Ankenævnet for Forsikring

Den 20. april 2016 blev i sag nr. 88992:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

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 Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist dækning af råd ved et vinduesparti i stuen.

Selskabet henviser til, at den anmeldte skade er undtaget dækning, da det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten.

Tilbygningen, hvor det vinduespartiet er placeret, er opført i 1976. Forsikringen trådte i kraft den 1/11 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/8 2015. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**B Beboelse – tilbygning**
A. Primære bygningsdele
...
3. Vinduer og døre

3.2 Vinduer	K2	Der er begyndende nedbrydning i bund af stort vinduesparti i stue og vindue i værelse.

...
B. Sekundære bygningsdele
7. Gulvkonstruktion og gulve
7. Ingen bemærkninger"

2. 88992

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

"		Ja	Nej	Ved ikke
1.4	Har der været foretaget reparationer eller fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
…				
	- vinduer/døre?			
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
…				
	- gulve?			
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐"

Klageren har i klageskemaet af 21/1 2016 anført:

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

Har ifm huskøb opdaget en større rådskade på gulv i stue-tilbygning, ved det vinduesparti der i tilstandsrapport har en K2 (begyndende råd i træværk under vinduespartiet). Ligeledes opdagedes ifm gulvet, at træværket udvendig havde direkte huller i dørkarme/træværket, manglende fugning og for højt anlagt trappe foran havedør. Tidligere ejers husforsikring har til sidst dækket gulvskaden, men har henvist til at klage over byggesagkyndig eller til ejerskifteforsikringen, da K2 burde have været en UN-er, ifølge taksator og håndværkere. Byggesagkyndig fastholder K2-eren og henviste til ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen har forsøgt at få yderligere oplysninger fra byggesagkyndig, men firmaet vil ikke i dialog med ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen afviste herefter at dække skaden da de ikke mener skaden er 'klart forkert beskrevet' i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg mener skaden er en klart forkert beskrevet skade i tilstandsrapporten, som jeg ikke har haft en reel chance for at kunne påregne, udfra en K2 med ordlyden; begyndende råd i træværk under vinduespartiet.
At der er flere meter skade i gulvet inde i huset og manglende fugning, samt direkte store huller i karm/træværk, hvorfor skaden i huset er opstået, kan jeg ikke som usagkyndig forvente ud fra tilstandsrapporten, hvorfor jeg mener den er klart forkert beskrevet og omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.
Jeg ønsker konkret at opnå en erstatning til udbedring af vinduespartiet, som stadig ikke er lavet, selvom gulvet er udbedret. Og det er ikke særligt hensigtsmæssigt at der er anlagt nyt gulv, mens årsagen til skaden stadig ikke er udbedret, da jeg skal afvente forsikringernes vurderinger og besigtigelser.
Jeg henviser samtidig til ankenævn for forsikringer, hvor er direkte nævnt en kendelse om en skadet zink-inddækning, hvor det viser sig, at spærret bag inddækningen var rådent, hvilket ikke var en forventelig følge af den beskrevne skade. Mener denne kendelse er direkte simular min beskrevne skade i tilstandsrapporten, og de faktiske forhold jeg konstaterede efterfølgende.
Jeg har forsikringsbilleder fra Codan på skaden i gulvet før udbedring, ligesom de udvendige skader også stadig kan besigtiges.
Ligeledes har jeg kopi af korrespondancen mellem Husejernes forsikring og byggesagkyndig, som jeg gerne stiller til rådighed."

Selskabet har i mail af 29/1 2016 til nævnet anført:

> "Selskabet modtager den 30. november 2015 anmeldelse om skade på gulv og vinduesparti. Det fremgår af anmeldelsen, at forholdet er konstateret den 30. oktober 2015, at klager fik nøgle til ejendommen den 29. oktober 2015 og at der var overtagelse den 1. november 2015.
> Skaden har været behandlet af tidligere ejers forsikring, som i første omgang har afvist forholdene, men som efterfølgende har anerkendt at dække skaden på gulvet.
>
> Dermed vedrører tvisten ikke gulvet, men vinduespartiet, som klager ønsker udskiftet.
>
> Husejernes Forsikring afviser forholdet den 22. december 2015 med henvisning til, at forholdet fremgår af tilstandsrapporten af 28.08.2015 med karakteren K2, som beskriver alvorlige skader.
>
> **3. Vinduer og døre**
> 3.2 Vinduer K2 Der er begyndende nedbrydning i bund af stort vinduesparti i stue og vindue i værelse.
>
> Efter klagers indsigelse besigtiges forholdet og afvisning fastholdes den 14.01.2016, idet selskabet stadig mener at en K2 karakter for det pågældende vinduesparti beskriver forholdet korrekt og at der dermed ikke er tale om et dækningsberettigende forhold jf. betingelserne pkt. 4, 1. afsnit:
>
> **4. Hvad dækkes ikke**
> **Forsikringen dækker ikke**:
> - Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
>
> Af klagers indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring, fremgår ikke nye oplysninger, som ændrer på selskabets afgørelse, som derfor fastholdes."

Ejendommens sælgers bygningsforsikringsselskab har i mail af 4/12 2015 til klageren bl.a. anført:

> "Men har gennemgået sagen med min chef og vi blev enige om uanset forskellige lovregler, at dække skaden i dit gulv.
> Du er nemlig landet lige midt mellem 2 forsikringsselskaber, idet vi nu i mellemtiden, er vidende om du har fået afslag hos [Klagerens bygningsforsikringsselskab], da du har oplyst skaden er opdaget inden de overtog bygningen.
>
> Da vi har været involveret tager vi derfor denne beslutning.
>
> Jeg får tømrer til at lave gulvet for dig.
>
> De øvrige skader er dog ikke dækket ih.t. forsikringsbetingelserne samt tilstandsrapporten, hvilket du også er blevet orienteret om fra [Klagerens bygningsforsikringsselskab]."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: **[14b]**

> "**4. Hvad dækkes ikke**
> **Forsikringen dækker ikke:**
> Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag.

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte umiddelbart efter sin overtagelse af den forsikrede ejendom, at et vinduesparti i stuen og gulvet herunder var rådskadet.

Sælgerens husejerforsikringsselskab har tilbudt at dække rådskaden i gulvet.

Nævnet lægger til grund, at klagen for nævnet herefter alene vedrører selskabets afvisning af at yde dækning for det rådskadede vinduesparti.

Selskabet har afvist dækning af rådskaden i vinduet med henvisning til, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren har anført, at karakteren K2 er klart forkert.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt B 3.2, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt, at der var begyndende nedbrydning af et stort vinduesparti i stue og vindue i værelse, hvilket han gav karakteren K2 (alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, uden det medfører skade på andre bygningsdele).

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at der er rådskader i vinduet i videre omfang, end hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder på

denne baggrund ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

At der tillige blev konstateret rådskader i gulvet under vinduet kan efter nævnets vurdering ikke føre til et andet resultat.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand