Ankenævnet for Forsikring

Den 17. juni 2015 blev i sag nr. 86952:

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 ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende træbeklædning på facader og et forhold vedrørende råd i sternbrædder som følge af utætte tagrender.

Selskabet har henvist til, at forholdet vedrørende træbeklædningen på sommerhusets facader ikke opfylder skadebegrebet, og at forholdet vedrørende tagrender og råd i stern er beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet gør desuden gældende, at forholdene, der blev anmeldt den 11/5 2010, er forældede forud for sagens indbringelse for nævnet den 17/11 2014.

Ejendommen er et træsommerhus opført i 1980. Klageren overtog sommerhuset den 1/12 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/10 2009.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Sommerhus		

1. Fundamenter/sokler		
1.3 Udvendige trapper	K1	Træadgangstrapper er slidte.
1.5 Andet: Træterrasse	K1	Træterrasse og rækværk omkring huset mangler vedligeholdelse.

…

8. Tagkonstruktion		
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Råd i stern og vindskeder. Note: Den skjulte tagrende er utæt.

Af klageskemaet af 17/11 2014 fremgår bl.a.:

"1. Træbeklædning på facader slipper i fer og not
Få måneder efter overtagelsen af vores sommerhus opdagedes at not og fer i træ klimaskærmen slap med op til 1 cm gab mellem yderbeklædningens brædder.

Dette havde ikke tidligere været synligt på købstidspunktet eller da vores eget forsikringsselskab inspicerede ejendommen en måned efter købet og her fandt et andet forhold på bygningens yderside.

I selve tilstandsrapporten er dette forhold ikke nævnt, idet yder- og indervægge får kommentaren IB = Ingen bemærkninger. Dette understøttes af at samme tilstandsrapport kommenterer på andre udvendige bygningsdele af træ så som adgangstrappe og terrasse rækværk. Forholdet har således ikke været synligt på selve købstidspunktet og indrapporteredes derfor til Tryg.

Tryg besvarede dette med at anerkende at fer og not slipper i træ klimaskærmen, men kræver yderligere en destruktiv demontering af dele af træ klimaskærmen for dokumentation af følgeskader. Dette yderligere krav er imidlertid ikke relevant eftersom man da enten skulle gætte sig til hvor der kunne være følgeskader eller demontere en meget stor del af klimaskærmen.

Tryg forholder sig til dermed eventuelle konstaterede følgeskader og ikke til den indklagede fejl i klimaskærmen, selv om denne opfylder ejerskifteforsikringens betingelser om 'fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader' og at denne skjulte fejl 'nedsætter bygningens værdi'.
…

Som det fremgår af ovenstående er der tale om et forhold nedsættende bygningens værdi og som ikke har været kendt på eller omkring købstidspunktet. Selve forholdet er dokumenteret af forsikringstager og erkendt af Trygs taksator. Trygs yderligere krav om dokumentation af følgeskader er derfor ikke relevant og kravet om erstatning opretholdes derfor.

2. Råd i stern og vindskeder
I tilstandsrapporten anføres at en indvendig tagrende er utæt ('Den skjulte tagrende er utæt'), hvilket da også er korrekt betegnelse for at én tagrende konstateredes utæt på købstidspunktet.

Imidlertid opdagede vi kort efter overtagelsen at dette gjaldt for alle tre tagrender samt at tagrenderne er udført i forskellige materialer som metal og tagpap. Ingen af disse forhold var således kendt på købstidspunktet.

Dette indberetter vi til Tryg, der besvarer vores henvendelse med reference til tilstandsrapporten, men direkte forvansker udsagnet heri til 'De skjulte tagrender er utætte'.

Vi klager derfor herover til Tryg igen og beder Tryg afholde 2/3 af udgiften på 12.500 til udskiftning af de to tagrender under den akkumulerede selvrisiko, men afvises igen med samme argumenter.

Da vi herefter klager til Trygs ledelse afviser Tryg med en ny begrundelse gående på at dette forhold allerede er kompenseret af prisnedslag ved købet af sommerhuset. Eftersom forholdet ikke var kendt på købstidspunktet holder denne begrundelse overhovedet ikke.

Som det fremgår af ovenstående har dette forhold ikke været tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed ikke været kendt på købstidspunktet.

Som det ses har Tryg gennem skiftende forklaringer gentagne gange afvist at erstatte de skjulte fejl som hverken ejerskifterapporten, vores eget forsikringsselskab eller vi selv har kunnet se på købt tidspunktet og går heller ikke af vejen for at forvanske tilstandsrapportens udsagn.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Forhold 1: Træbeklædning på facader slipper i fer og not.
Tryg har erkendt at der er fejl i klimaskærmen og da dette ikke var kendt på købstidspunktet må Tryg erstatte udskiftning heraf da dette nedsætter bygningens værdi væsentligt.

Forhold 2: Råd i stern og vindskeder.
At Tryg erkender at kun een af de tre skjulte tagrender var kendt værende utætte på købstidspunktet og derfor nedskriver selvrisikoen for udbedring af alle tre tagrender med 2/3 af det samlede beløb på 12.500 kr."

Selskabet har i brev af 27/11 2014 til nævnet redegjort for sit syn på sagen således:

"Sagsfremstilling
Den 11. maj 2010 anmeldte vores kunde, at der var konstateret råd i stern på grund af utætte tagrender. Samme dag sender vi et brev, hvor vi opfordre kunden til at indsende diverse materialer. Dette modtager vi den 10. juni 2010, hvorefter vi den 12. juni 2010 meddeler kunden, at vi vil lade en taksator besigtige ejendommen.

Besigtigelsen finder sted den 21. juni 2010, og den 22. juni 2010 sender vores taksator et brev til kunden, hvori vi meddeler, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede forsikring.

Vedrørende facaderne kunne det konstateres, at fer og not ikke var tæt i samlingerne; men der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres en skade grundet dette.

Vedrørende tagrender og råd i stern fandt det vi, at forholdet ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Den 4. oktober 2011 retter vores kunde henvendelse til afdelingen, idet han ikke har modtaget svar på et brev, som skulle være sendt i september 2010. Dette brev ses ikke modtaget, og afdelingen foreslår kunden, at brevet sendes ind via mail.

Den 13. april 2012 afleverer vores kunde et brev, dateret 13. april 2011 i vores reception. I dette brev klager kunden over, at vi ikke har besvaret tidligere henvendelser, ligesom kunden oplyser, at han ikke er enig i vores vurdering af forholdene.

Denne henvendelse besvarer vi den 18. april 2012, hvor vi fastholder, at der ikke er dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Herefter indbringer kunden sagen for Ankenævnet den 20. november 2014.
…

Vedrørende forældelse
Vores kunde anmelder forholdene den 11. maj 2010, og efter besigtigelse af ejendommen afviser vi disse som værende ikke dækningsberettigende første gang den 22. juni 2010, og senest den 18. april 2012.

Den 17. november 2014 eller næsten 2 år og 7 måneder efter sidste afvisning indbringer vores kunde forholdene for Ankenævnet. I den mellemliggende periode har der ikke været henvendelser fra vores kunde.

Forældelse af krav mod et forsikringsselskab er reguleret i Forsikringsaftalelovens § 29, samt den generelle forældelseslov fra 2008.

I henhold til disse bestemmelser forældes et krav mod forsikringsselskabet tre år efter forsikringstageren havde en formodning om, at der var et krav, som forsikringsselskabet skulle tage stilling til.

Dog fremgår det af Forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5, at kravet tidligst forældes et år efter forsikringsselskabet har meddelt, at det helt eller delvis afviser kravet.

I denne sag starter forældelsen senest ved anmeldelsen den 11. maj 2010, således at kravet som udgangspunkt er forældet den 11. maj 2013.

Vi afviste kravet som værende ikke dækningsberettigende den 22. juni 2010, hvorfor forældelsen tidligst kan indtræde et år efter denne dag eller den 22. juni 2011. Da dette imidlertid er forud for den treårige forældelse, vil forholdet kunne betragtes som forældet den 11. maj 2013.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at vores kunde skulle have klaget over denne afgørelse i september 2010; men vi kan ikke se, at vi har modtaget dette brev.

Efterfølgende klager kunden over afgørelsen senest den 13. april 2012.

Udgangspunktet er, at klager ikke suspendere forældelsen; men selv hvis det lægges til grund, at der i forhold til Forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5 skal tages udgangspunkt i vores sidste afvisning, er forholdet forældet.

Denne afvisning skete ved brev af 18. april 2012, hvorfor forholdet tidligst er forældet den 18. april 2013. Vores kunde afbryder først forældelsen ved at indbringe sagen for Ankenævnet den 17. november 2014 eller næsten 1 år og 7 måneder efter forældelsen er indtrådt.

Allerede fordi kravet på erstatning er forældet efter de gældende regler, kan vi ikke tilbyde dækning i sagen.

Vedrørende facaderne
Ved besigtigelsen den 21. juni 2010 konstaterede vores taksator, at det på facaderne mod syd/vest kunne konstateres, at den udvendige beklædning af 5 tommer pløjet brædder med fer og not, på et større område havde åbnet sig, således at fer/not havde sluppet.

Taksatoren kunne ikke ved besigtigelsen konstatere, at der på grund af dette var sket en skade, og han opfordrede derfor vores kunde til at få foretaget yderligere undersøgelser af forholdet.

Disse undersøgelser har efter det foreliggende ikke fundet sted.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at det at fer og not har sluppet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, idet det ikke afviger fra hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Træ er et levende materiale, der vil bevæge sig alt efter fugt og temperatur, og netop de sider, hvor forholdet er konstateret vender mod solen, hvorfor brædderne disse steder udtørre mere end den modsatte side.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet indebar en nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav, der skal dokumentere kravets berettigelse. Denne hovedregel er endvidere stadfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi således, udover forældelse gøres det gældende, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ligeledes af denne årsag ikke kan tilbyde dækning over den tegnede forsikring.

Vedrørende tagrender og råd i stern.
Af vores taksators rapport fremgår det blandt andet, at hen ved besigtigelsen kunne konstatere tegn på utætheder i skjulte tagrender, der mod vejsiden er inddækket i zink og mod havesiden er inddækket i tagpap.
…

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

Herudover er det vores opfattelse, at vores kunde i forbindelse med handlens indgåelse har gjort endelig op med forholdet, idet det af købsaftalen fremgår, at der er givet et kontant nedslag på 75.000 kr. for de i tilstandsrapportens nævnte forhold.

Da forholdet omkring utætte tagrender, samt råd i stern og vindskeder er nævnt i tilstandsrapporten, er der med denne del af aftalen gjort endeligt op med dette forhold."

Hertil har klageren i brev af 12/12 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

> **"Vedrørende skjult fejl på træbeklædning og værdiforringelse**
> I juni 2010 klages over at den træbeklædningen udgørende den ydre klimaskærm havde en skjult fejl med not og fer gabende op til 1 cm flere steder, hvilket ikke tidligere havde været synligt eller dokumenteret i tilstandsrapporten.
>
> Senere i juni 2010 besigtiger Tryg sommerhuset og **Tryg melder tilbage at det er korrekt at not og fer slipper**. Samtidig beder Tryg om at der foretages demontering af dele af træbeklædningen for at konstatere følgeskader.
> …
>
> Det er ikke relevant at Tryg for den videre sagsbehandling stiller **krav om at følgeskader skal kunne konstateres** og vurderes gennem afmontering af et tilfældigt af træbeklædningens mange brædder med den ringe sandsynlighed for netop at ramme en sådan følgeskade.
>
> Som Tryg selv skriver i deres kommentarer giver Tryg først i marts 2012 endeligt afslag på såvel den indrapporterede skjulte fejl samt evt. følgeskader, hvilket sker med begrundelsen at Tryg ikke har fundet skader under besigtigelsen.
>
> Men Trygs afslag er baseret på krav om direkte 'skader' i stedet for den påklagede skjulte fejl, som begge parter jo er enige om er tilstede. Trygs begrundelse er derfor ikke relevant.
> …
>
> Der gælder imidlertid at træbeklædningen udgør en væsentlig del af sommerhusets værdi uden at der er krav om følgeskader.
> …
>
> I dette tilfælde er træbeklædningen trykimprægneret, behandlet med Flügger træbeskyttelse og hævet væsentligt over jordniveau, hvorfor levetiden heraf er væsentlig større end 29 år.
>
> At der er tale om en skjult fejl som ikke er synlig på købstidspunktet dokumenteres af at tilstandsrapporten overhovedet ingen bemærkninger havde til træbeklædningen på yder- og indervægge, hvorimod tilstandsrapporten havde bemærkninger til andre trædele.
> …
>
> Det er derfor klart **at denne skjulte fejl ikke var kendt på købstidspunktet og at Tryg har erkendt eksistensen heraf** hvorfor krav om kompensering for værdiforringelse opretholdes.
>
> **Vedrørende skjult fejl i træbeklædning og forældelse**
> Krav vedr. skjult fejl i træbeklædning blev rejst i juni 2010 og Tryg afviser først dette krav i sit brev af 18. april 2012.
>
> Sidstnævnte Tryg svar er i forhold til anken indenfor den af Tryg selv nævnte Forsikringsaftalelov § 29 frist på 3 år, hvorfor Tryg ikke kan gøre gældende at kravet er forældet.

Vedrørende skjult fejl i træbeklædning og mulighed for besigtigelse
I februar 2011 var der vandskade på sommerhuset og ved udbedringen blev næsten hele den ene gavls ydre træbeklædning demonteret, hvorved Tryg kunne have besigtiget konstruktionen, hvilket dog ikke skete.

Vedrørende skjult fejl i indvendige tagrender og kompensering
Der er i maj 2010 klaget over det var en skjulte fejl at alle tre indvendige tagrender var utætte i modsætning til at der kun var én utæt tagrende nævnt i tilstandsrapporten, som beskriver forholde for den ene tagrende meget specifikt:
…

Trygs afviser dette i juni 2010 ved direkte at forvanske tilstandsrapportens udsagn til flertalsformen 'De indvendige tagrender er utætte'.

Da Tryg bliver foreholdt denne forfalskning af tilstandsrapporten ændrer Tryg nu sin argumentation til en påstand om at der på købstidspunktet blev givet prisnedslag grundet dette forhold var kendt da. Dette er direkte forkert og Tryg dokumenterer da heller ikke sin påstand.

Trygs kommentarer til anken gentager denne udokumenterede påstand og forsøger tilsyneladende at understøtte denne fejlagtige påstand gennem et yderst selektivt uddrag af købsaftalen …
…

Endeligt beskriver Tryg for at køber ud fra tilstandsrapportens udsagn kan slutte sig til at de øvrige (fyldte) tagrender er utætte og samtidig vide at disse tagrender ikke alle er opbygget af samme materialer. Da alle tagrenderne var fyldte, der ikke var tegn på at de andre tagrender var utætte og tilstandsrapporten kun taler om én tagrende er dette en skjult fejl for køber.

Konklusion
Som det fremgår af ovennævnte bruger Tryg skiftende forklaringer og forsøger at bibringe forsikringstageren vildfarelser, hvorfor Tryg må formodes at være i ond tro."

Nævnet er blevet forelagt yderligere korrespondance fra parterne.

Nævnet er blevet forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, jf. forældelseslovens § 2, stk. 1, og § 3, stk. 1 og 2, at der gælder en forældelsesfrist på 3 år for krav på erstatning i anledning af forsikringsskader. Fristen skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor den sikrede kunne

kræve forsikringsdækning af selskabet - dog først fra det tidspunkt, hvor han fik eller burde have fået kendskab til sit krav.

Nævnet lægger til grund, at klageren i maj og juni 2010 har foretaget anmeldelse af de to omstridte forhold, henholdsvis fejl på sommerhusets træbeklædning og fejl ved tagrender, der angiveligt har medført en rådskade på stern. Klageren havde derfor i hvert fald i juni 2010 kendskab til de faktuelle omstændigheder, som han begrunder det fremsatte krav på erstatning med. Nævnet finder, at den 3-årige forældelsesfrist derfor senest kan regnes fra et tidspunkt i juni 2010.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, at en anmeldt skade dog tidligst kan forældes 1 år efter, at selskabet har afvist dækning. Selskabet har afvist de anmeldte skader ved brev af 22/6 2010 og har siden fastholdt sin afvisning ved brev af 18/4 2012. 1-årsfristen i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, der skal regnes fra tidspunktet for selskabets afvisning, forlænger dermed ikke forældelsesfristen for klagerens krav i denne sag i forhold til 3-årsfristen.

Nævnet finder på baggrund af det anførte, at klagerens eventuelle krav på forsikringsdækning blev forældet senest i juni 2013 og således, før han indbragte sagen for nævnet den 17/11 2014. Nævnet kan allerede af den grund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen