**Ankenævnet for Forsikring**

Den 18. maj 2016 blev i sag nr. 89052:

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 husforsikring og ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har dækket en rådskade over husforsikringen (med 65 % afskrivning for slid og ælde) i stedet for over ejerskifteforsikringen (med 22 % afskrivning for slid og ælde).

Selskabet har i sommeren 2013 og sommeren 2014 dækket rådskader over ejerskifteforsikringen. Selskabet har ved breve af 17/11 2015 og 23/12 2015 anerkendt dækning over husforsikringen for yderligere to rådskader. Tvisten vedrører den sidste af skaderne. Selskabet har henvist til, at klageren ikke har bevist, at rådskaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Den forsikrede ejendom er et bindingsværkshus fra 1934. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2013. Ejerskifteforsikringen er tegnet i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom på baggrund af en tilstandsrapport af 8/1 2013.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **2. Ydervægge**
> 2.1 Facader/gavle K2 Der er nogle tynde revner i facadepudsen og nogle steder har pudsen svigtende vedhæftning til underlaget."

Klageren har i klageskemaet af 8/2 2016 anført:

> **"Sagsfremstilling**
> Vi overtog vore nykøbte villa maj 2013. Herefter gik vi gang med renovering af huset. Huset er fra 1934 og er udført med bindingsværk som er pudset. Derfor er det ikke muligt at se bindingsværket. Tilstandsrapporten har ingen bemærkninger til bindingsværk.
>
> I første omgang nedtog vi indvendig beklædninger for at efterisolere. Under dette arbejde fremkom flere større og mindre rådskader i bindingsværket. Skaderne var koncentreret i den nederste del af murene og under vinduer.
>
> Husejernes Forsikring har dækket alle disse skader med 78 % og fratræk af selvrisiko. Skaderne blev takseret individuelt som x antal selvstændige sager – og dermed x antal selvrisikofradrag.
>
> Næste renoveringsomgang har været at afskrælle facaderne den udvendige maling og puds for at pudse på nyt med åben kalkpuds. Ved dette arbejde fandt vi endnu nogle steder råd i bindingsværket som er takseret og udbedret.
>
> Min klage omhandler den sidste, efterfølgende skadeopgørelse hvor forsikringsselskabet pludselig lader skaden være dækket af husforsikringen med henvisning til en 30 % regel som nedskriver det skadets værdi med 65 %. Se vedlagt svarbrev.
>
> Som svar på mit klagebrev skriver Husejernes Forsikring at det er min opgave som skadelidte forsikringstager af påvise at skaden var tilstede ved overtagelse af huset for at den kan dækkes af ejerskifteforsikringen.
>
> Mine bemærkninger:
> Jeg har fotodokumentation af alle rådskader. Det er ikke muligt at en bjælke på 125x125 mm kan gennemrådne på 2,5 år. De oprindelige bjælker er imprægneret med et eller andet grønligt.
>
> Hvis man går ind på antagelsen om at skaden er sket efter overtagelse, må der nødvendigvis også være sket en ændring omkring facaderne som har forårsaget skaderne. Dette er ikke tilfældet – facaderne, terræn mm er fuldstændig som ved overtagelsen, indtil vi begyndte af fjerne pudsen.
>
> **Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg ønsker at den aktuelle skade bliver erstattet under ejerskifteforsikringen som de øvrige skadesager."

Selskabet har i brev af 15/2 2016 til nævnet anført:

> "Tvisten vedrører hvorvidt skader behandlet under husforsikringen rettelig burde være blevet behandlet under ejerskifteforsikringen.
> Forsikringstager overtager ejendommen … den 16. april 2013.
> Den 18. august 2014 anmeldes råd i bindingsværket. Denne bliver behandlet af ejerskifteforsikringen.

Den 20. september 2015 bliver der igen anmeldt råd. Denne gang behandles denne på husforsikringen da der er dækning for råd på denne. Denne skade bliver besigtiget den 12. oktober. Der bliver her vurderet at der ikke kan gøres brug af 30% reglen.

Den 9. november 2015 anmeldes en ny råd skade i bindingsværket. Den bliver behandlet på husforsikringen. Der gøres 30 % regel gældende hvilket betyder at der er nedskrivning med 65 % (dækning af 35 %).

Januar 2016: Forsikringstager laver indsigelse på, at vi skal behandle den på ejerskifteforsikringen, idet kunden mener at de andre rådskader er blevet behandlet på ejerskifteforsikringen og ikke på husforsikringen.
Det er dog kun den først anmeldte skade, der er behandlet under ejerskifteforsikringen.

Den 12. januar beder Husejernes Forsikring om dokumentation for at forholdet har været til stede på overtagelsen for at være sikre på at vi har behandlet skaden korrekt.

Den 22. januar oplyser forsikringstager os om at han har talt med … som oplyser, at årsagen til råd højst sandsynligt er fordi huset har været malet med plastikmaling. Samt at malerbøtten er efterladt i kælder.

26. januar spørger Husejernes Forsikring om ft stadig har det træ der er angrebet af råd, da vi gerne vil sætte nogle ekspert øjne på for at hjælpe med at påvise hvor længe forholdet er været der.

FT oplyser at træet er bortskaffet, men at han har solid foto dokumentation.

Vi oplyser her at vi ikke har mulighed for at besigtige træet når han har bortskaffet det, og vi derfor fastholder at dækningen er på husforsikringen.

27. januar oplyst FT at der altid vil sidde et stykke råd tilbage og han ved hvor.

10. februar oplyser husejernes forsikring at vi har mulighed for at sende en ekspert indenfor bindingsværk ud, men ft kan ikke helt se hvad eksperten skal, da han mener vi har haft en mand ude (taksator) og at vi derfor må have den dokumentation vi skal have. Vi tilbyder at sende denne ekspert ud for at hjælpe ft i at påvise hvornår forholdet opstod.

Afslutningsvis stiller klager spørgsmål om hvad vi mener der er forklaringen på at råd pludselig opstår indenfor 2,5 år.

Forsikringstager har ikke givet accept til at vi kan sende en mand ud der kan hjælpe med at vurdere forholdet. Vi har derfor valgt ikke at foretage os yderligere i sagen, da der ikke er noget, som tyder på at der er begået fejl under skadens behandling."

Hertil har klageren i brev af 26/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

**"1. Kommentarer til brev**

…
Vores totalrenovering starter i 2013, og første skadeanmeldelse er 31. maj og ikke først august 2014. I forsikringsselskabets gennemgang mangler hele sagsforløbet i 2013. Vi er ikke bekendt med anmeldelse af rådskade i bindingsværk af 18. august 2014.

Skader fundet ved facaderenovering i 2015 er af samme karakter som skader fundet ved indvendig renovering af stueetage forår/sommer 2013 og efterår 2014 og alle er dækket via ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabet har derfor været bekendt med typen af bindingsværkskader siden 2013, jf. skaderapport fra …, se bilag 4. Gennemgang med taksator, vores rådgiver …, Rådgivende ingeniører … og håndværkere fra … viser en generel konstruktionsfejl ved husets opførelse i 1934. Der er for lidt tagpap, som afdækning på kælderfundament, hvorpå bundrem er placeret. Når taksator sendes ud ved ny skadesanmeldelse i 2015 ifm udvendig facaderenovering, har vi i god tro handlet ud fra den samlede viden i skadeforløbet.

Skadeforløbet fra 2013 dokumenterer at skader på bindingsværket på ejendommen er opstået over lang tid og skade i 2014 er også dækket over ejerskifteforsikringen. Med udgangen af 2014 er ejerskifteforsikringens fire ud af fem selvrisikoer opbrugt.

Taksatorer der besigtigede 12. oktober og 18. nov. 2015 nævner intet om at der skal foretages prøver.

Vi har derfor ikke forestillet os at der var ændringer i behandlingen af skaderne. Vi har i god tro betragtet skaderne i 2015 som lig de tidligere skader, som forsikringen kender til og dækkede over ejerskifteforsikringen.

Forsikringsselskabet svarer 2. dec. 2015 med at opsige vores husforsikring. Vi har nu husforsikring hos ... Vi mener at vores her fremsendte oplysninger er vigtige for klagesagen.

**2. Manglende oplysninger i gennemgang af byggesagen**

Vores totalrenovering starter i 2013.

16. april 2013 underskrev vi købskontrakten og overtog ejendommen pr. 1. august 2013, hvor vi flyttede ind.

Omkring 1. maj 2013 fik vi adgang til ejendommen for at påbegynde renovering forud for indflytning 1. aug. 2013.

**Skade 1_2013, kanap, bundrem vær, bundreb hoveddør, køkkenhjørne:**

31. maj 2013 anmeldes fund af flere skader. Problemer med forsikringens digitale skadeanmeldelsessystem gør at der tages telefonisk kontakt. Se bilag 1.

3. juni 2013 rekvirerer vi assistance til prøver fra ... Se bilag 2.

4. juni 2013 orienterer vi vores advokat … om fund af skader, kontakt til forsikring, og besigtigelse dagen efter. Se bilag 3.

5. juni 2013 besigtiges skaderne af forsikringens beskikkede taksator … og taksator … fra forsikringsselskabet.

7. juni 2013 Analyserapport vedr. råd/svamp fra ... Se Bilag 4.
Her dokumenteres det at skaderne er råd af type 'Råd og Overfladeråd', og 'nedbrydningen karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som Råd'. 'Råd kan forårsages af flere forskellige svampe...' (...) 'Nedbrydningen benævnes Råd, når det på grund af nedbryd-

ningens høje alder og langsomme udvikling ikke er muligt nærmere at specificere svampearterne. Råd optræder typisk i træ, der over en længere periode udsættes for skiftende op- og nedfugtninger. Nedbrydningen foregår så langsomt, at den i forsikringsmæssig henseende må vurderes som en rådskade' (… 2013 pp. 1-2).

18. juni 2013 Ny mere specifik skadeanmelde indsendt, da anmeldelse af 31. maj indeholdte anmeldelser, der ikke kunne dækkes og yderligere skader er opdaget under renovewringsarbejdet, Bilag 5.

16. aug. 2013 Skaden opgøres under Ejerskifteforsikringen af Husejernes forsikring, taksator …, bilag 6. Selvrisiko trukket gange 3

**Skade 2_2014 karnap syd (havestue)**

6. okt. 2014. HF brev karnap syd, dækning ejerskifteforsikring (erstatter brev 23.09), bilag 7.

03. nov. 2014, HF brev, karnap syd, dækning ejerskifteforsikring, bilag 8. Selvrisiko trukket 4. gang.

**Skade 3_ 2015, Sydvest hjørne ved havemur**

12. okt 2015 … besigtiger skaden.

17. nov. 2015 HF brev, dækning husforsikring (ingen 30% regel), bilag 9. Selvrisiko trukket 1. gang.

**Skade 4_ 2015, Sydøst hjørne+bundrev øst og vest**

18. nov. 2015 … besigtiger skaden.

2. dec. 2015 Husejernes Forsikring opsiger vores husforsikring med virkning fra 1. januar 2016, bilag 10.

23. dec. 2015 HF brev, dækning husforsikring (30% regel), bilag 11. Selvrisiko trukket 2. gang.

Vi kan bekræfte de andre oplyste datoer i skadeforløb i 2015 og 2016."

I mail af 16/3 2016 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Det er korrekt at der har været anmeldt flere skader under ejerskifteforsikringen tilbage i 2013.
Man kan dog ikke forvente, at fordi der er råd i noget bindingsværk ved overtagelsen, så er der råd i alt bindingsværk og at det er opstået på samme tid.
Selskabet har dækket de rådskader, som beviseligt eller højst sandsynligt har været tilstede ved overtagelsen under ejerskifteforsikringen. Øvrige anmeldte rådskader er blevet dækket under husforsikringen."

Klageren har i mail af 30/3 2016 til nævnet bemærket:

> "Taksator har besigtiget de to nye omhandlende skader, der er af samme karakter som de tidligere, og han har på intet tidspunkt efterspurgt supplerende prøver, hvorfor vi i god tro opfatter skaderne som dokumenterede rådskader i tråd med tidligere skader."

Af brev af 23/12 2015 fra selskabets skadebehandler til klageren vedrørende den omhandlede sidste rådskade fremgår bl.a.:

> **"Vedr. skadesanmeldelse**
> Vi har modtaget og vurderet Deres anmeldelse vedrørende følgende forhold:
>
> 1. Råd i bundrem mod vest samt flere stolper op til en meter over bundrem. Halvdelen af bundrem mod øst. Hjørnet mod syd/øst.
>
> Den pågældende police er tegnet med start dato 01.08.2013. Der gælder en selvrisiko på kr. 3.000 pr. skade/skadesårsag.
>
> Forholdet er besigtiget af taksator … den 18. november 2015.
>
> **AD 1**
> Du fremviser hjørne mod sydøst, hvor det ses, at bundremmen er udskiftet med mursten i en længde af ca. 1,5 meter. Endvidere ses en lodret stolpe, til højre for vinduet, at være udskiftet i ca. 1,5 meters længde.
>
> Du fremviser endvidere facade, mod øst, hvor bundremmen ses, at være udskiftet med mursten i 2-3 skift, i en længde på ca. 4 meter.
>
> Derudover fremviser du facade, mod vest, hvor facaden ses, at være nypudset. Den gamle rem har siddet over kældervinduer, i en længde på ca. 8 meter. 6 stolper i en længde af ca. 80 cm, lodret op, er udskiftet med nye trækimprægnerede stolper.
>
> Forholdet er dækket af din husforsikring, jf. din police.
> Bindingsværks-bjælker i facadevægge vendende mod sydøst, øst og vest, skal enten udskiftes eller renoveres.
>
> I opgørelsen for erstatning er benyttet 30 % reglen, hvor udgangspunktet er: hvis det beskadigede på skadestidspunktet er forringet med mere end 30 % af nyværdien, kan erstatningen fastsættes i forhold til værdiforringelsen. Det anslås, at værdiforringelsen er på 65 % af nyværdien.
>
> Skadeopgørelse
> Tilbud fra entreprenør inkl. Moms: 39.225 kr.
> Værdiforringelse 65 %: -25.496,25 kr.
> Selvrisiko: -3.000 kr.
> **Erstatningsbeløb til udbetaling: 10.728,75 kr."**

7. 89052

Af policen for husforsikringen fremgår:

"Selvrisiko: kr. 3.000,00
…
Dækninger … Svamp og insekt"

Af policen for ejerskifteforsikringen fremgår:

"Selvrisiko pr. skade: kr. 5.000

Samlet selvrisiko for hele perioden: kr. 30.000"

Forsikringsbetingelserne for husforsikringen indeholder følgende bestemmelser:

**"8 Hvis en skade også er dækket af en anden forsikring, gennem garantier eller lignende**
Er en skade dækket både af denne forsikring hos Husejernes Forsikring og af en forsikring oprettet hos et andet forsikringsselskab, foreligger der dobbeltforsikring, hvilket indebærer, at forsikringsselskaberne skal dele skadeudgiften.

Har det andet forsikringsselskab taget forbehold om, at der kun dækkes, hvis der ikke kan opnås dækning i et andet forsikringsselskab, gælder samme forbehold hos Husejernes Forsikring; i praksis deler selskaberne således skadeudgiften.
…
**15 Erstatningsregler for husforsikringen**

**15.1 Fastsættelse af erstatningen**
15.1.1 Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring). Hvis det beskadigede på skadetidspunktet er forringet med mere end 30 % af nyværdien, kan erstatningen fastsættes i forhold til værdiforringelsen.

15.1.2 Skader opgøres på grundlag af det beløb, som efter priserne på skadetidspunktet vil medgå til genoprettelse af det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted.
…
**Bilag 1. Dækningsskema for husforsikring**
Forsikringen dækker direkte fysisk skader opstået i forsikringstiden som følge af:

**2. Svampe- og insektangreb**
Skader ved aktive angreb af træ- eller murødelæggende svampe, herunder rådsvampe samt træ- eller murødelæggende insekter i træ- eller murværk konstateret og anmeldt i forsikringstiden. Det er en forudsætning, at bæreevnen på det angrebne er forringet i et sådant omfang, at reparation/udskiftning er nødvendigt."

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen indeholder følgende bestemmelser:

**"3. Hvad dækkes**
…
- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

…

**3.3 Dækningen er betinget af at**

- forholdet er til stede ved henholdsvis Tilstandsrapportens og El-installationsrapportens udarbejdelse, eller
- forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen
- at forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

**4. Hvad dækkes ikke**

…

- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.

…

**5. Erstatningsberegning**

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadestidspunktet vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

Der afskrives i erstatningsbeløbet som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der fremgår af 'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele'.

…

**Tabel 1:**
**Bygningsdel:**

…

| **Vægkonstruktion** | **Afskrivningstabel** |
|---|---|
| - bindingsværk inklusiv tegl | Tabel A |

…

**Tabel A**

| **Alder indtil** | **Erstatning** |
|---|---|
| 30 år | 100 pct. |
| 60 år | 93 pct. |
| 90 år | 78 pct. |
| 120 år | 63 pct. |
| 150 år | 48 pct. |
| 180 år | 38 pct. |
| 210 år | 34 pct. |
| 240 år | 30 pct. |
| 270 år | 26 pct. |
| 300 år | 22 pct. |
| Mere end 300 år | 20 pct." |

**Nævnet udtaler**

Ejendommen er et bindingsværkshus fra 1934. Selskabet har anerkendt erstatningspligten over husforsikringen for en rådskade i bundrem mod vest og øst samt hjørne mod sydøst, som klageren har anmeldt i november 2015. Selskabet har foretaget en afskrivning i erstatningen med 65 % med henvisning til forsikringens erstatningsregler ("30 %-

reglen"), idet selskabet har vurderet, at det skaderamte var værdiforringet med 65 % på skadetidspunktet.

Klageren har både husforsikring og ejerskifteforsikring i det indklagede selskab. Hvis den samme skade er dækningsberettigende i henhold til begge forsikringer, kan han efter nævnets vurdering i en situation, hvor forsikringernes erstatningsregler fører til forskellige erstatninger, og hvor forsikringerne er tegnet i samme selskab, henholde sig til den forsikringsaftale, der stiller ham bedst.

Det følger af erstatningsreglerne for ejerskifteforsikringen, at der under ejerskifteforsikringen foretages afskrivning efter faste afskrivningstabeller. Det fremgår af tabel 1 og tabel A, at for "bindingsværk inklusiv tegl" med en alder indtil 90 år ydes en erstatning på 78 %. Klageren stilles derfor bedst, hvis skaden dækkes i henhold til ejerskifteforsikringen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ubetænkeligt at lægge til grund, at den omhandlede rådskade var til stede på overtagelsestidspunktet, da ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1/5 2013.

Nævnet har lagt vægt på, at klageren løbende fra kort efter overtagelsen har konstateret, anmeldt og fået dækning for en række andre rådskader på ejendommen: i karnap mod vest, bundrem ved nordværelse, bundrem ved hoveddør mod øst, bundrem/bindingsværk i køkken mod nordøst, karnap mod syd og sydvest hjørne ved havemur. Selskabet, der har besigtiget det omtvistede forhold den 18/11 2015, har ikke påpeget konkrete omstændigheder, der kan sandsynliggøre, at denne rådskade, i modsætning til de rådskader, der blev konstateret i 2013 og 2014, først er opstået efter klagerens overtagelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har oplyst, at 125x125 mm bjælker var gennemrådne, hvilket tyder på en ældre skade. Han har anført, at han har fået oplyst ved sagkyndig gennemgang af bygningen, at rådskaderne er opstået som følge af anvendelse af forkert maling og utilstrækkelig murpap som afdækning på kælderfundament.

Klageren har videre oplyst, at han har solid fotodokumentation, hvilket selskabet ikke ses at have forholdt sig til.

Nævnet finder, at det ikke kan komme klageren afgørende bevismæssigt til skade, at han havde bortskaffet det rådskadede træ, da selskabet i slutningen af januar 2016 – mere end to måneder efter taksators besigtigelse – første gang udtrykte ønske om at undersøge træet nærmere.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte rådskade i bundrem mod vest og øst samt hjørne mod sydøst er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen. Selskabet skal på dette grundlag genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagerens erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S, skal anerkende, at den anmeldte rådskade i bundrem mod vest og øst samt hjørne mod sydøst er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen. Selskabet skal på dette grundlag genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagerens erstatning. Erstatningen skal forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels