Ankenævnet for Forsikring

Den 18. marts 2015 blev i sag nr. 86636:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 en udvidet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved taget. Hun har endvidere klaget til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, der gav hende medhold i, at den bygningssagkyndige skulle betale 80.000 kr. i erstatning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerens eventuelle krav er forældet. Selskabet afviser endvidere, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade.

Det forsikrede hus er fra 1986. Forsikringen trådte i kraft den 17/6 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/5 2009.

I brev af 24/11 2009 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

> "Besigtigelsen.
> Ved besigtigelsen ses der små afskalninger i tagstenene på såvel indvendig som udvendig side. Der er ikke konstateret utætheder i tagbelægningen.
>
> Tagbelægningen er røde K21 falstagsten oplagt uden undertag med ca. 30 taghældning, hvilket er i overensstemmelse med gældende oplægningsvejledning for denne type tagsten.

Der ses monteret udluftningssten nær kippen i tilstrækkeligt antal.

Konklusion:
Årsagen er sandsynligvis forårsaget af skiftende fugt og frost og er almindeligt forekommende i kanterne på denne type tagsten.

Afskalningerne afviger ikke nævneværdigt fra, hvad der kan forventes med den aktuelle alder, og forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand..

Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Efterfølgende har klageren i mail af 7/7 2011 til selskabet bl.a. anført:

"I brev af 24/9 2009 har I afslået dækning af 'tagsten der skaller' på [adresse].

Det har siden vist sig, at forholdet omkring tagstenene udvikler sig hastigt og vi frygter, at der er risiko for at skaden på taget (utæt tag som følge af revnede tagsten) vil forårsage skade på øvrige bygningsdele. Vi mener ikke, at vi bør 'forvente', at teglsten skaller og skal skiftes efter 23 år. Jf. levetidstabellen for 1- og 2-familiehuse bør levetiden kun være reduceret med ca. 10-25 %. Vi har indhentet en vurdering fra fagkyndig som forventer, at taget skal skiftes indenfor max. 5 år og måske allerede efter 1-3 ar ved hårde vintre.

Vi har netop indhentet en tidligere udarbejdet tilstandsrapport af 12.02.2004 HE nr. 04… Ib nr. … udarbejdet af … Rådgivende ingeniørfirma FRI P. … . … skriver under pkt. 8.0 Tagkonstruktion en K3er pkt. 8.1:

'Ved besigtigelsen kunne der konstateres omfattende opfugtning af lægter og oversider af flere spær' under noten til punktet skriver hun, at:

'Der *er* tidligere etableret ekstra ventilation i tagrum for at modvirke at fugten ophober sig i tagets træværk.' samt 'Nuværende omfang af opfugtning kræver antagelig understrygning eller etablering af undertag'. Sidste note må betyde, at hun allerede på dette tidspunkt formoder, at taget er utæt da der ellers ikke vil være grund til at understryge eller etablere undertag.

I tilstandsrapporten udarbejdet i forbindelse med, at [klagerne] køber ejendommen i 2009, rapport HE nr. … Ib nr. H-09-… udarbejdet af …, …, er der under pkt. 8 en K1 & pkt. 8.8:

'Steder på spær og lægter med spor efter fugt, alt træværk er tør ved besigtigelse. Fugtmåling viser 12-14 % relativ fugt i træværk (Alt under 18 % er at betragte som tørt træ)' ellers ingen bemærkninger.

Der er efter vores mening stor forskel på, hvordan taget vurderes i de to rapporter. Dette kan skyldes mange ting - vejrforhold op til besigtigelsen, fejlvurdering af den byggesagkyndige m.m. Vi må blot konstatere, at tagstenene revner og vi mener, at det er et forhold som den byggesagkyndige burde have set/omtalt i forbindelse med udarbejdelse af rapporten i 2009. Byggesagkyndig … skriver endda i rapporten fra 2009, at tilstandsrapporten fra 2004 forelå for ham ved udarbejdelsen af rapporten i 2009.

Ved brev af 23/9 2011 til klageren afviste selskabet at ændre sin afgørelse.

Klageren indbragte en klage for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, der i afgørelse af 1/5 2014 bl.a. udtalte:

"**Sagsfremstilling:**

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 25. april 2014.

[Klageren] har den 26. oktober 2013 klaget over tilstandsrapport nr. H-09… af 14. maj 2009 vedrørende ejendommen [adresse]. Rapporten er udarbejdet af bygningssagkyndig ….

Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:
- Tagsten over boligen skaller og er revnede flere steder.
- Klager har gjort krav på udbedring af forholdet.
- Klager har tegnet ejerskifteforsikring. Forsikringen har ikke dækket forholdet.
- Den bygningssagkyndige har tegnet ansvarsforsikring i Thisted Forsikring G/S.
- Den bygningssagkyndige har afvist erstatningsansvar.

Begrundelse:
Disciplinær- og Klagenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering.

Nævnet finder det godtgjort, at skaderne på tagbelægningerne var til stede på tidspunktet for besigtigelsen den 14. maj 2009.

Nævnet finder, at den bygningssagkyndige ikke har beskrevet skaderne på tagbelægningerne korrekt i rapporten.

Oplysningerne i den tidligere tilstandsrapport, hvor der er anført omfattende opfugtninger i tagkonstruktionen, burde have givet den bygningssagkyndige anledning til at overveje en mere kritisk vurdering af fugtforholdene. Dette anser nævnet som en skærpende omstændighed.

Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til 80.000,- kr. inkl. moms efter fradrag for forbedringer og under hensyn til, at skaden må antages at have udviklet sig over et længere tidsrum.

Af dokument fra selskabet af 5/5 2014 fremgår bl.a.:

"**Sagshistorik**

Ft har kørt sag mod byggesagkyndig - Husanke har givet ham medhold, så de opgør deres del af skaden til at være kr. 80.000,- Nu vil han have genoptaget sagen her, da det nu er bevist, at der er en skade."

Ved mail af 19/7 2014 anmodede klageren selskabet om at revurdere sin afgørelse.

Klageren indbragte sin klage via forbrug.dk for Ankenævnet for Forsikring ved klageskema af 27/8 2014. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"Vi vil opnå en dækning af de resterende 70.000 kr. som kan dække det tab, vi har fået i forbindelse vores huskøb I 2009, som skyldes manglende benævnelse i tilstandsrapporten vedr. taget.

Vi mener, at TRYG's argument i forhold til, at vi ikke har inddraget dem i indbringelsen af sagen for Disciplinær og Klagenævnet for beskikkede Bygningssagkyndige, ikke kan være afgørende i deres afgørelse, da det netop er på grund af TRYG's taksators manglende faglige vurdering af taget - at vi bringer sagen ind til Disciplinær og Klagenævnet.

Vi kunne på ingen måde se relevansen i at indgå et samarbejde med TRYG, da det er TRYG, der afviser vores sag flere gange, og at det er deres vurderinger, der er afgørende i forhold til, at vi søger andre instanser for at få hjælp til at dække det tab, vi har fået i forbindelse med huskøbet. TRYG har på intet tidspunkt lagt op til et videre samarbejde omkring problematikken vedr. tagets tilstand i og med deres taksator fejlagtigt har vurderet taget, som den byggesagkyndige gjorde i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten og at sagen derefter har været afvist fra TRYG's side.

Vi mener ikke at TRYG's argumentation i forbindelse med at sagen er forældet holder, da det jo netop er ud fra Disciplinær og Klagenævnet's afgørelse i 2014, der bør værre gældende I forhold til de fejlvurderinger, der er lavet I forbindelse med tilstandsrapporten fra 2009 samt genvurderingerne gennem TRYG i 2009 samt 2011."

Dertil har selskabet i brev af 9/9 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Kort sagsfremstilling.**
Den 29. september 2009 anmeldte vores kunde telefonisk, at der kunne konstateres fugt på taget.

Vores taksator besigtiger forholdet den 4. november 2009, og den 24. november 2009 sender taksatoren et brev til kunden.

Af dette brev fremgår det blandt andet, at der ved besigtigelsen kunne konstateres små afskallinger i tagstenene såvel på den indvendige som den udvendige side. Der kunne ikke konstateres utætheder I tagbelægningen.

Tagbelægningen var lagt i overensstemmelse med det, der var gældende for den pågældende tagsten, der er af mærket K21.

På baggrund af sine observationer fandt vores taksator ikke, at forholdet afveg fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende tage af samme art og alder I et sådant omfang, at det nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Vi meddelte derfor, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, og at vi derfor ikke kunne tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Den 7. juli 2011 modtager vi en mail fra vores kunde, hvor det oplyses, at nedbrydningen af tagbelægningen skete hurtigere end kunden forventede, samt at der skulle være sket vandindtrængning fra taget.

Vores taksator genbesigtiger ejendommen den 5. september 2011, og den 23. september 2011, sender vores taksator et brev til kunden.

Ved denne besigtigelse kunne der konstateres en mindre fugtindtrængning omkring en udluftningsventil fra et badeværelse.

Årsagen til denne fugt kunne være kondensdannelse I aftræksrøret eller utætheder omkring rørgennemføringen i taget.

Herudover kunne vores taksator ikke konstatere utætheder i tagbelægningen.

Der kunne konstateres nye mindre afskallinger; men det var fortsat vores taksators opfattelse, at dette ikke afveg fra, hvad der kunne konstateres ved tilsvarende Lysbro Tegl af mærket K21 med samme alder, som taget på vores kundes ejendom.

Vi fastholdt derfor, at forholdet Ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.
Herefter hører vi ikke yderligere til sagen førend den 5. maj 2014, hvor kunden telefonisk oplyser, at han haft en sag mod den bygningssagkyndige, samt at Disciplinær og Klagenævnet for beskikkede Bygningssagkyndige har givet ham medhold i klagen.

Denne henvendelse følger kunden op med en mail af 19. juli 2014, hvor kunden anmoder os om at revurdere vores tidligere afgørelse.

Vi besvarer denne henvendelse den 24. juli 2014, hvor vi meddeler kunden, at kravet er forældet efter de gældende regler.

Den 20. august 2014 modtager vores Kvalitetsafdeling en e-mail fra kunden, og denne besvarer vi den 22. august 2014.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet

Ejendommen.
Der er tale om en traditionelt opført ejendom fra 1986, med K21 tegl uden undertag, som tagbelægning.
…
Købsaftalen:
I købsaftalen er følgende blevet Indføjet:
Køber har haft lejlighed til forinden handlens gennemførelse, grundigt at gennemgå ejendommen med egen sagkyndig bistand. … har informeret parterne omkring reglerne for energimærkningsloven, herunder at køber ikke kan gøre noget krav gældende overfor sælger, som følge af bemærkninger i energirapporten. Der bliver i forbindelse med handlen udfærdiget energimærke på sælgers regning.

Ejendommen overtages derfor som beset og gennemgået, cg det er I handelsprisen taget højde for husets tilstand, herunder de i tilstandsrapporten nævnte fejl og mangler.
…

Argumentation

Indledningsvis skal vi gøre opmærksom på, at vi ikke er I besiddelse af afgørelse fra Ankenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, ligesom vi ikke er i besiddelse af en eventuel taksatorrapport fra den sag.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde anmeldte forholdet omkring afskalling af tagstenene første gang den 9. september 2009, samt genanmeldte forholdet den 7. juli 2011.

Vi besigtigede forholdet ved begge anmeldelser; men ud fra vores taksators observationer, samt fotos fandt vi ikke, at forholdet afveg fra, hvad der kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det var således vores opfattelse, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi første gang afviste dækningen den 24. november 2009, og igen den 5. september 2011.

I henhold til Forsikringsaftalelovens § 29 forældes krav på erstatning efter reglerne i forældelsesloven, dog med enkelte modifikationer, som ligeledes fremgår af bestemmelsen.

Forældelsen starter fra det tidspunkt, hvor forsikringstageren mener, der er en skade, eller et forhold, som forsikringsselskabet skal vurdere.

I den konkrete sag er det vores opfattelse, at fristen for forældelsen af kravet senest er startet ved vores kundes anmeldelse den 9. september 2009, hvorfor kravet efter de gældende forældelsesregler tidligst er forældet den 9. september 2012.

Af Forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5, 1. punktum fremgår det, at hvis forsikringsselskabet helt eller delvist har afvist dækningen, forældes kravet tidligst 1 år efter forsikringstageren har modtaget afvisningen fra selskabet.

Vi afviste dækningen første gang den 24. november 2009, og der er ikke efterfølgende kommet nye oplysninger eller ændret holdning i forhold til dækningen, hvorfor kravet i henhold til Forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5 1. punktum tidligst er forældet den 24. november 2010, hvilket er før den 9. september 2012, hvorfor kravet er forældet ved sidstnævnte dato.

Hvis sidste afvisning af dækningen lægges til grund ved beregningen, vil kravet tidligst være forældet et år efter den 5. september 2011, hvilket igen er indenfor den oprindelige 3 årige forældelse.

Fra afvisningen den 5. september 2011 hører vi intet fra kunden før end den 5. maj 2014, eller mere end 1 1/2 år efter kravet var forældet efter de gældende forældelsesregler.

Forældelsen I forhold til ejerskifteforsikringen afbrydes ikke ved, at indbringe sagen for Ankenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige. Forældelsen kan alene afbrydes ved retsskridt I forhold til forsikringsselskabet, herunder indbringelse for Ankenævnet for Forsikring.

Da kravet først er indbragt for nævnet den 2. september 2014, eller næsten 2 år efter forældelsen er indtrådt, må kravet betragtes som forældet.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på nævnets kendelse nr. 82.517, der efter vores opfattelse er direkte sammenlignelig med denne sag I relation til forældelsesproblematikken.

Herudover finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at de vurderinger, som vi foretog i henholdsvis 2009 og 2011 var forkerte, idet tagbelægningen ikke afveg nævneværdigt fra, hvad der ville kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand."

I forlængelse heraf har selskabet i brev af 23/9 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed bekræfter vi modtagelsen af Ankenævnets brev af 17. september 2014, bilagt kopi af kendelsen fra Disciplinær og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige.

Brevet eller kendelsen indeholder Ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret vurdering af sagen, Idet det fastholdes, at kravet i forhold til ejerskifteforsikringen er forældet. Herudover kan det konstateres, at Disciplinærnævnet har fastsat en erstatning på 80.000 kr. for udbedring af forholdet; men vores kunde ønsker yderligere erstatning over ejerskifteforsikringen.

Det må derfor formodes, at erstatningen ikke svarer til udskifterne til udbedringen af forholdet, men dette kan efter vores opfattelse formentligt begrundes i, at der i erstatningen fra Disciplinærnævnet er taget højde for, at vores kunde ved udbedringen får nyt for gammelt.

På en ejerskifteforsikring gælder det ligeledes, at der ikke skal erstattes nyt med gammelt, idet det af betingelserne fremgår, at hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 % skal der i erstatningsopgørelsen tages hensyn hertil.

Uden yderligere oplysninger i sagen, herunder en erstatningsopgørelse eller en syn og skønsrapport fra Disciplinærnævnet finder vi, at den beregnede værdiforringelse er korrekt, hvorfor vores kunde ved tilkendegivelsen fra Disciplinærnævnet er blevet kompenseret fuldt ud, også i forhold til betingelserne på ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår 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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

…
5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk
Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer
…
5.2 El- og vvs-installationers funktion
…
5.3 Forhold på grunden
…
5.4 Forurening af grunden
…
5.5 Bad og toiletrum"

Nævnet udtaler:
Klageren anmeldte den 29/9 2009 til selskabet, at der kunne konstateres fugt på taget. Selskabets taksator besigtigede taget og konstaterede afskallinger på tagbelægningen. Selskabet afviste at yde dækning, hvilket skete ved brev af 24/11 2009. Ved mail af 7/7 2011 meddelte klageren selskabet, at der var sket en forværring af afskallingerne. Selskabet afviste ved brev af 23/9 2011 igen at yde dækning. Klageren foretog sig herefter ikke yderligere overfor selskabet, før hun den 5/5 2014 anmodede selskabet om at genoptage sagen med henvisning til, at Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige havde givet hende medhold i en klage over den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten.

På denne baggrund finder nævnet, at klagerens eventuelle krav om forsikringsdækning vedrørende afskallende tagsten og fugt i taget må anses for at være forældet ved sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring den 27/8 2014, da der fra dette tidspunkt er forløbet mere end 3 år fra, at hun fik kendskab til de omstændigheder ved taget - herunder oplysningen om forværringen af afskallingerne - som hun støtter sit krav mod

selskabet på, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, jf. forældelseslovens §§ 2, stk. 1, og 3, stk. 1.

At Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige den 1/5 2014 har afgjort en klage over den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten -w uden at selskabet har været søgt inddraget i denne sag - finder nævnet på det foreliggende grundlag ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand