Ankenævnet for Forsikring

Den 19. november 2014 blev i sag nr. 86098:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 i Tryg Forsikring A/S. Den forsikrede ejendom er et bjælkehus. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning for et anmeldt tilfælde af råd i husets ene hjørne.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at kravet er forældet, at klageren ikke har overholdt sin tabsbegrænsningspligt, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der findes i tilsvarende huse i almindelig god vedligeholdelsesstand, at klageren ikke har bevist, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet, og at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1967. Forsikringen trådte i kraft den 4/4 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/2 2002. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	*Beboelse*			

…

A	*3.0 Yder- og indervægge*			
	3.1 Facader/gavle	*K1*	*1*	*Partielle steder forekommer der vindridser og lidt åbne samlinger (fer og not) i facade-gavlbeklædning.*
		K2		*Bundplanke mod vest er trykket ind over sokkel med risiko for vandindtrængning over sokkel.*

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Der er enkelte steder foretaget partielt udskiftning af facadebeklædning.*

Ejendommens sælger er et realkreditinstitut, hvorfor sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten ikke er udfyldt.

Klageren har i klageskemaet af 12/4 2014 og tillæg hertil anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Det sydlige (sydvestlige) hjørne af vores Panbo træhus er efterhånden meget råddent. Ellers er det OK. Hjørnet var allerede i 2004 så råddent, at jeg viste tømrermester … Han har bevidnet det på et vedlagt bilag. Jeg er ikke i tvivl om, at det allerede i 2002, ca vi overtog huset var til stede. Det skulle have været påtalt i tilstandsrapporten efter min helt klare opfattelse.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg ønsker helt klart, at selskabet påtager sig deres ansvar for skaden og sørger for en reparation af hjørnet."

Klageren har i tillæg til klageskemaet anført:

"Jeg havde en diskussion med taksatoren, som var her den 26-9-2013. Han sagde, at et Panbohus, som havde den alder dette hus har, er råddent. Jeg var og er ikke enig, da det kun er dette hjørne, som er råddent. Jeg forklarede, at der har stået nogle store grantræer tæt på dette hushjørne. Dette sammenholdt med, at det er det sydvestlige hjørne, mener jeg forhindre/mindske lufttilførslen til dette hjørne, og det dermed ville forhindre, at det tørrer op på samme måde, som resten af huset, Det ville han slet ikke forstå. Han fastholdt, at et Panbohus af den alder (fra 1967), måtte være råddent. Jeg mener jo, at det … slet ikke er rigtigt, da vores Panbohus dags dato, stadig ikke er råddent. Derudover mener jeg, at ikke har noget med sagen at gøre, da det som er af betydning er, at det ikke er nævnt i tilstandsrapporten, at hjørnet var angrebet af råd allerede i 2002, da vi overtog huset. Vi har klaget til … [ingeniøren] over tilstandsrapportens kvalitet tidligere i forløbet. Det hjalp ikke noget. Hvis der er andre ting, som kræver en uddybning, står jeg til rådighed."

Selskabet har hertil i brev af 5/5 2014 til nævnet anført:

"Vores kunde overtog ejendommen den 4. april 2002 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 0110 uden ekstrasikring hos os. Forsikringen er tegnet med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.

Forsikringen var tegnet for en 10 årig periode og udløb derfor den 4. april 2012.
…
Argumentation
Vores kunde overtager et Panbo træsommerhus fra 1967 den 4. april 2002, og anmelder forholdet første gang den 1. november 2011.
…
Det er fortsat vores opfattelse, at det, at der er konstateret et ikke præciseret rådangreb i 2004, ikke dokumenterer, at rådangrebet havde været til stede ved overtagelsen af ejendommen 2 år tidligere, hvorfor vi fortsat ikke finder det dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

I henhold til Forsikringsaftalelovens § 29 forældes et krav om erstatning i henhold til bestemmelserne i forældelsesloven.

I henhold til disse forældes kravet 3 år efter forsikringstageren havde eller burde have haft kendskab til, at der kunne rejses et krav mod selskabet. Kravet vil således efter de nugældende regler være forældet i 2007.

Denne lov trådte som bekendt i kraft i 2008, og forud for denne ikrafttræden blev krav mod et forsikringsselskab forældet løbende år + 2 år, hvilket i den konkrete sag vil medføre, at kravet var forældet ved udgangen af 2006.

Ud fra kunden oplysninger omkring konstateringen af rådangrebet er det således vores opfattelse, at kravet er forældet.

Af de fotos, som vores taksator optog i forbindelse med sin besigtigelse af ejendommen den 26. september 2013 fremgår det blandt andet, at der ikke er nævneværdige rådangreb andre steder end i bunden af de udhængende bjælker.

Der er tale om et Panbo sommerhus opbygget med bjælker, og det er ikke usædvanligt, at der kan opstå rådskader i disse bjælker, specielt ikke, når ejendommen er fra 1967, og således er omkring 44 år gammelt, da forholdet første gang anmeldes til os.

Henset til placeringen af det konstaterede råd er det derfor vores opfattelse, at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er endvidere vores opfattelse, at de tiltag, der skal foretages på ejendommen for at imødekomme det konstaterede rådangreb, må betragtes som almindelig vedligeholdelse af ejendommen.

Af den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen fremgår det blandt andet under note 1, at der enkelte steder var foretaget partielt udskiftning af facadebeklædning, og dette, sammenholdt med de generelle kommentarer om, at der må forventes nogle forbedringer og øget vedligeholdelse for at fastholde fortsat god levetid, indikerer efter vores opfattelse, at der kunne forventes eventuelle udskiftninger af enkelte bjælker i ejendommen.

Endvidere konstaterede den bygningssagkyndige allerede i 2002, at der partielle steder forekommer vindridser og lidt åbne samlinger (fer og not) i facadebeklædningen.

På det tidspunkt vurderede den bygningssagkyndige, at der var tale om en mindre skade, der ikke havde indflydelse på bygningsdelen eller bygningens funktion.

Beskrivelsen og karaktergivelsen er foretaget 9 år forud for anmeldelsen af rådskaden til os, og det er ikke unaturligt, at et sådant forhold vil udvikle sig gennem de 9 år, der er forløbet siden beskrivelsen.

Ud fra disse betragtninger er det ligeledes vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ligeledes af denne årsag ikke kan tilbyde dækning for forholdet."

Klageren har hertil i brev til nævnet bemærket:

"Jeg er bekendt med indholdet af tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringen, som Tryg Forsikring redegør for, og jeg har jo også sendt en kopi af begge dele til jer. Købsaftalen, som forsikringsselskabet ikke har, ligger ikke i min mappe med papirer vedrørende huset, men den har I jo heller ikke bedt om at få.
I Forsikringsselskabets argumentation, kalder de vores hus et sommerhus. Det er det ikke. Det er et helårshus.
En af grundene til lange intervaller imellem nogle af kontakterne til og fra Tryg Forsikring, er at de ikke har registreret nogle af vores henvendelser, og således også fra vores side. Det beklages hermed.
Da jeg, i 2004, sammen med tømreren, konstaterede rådangrebet, talte jeg i telefonen med forsikringsselskabet, som gav udtryk for, at det skulle være ret hårdt angrebet, for at de kunne tage stilling til det. Det er baggrunden for, at jeg først anmeldte skaden 1-11-2011.
At rådangrebet har været til stede ved overtagelsen, vil man klart kunne konstatere. Forældelsesloven kan vi herefter se bort fra, uanset hvornår denne trådte i kraft, og hvad den indebærer.
Jeg har tidligere forklaret, at min opfattelse af, hvorfor det omtalte hjørne er så hårdt angrebet af råd, er at der har stået 2 store grantræer bagved huset, på venstre side af hjørnet. Disse og et andet træ eller en ret stor busk, som står på den anden side af hjørnet, har tilsammen forhindret lys og luft til træværket på hushjørnet. De andre hushjørner har lys og luft fra begge sider, og er ikke angrebet af råd. Taksatoren sagde til mig, at rådangrebet var forårsaget af solen, men det tror jeg ikke er rigtigt. Desuden er der først sol på hjørnet sidst på dagen.
Der står i tilstandsrapporten, at der tidligere er udskiftet bjælker, men det har hverken Forsikringsselskabet eller vi andre mulighed for, at vide hvorfor.
Der forekommer lidt åbne samlinger nogle steder, men det forklarer ikke rådangrebet på det vestlige hushjørne.
Jeg fastholder, at den bygningssagkyndige burde havde været grundigere i sin undersøgelse af huset, og beskrevet det rådangrebne hushjørne i tilstandsrapporten.
Jeg har foretaget en almindelig og god vedligeholdelse af huset, siden jeg købte det.
Som jeg ser det, bliver det nok nødvendigt med en vurdering af et uvildigt syn og skøn."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i breve til nævnet.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag.

Klageren har i mail af 6/9 2013 til selskabet anført:

"Skaden er anmeldt inden udløbet af dækningsperioden. Der henvises til korrespondancen ved sagen. Jeg aftalte telefonisk med en dame, at jeg ville indhente en underskrift fra tømreren, som arbejdede for mig med en tilbygning i 2004, da han kan bevidne, at der allerede på daværende tidspunkt var omfattende rådskade, som han blev præsenteret for dengang.

Vi har haft store problemer med vores tag på stuehuset, som af … fra … Ingeniørservice A/S i tilstandsrapporten, blev vurderet til at kunne holde i 10 år endnu, hvilket ikke var tilfældet, da vi måtte skifte taget straks, da det var utæt. Vi klagede til klageinstansen, men blev afvist.

Det har været rigtig hårdt at opleve, at man ikke kan regne med, at en fagmand udfører sit arbejde omhyggeligt, når man, som køber, ikke er i stand til at opdage så alvorlige fejl, da et nyt tag er en ekstra økonomisk belastning, som mange ikke ville kunne klare i forbindelse med et huskøb.

Grunden til, at jeg nævner ovenstående, er at det forklarer, at denne anmeldelse blev skubbet ud, men jeg beklager, at der er gået så land tid, men det ændrer ikke ved, at jeg ikke er i tvivl om, at rådskaden i træværket ifølge tilstandsrapporten er dækningsberettiget, da den er blevet anmeldt inden udløbet af dækningen."

I forsikringsbetingelserne hedder det 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, 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.
…
4.6
Forhold, *der* alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller *er* nærliggende risiko for skade på bygningen."

6. 86098

Nævnet udtaler:
Klageren overtog den forsikrede ejendom i april 2002 og anmeldte i november 2011 en svampeskade på bjælkekonstruktionen i husets sydvestlige hjørne.

Klageren har oplyst, at han opdagede skaden i 2004. Han har i brev til nævnet anført, at han forsøgte at anmelde skaden til selskabet i 2004, men at han blev henvist til husforsikringen. I brev af 6/9 2013 til selskabet har klageren endvidere anført, at han havde været optaget af en anden skade på husets tag, og at dette er baggrunden for, at rådskaden først blev anmeldt i 2011. Selskabet har anført, at det først i 2011 modtog klagerens anmeldelse af forholdet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at rådskaden er anmeldt til selskabet før i 2011. Et eventuelt krav må allerede herefter anses for at være forældet i henhold til forsikringsaftalelovens tidligere og nuværende bestemmelse i § 29.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund