Vores taksator mener derfor fortsat, at det er fygesne, som har forårsaget opfugtningerne der. Det er små mængder vand, da det er sket over en 10 årig periode.

Under vestvendte skotrende kunne intet konstateres. Det blev oplyst at du har fjernet en muret skorsten og pejs mindre end 2 meter fra skaden i skotrende samt opsat brændeovn med stålskorsten også et par meter fra skaden. Nye loftsbrædder og bjælke under skaden.

Indbygning af brændeovn og stålskorsten er sket efter vores taksators tidligere besigtigelse.

Resultatet af den fælles besigtigelse er derfor, at vi anerkender, at erstatte den ene vestvendte skotrende og fortsætter kravet mod den bygningssagkyndige.

Vi kræver reparationsudgiften hos ...
Det er fortsat vores opfattelse, at tilstandsrapporten burde have nævnt misfarvningen under den vestvendte skotrende selvom ... fra ... eventuelt ikke kunne måle fugt i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse.

Den bygningssagkyndige burde have tænkt på, at da der ikke er tegn på en reparation, må det antages, at der fortsat kan trænge vand ind. Der er for vores taksator ingen tvivl om, at misfarvningen var synlig også på besigtigelsestidspunktet.

Direkte forespurgt, svarede ... fra ..., at der ikke var tegn på misfarvning under skotrende på loft på hans besigtigelsestidspunkt. Vi er uenige med ham og fastholder kravet over for ham, fordi vi mener, at han bør erstatte dig din selvrisiko og vores skadeudgift.

Om det lykkes at gennemføre et krav mod ... ved vi ikke, men vi er indforstået med, at repræsentere dig i en klagesag ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, hvis du ønsker det, medmindre den bygningssagkyndige anerkender skaden og erstatter udgiften.

Det er et forbrugerklagenævn. Her kan der alene klages over din selvrisiko/egen andel af skaden og ikke vores del af erstatningskravet: Når vi dertil, har vi behov for, at du giver os fuldmagt til at indlede en klagesag. Vi betaler udgifterne i klagesagen til gebyr og eventuelt syn og skøn samt udgifterne til vores sagsbehandling, så en klage er dermed uden udgifter for dig og med en mulighed for, at få selvrisikobeløbet betalt af den bygningssagkyndige

Her kan I se, at vi anerkendte det forhold ved den ene skotrende, som kunne konstateres. Vi gennemførte kravet mod den bygningssagkyndige og fik efterfølgende selvrisikobeløbet hentet hjem til vores kunde, hvor vi i princippet kunne have 'nøjes' med regres for vores egen andel og overladt selvrisikoen til vores kunde.

Brevet fra den 30. december 2013 dokumenterer også, at der var en fællesbesigtigelse, og at ingen af de tilstedeværende byggeteknikere kunne se, hvad ... (håndværkertaksator) senere konstaterede.

Den 3. februar 2014 skriver vi i en mail til vores kunde, at:

Sydvendte skotrende
Vi mener ikke, at det på nuværende tidspunkt er sandsynliggjort eller påvist, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikring forsikringsbetingelsernes punkt 4B, eftersom vi har besigtiget forholdene af 2 omgange.

Vi vil derfor foreslå, at næste gang du oplever vandindtrængen, så bedes du kontakte os og fremsende fotos heraf. Herefter igen, og om det kan være dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Her er dokumentationen for, at vi uanset der ikke blev konstateret en årsag for andre skotrender end den vestvendte, hele tiden har været indstillet på, at tage fat om sagen igen, hvis der blev påvist en utæthed andre steder.

At vores kunde valgte at klage, var vores kundes valg. Det er vores kunde naturligvis i sin gode ret til. Vi mener ikke, at vores kunde har ikke haft grund til, at klage al den stund, at vi har været villige hele vejen gennem sagen - *også før jeres involvering* - til, at revurdere på rette baggrund og ovenikøbet endda har hjulpet vores kunde med tabet/selvrisikoen over for den bygningssagkyndige.

Klagen til jer har ***ikke*** medført andre tiltag fra vores side end de tiltag vi hele tiden har været indstillet på, at foretage. Sagens korrespondance dokumenterer dette. Af de her nævnte grunde mener vi *ikke,* at vores kunde bør få medhold i sin klage, da vi har handlet kontinuerligt efterhånden, som der tilgik os viden i skadesagen. Vi har hele tiden været åbne i vores dialog og hjælpsomme over for vores kunde."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag – herunder bl.a.:

Notat af 24/10 2013 fra klagerens arkitekt om besigtigelse af klagerens ejendom, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Møde om fugtproblemer den 21/10-2013. Følgende blev registreret:**
...
1. Utæthed i tag mrk. 1, se vedhæftede plantegning, og foto.

Denne skade blev besigtiget i tagrummet.
Det pågældende sted er et bræt gennemvådt, sort og med begyndende råd. Utætheden har med sikkerhed stået på rigtig længe.
Der drypper klart vand fra det pågældende sted gennem undertag, som består af rupl. brædder med et lag filtpap på oversiden.
Inspektion fra tagsiden kunne foretages ved at fjerne nogle tagtegl over det pågældende sted. Filtpappen var bulet kraftigt op og føltes meget våd. Under filten kunne man mærke at asfaltlaget tilsyneladende var krakeleret.

Det var ikke umiddelbart muligt at se hvor vandet trængte ind. Det må undersøges nærmere. Skaden er af ældre dato, men er ikke nævnt i Tilstandsrapporten (maj 2012).
Udbedringen nødvendiggør at tagsten, taglægter og afstandslister fjernes på et anseeligt areal over skaden. Derefter skal filtpappen fjernes hvorefter bræddeunderlaget kan repareres med nyt træ. Hvorvidt filtpappen er velegnet som underlag bør undersøges nærmere inden genetableringen finder sted.

2. Fugt i skillevæg mellem soveværelse og kontor mrk. 2, se vedhæftede foto.

I den aktuelle væg er der en døråbning hvor ny ejer har fjernet døren. Derved kom en fugtskade til syne i øverste venstre hjørne af åbningen set mod vandet.

Undertegnede foretog fugtmåling og kunne konstatere at væggen, som er en tidligere ydervæg, er væsentligt opfugtet. En del af vægbeklædningen på soveværelsessiden blev fjernet, således at toppen af væggen blev frigjort.

Da det er en tidligere ydervæg, ligger der her en kraftig toprem som bærer taget fra 2 sider. På oversiden ligger en udligningslægte. Rem og udligningslægte er meget fugtskadet efter lang tids utæthed i tag eller skotrende, og fremstår sort af væde og ildelugtende, evt. begyndende rådskade.

Ret over den venstre dørfals - set mod vandet - måltes fugtindhold på 20-22% i udligningslægtet og lidt lavere i øvrige områder.

For at lokalisere hvor vandet trænger ind vil det være nødvendigt at fjerne områder af tagdækningen, som beskrevet i pkt. 1, også for at kunne foretage en stærkt påkrævet reparation, hvor og hvori den så end må bestå. Umiddelbart var det ikke muligt at finde lækagen.

Udbedring vil skulle ske efter samme opskrift som før beskrevet, dog under hensyntagen til den aktuelle konstruktion. Hvis det viser sig at skotrenden er defekt, vil det øge udgiften væsentligt.

Overslag pos. **1,** skønnet	19.000 kr. inkl. moms
Overslag pos. **2,** skønnet	21.000 kr. inkl. moms
I alt	40.000 kr. inkl. moms"

Faktura af 11/2 2014 fra klagerens arkitekt, hvoraf bl.a. fremgår, at arkitekten kræver betaling for 14,75 timer, og 178 km kørsel, for i alt 14.862,45 kr.

I brev af 19/2 2014 til klageren fra arkitekten hedder det bl.a.:

"I forbindelse med afklaring og udbedring af de konstaterede utætheder i bygningens tagkonstruktion har undertegnede bistået ejer med registrering af skaderne på stedet inklusive notater, deltagelse i møde på stedet med forsikringens taksator og den byggesagkyndige, som har udført tilstandsrapporten.

Endvidere har problemerne nødvendiggjort dialog med ejer i form af drøftelser og mailkorrespondance."

8. 85821

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
...
G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen."

Nævnet udtaler:
Det er en almindelig retsgrundsætning, at den, der påstår at have en ret, må bevise, at dette er tilfældet. Klageren skal derfor bevise, at skader, som han anmelder, kan henføres til forsikringens dækningsområde. Udgifterne ved at føre et sådant bevis skal som udgangspunkt afholdes af kravstilleren, men kan kræves betalt af modparten, hvis undersøgelsen bekræfter den påståede rettighed.

Det er oplyst, at klageren kontaktede arkitekten efter selskabets afvisning at yde dækning. Arkitekten besigtigede herefter taget og vurderede - blandt andet i sit notat af 24/10 2013 - at den skete vandindtrængen to steder på loftet var en følge af utætheder i taget, der var vanskelige at lokalisere.

Selskabet har med henvisning til divergerende årsagsvurderinger indledningsvist afvist at yde forsikringsdækning. Efter konstateringen af, at det var utætheder i taget, der medførte vandindtrængen på loftet, har selskabet ad 2 omgange givet tilsagn om dækning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at arkitektens vurdering af årsagen til, at der trængte vand ind på loftet, var korrekt. På denne baggrund og efter en samlet vurdering finder nævnet herefter, at selskabet skal dække klagerens udgift til arkitektbistand.

Som følge heraf

9. 85821

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal betale klageren 14.862,45 kr. med tillæg af renter efter forsikringsaftalelovens § 24.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels