Ankenævnet for Forsikring

Den 11. oktober 2017 blev i sag nr. 90488:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
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 (nu under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (nu under konkurs). Han klager over selskabets afvisning af dækning for et anmeldt utæt tag.

Klageren ønsker nævnets stillingtagen til primært, om han har et krav mod Garantifonden for skadesforsikringsselskaber, og subsidiært, om han har et krav mod konkursboet efter Gable Insurance AG.

Topdanmark Forsikring A/S har som administrationsselskab for Garantifonden for skadesforsikringsselskaber afslået at behandle det afviste forhold med henvisning til, at det ikke er rettidigt anmeldt til Garantifonden.

Den forsikrede bygning er opført i 1957, og tagetagen er udnyttet i 1975. Forsikringen trådte i kraft den 18/8 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/5 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *1950'er-villa/1½ plan*
Tagets restlevetid: *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*
Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: 10 år eller længere

Forventet restlevetid for bygningens tag
Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.
Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der mangler en rygningssten ved gavl mod vejen. Note: Manglende tagsten giver risiko for vandindtrængen i de underliggende konstruktioner.
	K1	Tagflader mod sydøst og vest har lidt nedbøjninger.

...

1.10 Undertage/understrygning	K3	Der er stedvist nedfalden og revnet teglstensunderstrygning, og der ses lysindfald mellem teglsten flere steder i loftsrummet. Note: Understrygningen har ved utæthederne mistet sin funktion som ekstra sikring mod indtrængning af vand til de underliggende konstruktioner. Forholdet må betegnes som normalt forekommende på ældre understrøgne tegltage og løbende udbedringer må påregnes.

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Ved genbesigtigelse udført d. 03-06-2015 er følgende ændret.

Skader nævnt i rapport er udbedret:

Litra A:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning:

K1 Der mangler en rygningssten ved gavl mod vejen.

1.5 Udvendigt træværk ved tag:

K2 Træværk i tagudhæng ved 1. sals terrasse hen mod det flade tag er nedbrudt.

Forholdene er udbedret og punkterne slettes.

Følgende skade nævnt i rapport er ændret:

3. 90488

Klageren anmeldte den 8/9 2016 vandindtrængning ved en skråvæg i badeværelset på førstesalen. Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS afviste den 12/9 2016 på vegne af Gable Insurance AG at yde dækning. Klageren klagede over afgørelsen den 15/9 2016 og udtrykte samtidig sin forundring over, at selskabet ikke sendte en taksator for at besigtige skaden. Klageren uddybede sin klage i mail af 22/9 2016 til selskabet. Selskabets taksator besigtigede den 5/10 2016, og selskabet fastholdt afvisningen af dækning i mail af 24/10 2016 til klageren. Klageren klagede den 10/11 2016 igen over afgørelsen til selskabet, som fastholdt afgørelsen ved mail af 29/11 2016.

Gable Insurance AG blev erklæret konkurs den 19/11 2016.

Klagen er modtaget hos Ankenævnet for Forsikring den 12/2 2017.

I klagen har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
> Vi købte vores hus til overtagelse i august 2015 og tegnede i den forbindelse en udvidet ejerskifteforsikring i Husejernes Forsikring med en løbetid på 10 år.
>
> Under et kraftigt og langvarigt regnvejr søndag den 4. september 2016 konstaterede vi om aftenen, at der kom vand ind ad væggen på vores badeværelse på første sal. Et par timer senere kunne vi konstatere, at der ligeledes kom vand ud fra væggen i vores entré i stueetagen. Den 8. september 2016 fremsendte vi en skadesanmeldelse til Husejernes Forsikring vedrørende dette forhold.
>
> Husejernes Forsikring oplyste os indledningsvist, at de ikke mente at der var tale om en dækningsberettiget skade. Vi bestred denne opfattelse og fremsendte blandt andet udtalelse fra tagspecialist, hvorefter det blev oplyst, at den løbende vedligeholdelse, som tilstandsrapporten oplyste måtte forventes, slet ikke kunne udføres på den del af taget, hvor vandindtrængningen kom fra. På den baggrund er det vores opfattelse, at det omtalte forhold i tilstandsrapporten slet ikke vedrører den anmeldte skade, hvorfor skaden er dækningsberettiget. Der henvises i øvrigt til vedhæftede korrespondance mellem os og Husejernes Forsikring.
> …
> Husejernes Forsikring sendte herefter en taksator til at besigtige taget og den 9. november modtog vi hans bemærkninger til sagen. I henhold til retningslinjerne for indgivelse af klage ved Ankenævnet for Forsikring anmodede vi den 10. november Husejernes Forsikring om at oplyse, hvorvidt dette var deres endelige afgørelse.
> …
> Efter telefonisk henvendelse oplyste Husejernes Forsikring, at de ville genoverveje sagen. Efter at have rykket for afgørelse i sagen den 28. november modtog vi den 29. november 2016 meddelelse om, at sagen nu var blevet behandlet af forsikringsselskabets cheftaksator og deres juridiske afdeling, og at deres afvisning hermed var endelig.

Vi har aldrig modtaget noget brev om, hvordan vi skulle forholde os som følge af konkursen efter Husejernes Forsikring. Vi har derfor alene orienteret os ved det vi har kunne finde på nettet.

Derfor rettede vi med sindsro henvendelse til Topdanmark Administration den 22. januar 2017, idet sagen efter vores helt klare opfattelse fortsat var verserende indtil Husejernes Forsikring den 29. november 2016 meddelte, at de nu havde genovervejet sagen og endeligt afviste vores krav. Topdanmark Administration afviste imidlertid at behandle vores sag, idet der henvises til at 'Garantifonden kan ikke genoptage sager, med mindre sagen er indklaget for Ankenævnet senest 4 uger efter lovens ikrafttræden - altså 6/1 2017'.

Da endelig afgørelse tidligst kan siges at foreligge den 29. november 2016 i vores sag, ses denne dog ikke at falde inden for lovens begrænsning vedr. de 4 uger før konkursen.
…
Idet vores skadesanmeldelse først er afvist den 29. november 2016, må sagen modsætningsvist anses som en, på tidspunktet for konkursen, verserende sag, hvorfor det er vores klare opfattelse, at sagen kan indbringes til behandling hos Topdanmark Administration, så længe dette sker inden 31. marts 2017.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil gerne opnå, at vores skadesanmeldelse behandles ved Ankenævnet og at et eventuelt berettiget erstatningskrav kan anses for dækket af Topdanmark Administration på vegne af Garantifonden.

Subsidiært vil vi gerne opnå at få vores skadesanmeldelse behandles ved Ankenævnet, således at vi kan rette henvendelse med vores eventuelle tilkendte krav til konkursboet efter Gable Insurance."

Topdanmark Forsikring A/S har i brev af 24/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"I skadeanmeldelse af 8/9 2016 anmeldte klageren forhold med vandindtrængning fra taget. Husejernes Forsikring afviste dækning for det anmeldte, hvilket blev meddelt klageren ved mail af 12/9 2016. Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket dog ikke resulterede i enighed. Husejernes Forsikring fastholdt afgørelsen ved mail af 29/9 2016 til klageren og anførte desuden: '... har for god ordens skyld valgt, at knytte en taksator til sagen'. Taksatoren besigtigede bygningen den 5/10 2016. På baggrund af besigtigelsen udarbejdede Husejernes Forsikring et skadebrev af 24/10 2016, der blev fremsendt ved mail af 24/10 2016 til klageren. I dette brev fastholdt Husejernes Forsikring, at det anmeldte forhold ved taget ikke er dækningsberettigende.

Herefter fulgte mails af 10/11 og 28/11 2016 til Husejernes Forsikring fra klageren med indsigelser til selskabets brev af 24/10 2016. Husejernes Forsikring fastholdt ved mail af 29/11 2016 til klageren igen sin afgørelse.
…
Det er vores opfattelse, at det der skal indbringes for Ankenævnet for Forsikring, er en klage over en afgørelse truffet af Husejernes Forsikring. Det er således ikke et krav i henhold til § 6 a, stk. 2, at forsikringstageren skal have klaget over afgørelsen til Husejernes Forsikring, førend et krav kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

Dette standpunkt ses også at være nævnets sekretariats holdning, jf. Ankenævnet for Forsikrings hjemmeside om klager over Husejernes Forsikring, hvoraf det bl.a. fremgår

'BEMÆRK, det er IKKE en betingelse, at du først har klaget til Husejernes Forsikring Assurance Agentur over selskabets afslag på at dække din skade, før du kan indgive din klage til os'.

Vi mener, at den afgørelse der henvises til i ændringslovens § 6 a, stk. 2, er den afgørelse, hvor Husejernes Forsikring meddeler deres endelige stillingtagen til det eventuelle krav, som klageren har rejst. Såfremt Husejernes Forsikring efter denne afgørelse indtager en afvisende holdning til klagerens eventuelle krav, bevirker indsigelser fra klageren ikke, at det er Husejernes Forsikrings senere afvisning, der udgør den endelige afgørelse, og dermed en afgørelse i ændringslovens § 6 a, stk. 2's forstand.

Vi mener, at Husejernes Forsikring meddelte sin endelige afgørelse ved brevet af 24/10 2016 til klageren, der blev udarbejdet efter, at taksatoren havde besigtiget bygningen.

Efter vores gennemgang af sagen finder vi, at klagerens eventuelle krav ikke er rettidigt anmeldt til Garantifonden, jf. ændringslovens § 6 a, stk. 2, idet Husejernes Forsikrings afgørelse ikke er blevet indbragt for Ankenævnet for Forsikring inden udløbet af de frister, der fremgår af loven.

I vores afgørelse har vi lagt vægt på, at det eventuelle krav klageren rejser ved klageskemaet af 11/2 2017, følger af en klage over en afgørelse truffet af Husejernes Forsikring den 24/10 2016. Det er vores opfattelse, at klagen for nævnet vedrører de samme forhold, som Husejernes Forsikring har afvist at dække. Ifølge klageskemaet kræver klageren dækning for et forhold med vandindtrængning i tagkonstruktionen som følge af forhold ved tagbelægningen, hvilket Husejernes Forsikring har afvist at yde forsikringsdækning for, jf. brevet af 24/10 2016.

Vi mener, at Husejernes Forsikring på intet tidspunkt efter den 24/10 2016 var imødekommende over for det anmeldte. Klageren havde derfor ikke efter dette tidspunkt en rimelig udsigt til, at Husejernes Forsikring ville yde forsikringsdækning for det anmeldte. Klageren havde derfor efter den 24/10 2015 anledning til at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring. At Husejernes Forsikring ved mail af 29/11 2016 til klageren fastholdt denne afgørelse, bevirker ikke, at Husejernes Forsikrings genåbnede sagen, eller på nogen måde indledte forhandlinger med klageren. Mailen af 29/11 2016 indeholder ikke – som klageren ellers har anført i klageskemaet – oplysninger om, at denne mail var den endelige afvisning af det anmeldte.

I klageskemaet har klageren anført, at Husejernes Forsikring telefonisk har oplyst ham: '...at de ville genoverveje sagen'. Vi har ikke oplysninger om denne telefonsamtale – herunder hvornår og hvad der eventuelt blev meddelt klageren. Vi mener, at klageren ikke har bevist, at Husejernes Forsikring ved en telefonsamtale efter den 24/10 2016 forholdt sig imødekommende for det anmeldte.
…
Vi mener, at såfremt det er nævnets opfattelse, at det er mailen af 29/11 2016 der er Husejernes Forsikrings endelige afgørelse, skal et eventuelt krav fra klageren, der følger af denne afgørelse indbringes til Ankenævnet for Forsikring, og indbringelsen skal overholde den seneste frist, der følger af ændringslovens § 6 a, stk. 2 - hvilket er den 6/1 2017.

Vi har lagt vægt på, at den gruppe af forsikringstagere der måtte have modtaget en afgørelse fra Husejernes Forsikring efter den 19/11 2016, ikke skal stilles bedre end den gruppe af forsikringstagere, der modtog en afgørelse i perioden efter den 21/10 2016 til den

19/11 2016. Hertil skal vi bemærke, at sidstnævnte gruppe af forsikringstagere blev tilføjet ændringsloven i forbindelse med lovens 2. behandling i Folketinget for at sikre, at de forsikringstagere der umiddelbart inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016 havde fået afvist et krav, fik mulighed for at klage til Ankenævnet for Forsikring. Såfremt klageren måtte have modtaget den endelige afgørelse fra Husejernes Forsikring den 29/11 2016, er det vores opfattelse, at han havde rigelig tid til at indbringe afgørelsen for Ankenævnet for Forsikring inden den 6/1 2017. Det hensyn lovgiver ville vise for en gruppe af forsikringstagere, ses således at være tilgodeset, selvom klageren måtte have fået den endelige afgørelse den 29/11 2016.

I den forbindelse vil vi gerne påpege, at ændringsloven trådte i kraft den 8/12 2016. Såfremt mailen af 29/11 2016 er Husejernes Forsikrings endelige afgørelse, har klageren således haft samme tid til at orientere sig om ændringslovens dækningsomfang og frister, som den gruppe af forsikringstagere der modtog en afgørelse i perioden efter den 21/10 2016 til den 19/11 2016. Der er således ikke tale om, at klageren har haft mindre betænkningstid eller er stillet ringere i henhold til ændringsloven end andre forsikringstagere i Husejernes Forsikring.

Ændringslovens § 6 a, stk. 2 indeholder endvidere alene 2 frister for, hvornår en forsikringstager skal indbringe en klage over en afgørelse, der er truffet af Husejernes Forsikring for Ankenævnet for Forsikring. Vi mener, at ændringsloven udtømmende angiver hvilke frister, der skal overholdes. Dette medfører, at selvom en afgørelse er truffet af Husejernes Forsikring efter den 19/11 2016, kan dette ikke bevirke, at der gælder en 3. frist for indbringelsen af en klage over en afgørelse for Ankenævnet for Forsikring.

På baggrund af det ovenfor anførte finder vi, at der ikke er grundlag for at anse klagen, der er indbragt for Ankenævnet for Forsikring den 12/2 2017 som indbragt rettidigt i henhold til ændringslovens § 6 a.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at sagen ikke har været behandlet i henhold til vilkårene for forsikringen. Skulle nævnet mod forventning anse forholdet for rettidigt anmeldt til Garantifonden, beder vi om lejlighed til at behandle sagen på ny."

Klageren har i brev af 11/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"I forhold til selskabets beskrivelse af, hvornår afgørelsen måtte anses for endelig skal følgende bemærkes. Det anføres af selskabet, at der må lægges vægt på HF's afvisende holdning. Det må dog helt afvises, at HF har gjort det entydigt for os, at vores klage var endeligt afvist. Således valgte selskabet jo netop, at gå videre i deres vurdering ved at sende en taksator ud. Da taksator kom ud, udtrykte han stor tvivl om, hvorvidt skaden var dækningsberettiget og gav udtryk for, at et forlig formentligt kunne komme på tale. Hans tvivl om udfaldet, får ham således også til at kontakte den tagspecialist fra [byggefirma], som har lavet en skriftlig udtalelse om tilstanden og udbedringsmulighederne af vores tag. (Denne henvendelse kan dokumenteres, såfremt Klagenævnet finder dette ønskværdigt for deres vurdering af sagen). Derfor er det også meget overraskende, da vi modtager taksators rapport.

Derfor tager jeg også kontakt til skadesbehandleren og drøfter vores oplevelse af taksators udmelding og de mulige forligsmuligheder for at få sagen lukket. Jeg får oplyst, at HF vil kigge på sagen igen, hvilket også dokumenteres af HFs mail af 29. november 2016, hvoraf det fremgår, at 'sagen er blevet vendt med både vores cheftaksator og vores juridi-

ske afdeling'. Forud for denne mail er det derfor vores klare opfattelse, at sagen ikke kan anses for endelig afgjort.

Ud fra ovenstående beskrivelse må det derfor også bestrides, at vi, som det anføres af selskabet, ikke efter den 24. oktober 2016 havde rimelig udsigt til, at HF ville yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold. Ud fra samtalen med taksator og den efterfølgende dialog med HF, var vi derimod ret overbeviste om, at de ville komme tilbage med et forligsmæssigt oplæg. Efter vores opfattelse forelå der derfor ingen endelig afgørelse af sagen før tidligst den 29. november 2016.

Selskabets lange gennemgang af, hvorvidt det er rimeligt, at vi som forsikringstager kan få vores sag prøvet, selvom den endelige afgørelse måtte ligge efter det tidspunkt, der er nævnt i § 6a stk. 2 anses for helt udokumenteret. Det fremstår helt uanstændigt, at selskabet lægger op til, at vi som forsikringstager skal straffes for lovens upræcise ordlyd.

Lovens frister omhandler afgørelser truffet af HF inden for en periode på 4 uger inden Gable Insurance konkurs den 19. november 2016. Såfremt endelig afgørelse, som i vores tilfælde, kommer efter dette tidspunkt, er forholdet derfor ikke omfattet af de i loven angivne frister. I det tilfælde er der derimod tale om en verserende sag, som overdrages til Topdanmark Administration på vegne af Garantifonden. Vi anmoder derfor ikke om en 3. frist. Vi anmoder blot om at Topdanmark Administration på vegne af Garantifonden vurderer vores skade, og at vi berettiges til, såfremt den afvises, at få den prøvet ved Klagenævnet."

Topdanmark Forsikring A/S har i brev af 5/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener, at Husejernes Forsikrings mail af 29/11 2016 er en fastholdelse af den tidligere afgørelse af 24/10 2016, og at dette kommer klart til udtryk ved det anførte i mailen af 29/11 2016 om, at: '... sagen er blevet vendt med både vores cheftaksator og vores juridiske afdeling og afgørelsen fastholdes'.

Vi mener, at der ikke er dokumentation for, at Husejernes Forsikring efter den 24/10 2016 genoptog sagsbehandlingen, eller på nogen anden måde indledte forhandlinger om forsikringsdækningen med klageren. Dertil skal vi bemærke, at vi ikke har oplysninger om telefonsamtaler efter den 24/10 2016 mellem klageren og Husejernes Forsikring om oplæg til forligsmæssig løsning, som klageren har anført i sit brev af 11/4 2017 til nævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følende.

Af klagerens mail af 15/9 2016 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi er helt uenige i jeres afgørelse og vil snarest vende tilbage i sagen med vores argumenter for dette. Jeg kan dog oplyse, at vores argumenter er fuldstændig bakket op af de fagspecialister, vi har haft ude for at besigtige vores tag.

Samtidigt er jeg stærkt forundret over, at Husejernes Forsikring ikke sender en taksator ud for at besigtige skaden, for på den måde at danne jer et indblik i skaden og omfanget af denne."

Af klagerens mail af 22/9 2016 til selskabet fremgår bl.a.:

> "Hermed vores bemærkninger til Jeres afvisning af vores forsikringsanmeldelse.
>
> Det anføres, at der har været tre navngine storme siden vores overtagelse af ejendommen, som har haft vindstød af orkanstyrke. Det fremstår noget utydeligt, hvad der hermed ønskes fremhævet. Det bemærkes for god ordens skyld, at alle stormene var kraftigst i …, og ifølge DMI havde de ikke orkanstyrke på … Det bemærkes yderligere, at hverken taget eller andre dele af huset eller omgivelserne har taget synlig skade af de omtalte storme, hvilket gør det usandsynligt, at disse vindforhold kan tillægges nogen betydning for udviklingen af tagets tilstand sammenlignet fra før overtagelsen til i dag. Det afvises på den baggrund, at tagets tilstand er resultat af stormskader indenfor det seneste år. Dette underbygges desuden med, at vi allerede i oktober 2015 havde indtrængende vand fra taget, som løb ned fra loftet i et værelse mod nord. Vi anmeldte dette forhold til vores husforsikring og fik i samme forbindelse udført udbedringer af taget. Denne anmeldelse kan naturligvis dokumenteres.
> **...**
> Den angivne beskrivelse i tilstandsrapporten 'stedvis nedfalden og revnet teglstensunderstrygning, og der ses lysindfald flere steder i loftsrummet', er imidlertid slet ikke relevant i forhold til den anmeldte skade, hvilket forsikringsselskabet ville vide, hvis I havde været ude og besigtige skaden. Udover at disse forhold løbende er udbedret, er der således ikke årsagssammenhæng mellem dette forhold på loftet og den opståede skade. Vandet kommer således ikke ind fra loftsrummet, men fra skråvæggene, hvor løbende udbedring af understrygningen slet ikke er mulig. Understrygningen på denne del af taget kan derfor heller ikke anses for omfattet af kommentaren i tilstandsrapporten, og denne del af taget er slet ikke bemærket i rapporten. Det er således tale om en skade, som ikke er omfattet af den K3 anmærkning, som er lavet i tilstandsrapporten. Dette er bekræftet efter inspektion af den tagspecialist, som har været ude for at vurdere vores tag og den opståede skade. Tagspecialistens brev af 16. september vedhæftes.
>
> Idet taget nu er vurderet af fire forskellige tagspecialister, som alle vurderer, at taget er udtjent og skal udskiftes, anses det for at være en skade eller nærliggende risiko for skade, som er omfattet af dækningen i ejerskifteforsikringen, idet en udbedring ifølge de fire specialister ikke er mulig, og idet disse forhold ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Ligeledes er der tale om en så alvorlig afvigelse, af den formodede restlevetid, som er angivet i tilstandsrapporten, at skaden utvivlsomt har været tilstede på overtagelsestidspunktet. Det har således formodningen imod sig, at de tre omtalte storme og en mild vinter i 2015/16 skulle have forværret tagets tilstand så markant i forhold til den 'normale tilstand', taget havde ifølge tilstandsrapporten, og den 'udtjente' tilstand som taget har nu lidt mere end 1 år senere.
>
> På baggrund fa ovenstående anses det for påvist, at vi har et berettiget forsikringsdækket krav, idet skaden ikke har relation til den anmærkning og det angivne forventede udbedringsbehov, der er angivet i tilstandsrapporten. Det har således været umuligt for os at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Ligeledes må den oplyste forventede restlevetid anses for at være så fejlbehæftet, at dette må karakteriseres som vildledning."

Af selskabets brev af 24/10 2016 til klageren fremgår bl.a.:

"**Ved besigtigelse kunne taksator konstatere følgende**
Ved besigtigelsen så I sammen på forholdene og der blev forevist enkelte brunelige skjolder efter vandindtrængning.

Bygningsdelene i stueplan og tag (tagsten/lægter/spær) er fra husets opførelse i 1957, tagetagen er indrettet 1975.
Taksator foretog en besigtigelse af tagrum i kip og skunkrum mod øst i værelse, badeværelse i tagetagen og entre samt udvendig besigtigelse af tag og facader.

Det ses at taget på øst-siden, mellem ovenlysvinduer i bad og værelse, er blevet forsøgt partielt tætnet ved overstrygning med silikone og rufa-kit, efter vandindtrængning til bad og entre.

Du har oplyst om, og fremsendt fotos der viser enkelte steder, hvor du og en bekendt tømrer har udført tætningsarbejde af taget lige efter overtagelse af ejendommen i efteråret 2015. Disse arbejder er udført i mindre omfang udvendig med Rufa-kit.
...
Ved nærmere eftersyn af forholdene, og vurdering af tagets vedligeholdelsesstand, er det taksators vurdering, at forholdet ikke er i væsentlig anderledes end hvad man kan forvente af et tag af tilsvarende alder og konstruktion under hensyntagen til de i tilstandsrapportens anførte bemærkninger.

Taget fremtræder med understrygning, hvor det er muligt at besigtige taget indvendigt, med revnet/manglende vedhæftning eller nedfaldet tagunderstrygning.
Som følge af tagets konstruktion (tagetagen er udført med skråvægge fra hanebånds loft til skunke/tagfod) har det kun været muligt at foretage besigtigelse i loftrum og tilgængelige skunkrum.
Da tagetagen er fra 1975, kan det fastslås at der ikke er foretaget nogen form for vedligeholdelse af tegltaget i adskillige år, idet understrygningen i loftrummet er særdeles mangelfuld, og der er ikke foretaget overstrygning af utilgængelige tagarealer gennem 41år.
…
Taksator og Husejernes Forsikring må på baggrund af Tilstandsrapportens bemærkninger vurdere, at den bygningssagkyndige under hensyntagen til de konstruktive forhold, tegltagets alder og understrygningens stand, har vurderet at taget på hele bygningen ikke er vedligeholdt med understrygning indvendig eller udvendig med overstrygning hvor indvendig vedligeholdelse ikke har kunne lade sig udføre, hvorfor der er angivet karakteren K3, som angiver kritiske skader som vil medføre funktionssvigt som risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.
Karakteren K3 er angivet uden begrænsninger, hvorfor det må vurderes at den bygningssagkyndige har gjort bemærkninger gældende for hele taget.
…
Forhold, der ikke dækkes af din ejerskifteforsikring
Forholdet vurderes at være beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, som har ligget til grund for hushandelen. Se venligst tilstandsrapporten for Bygning A, pkt. 1.10 side 8.
Forholdet kan ikke anerkendes som værende dækningsberettiget jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Det tilføjes i øvrigt, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag jf. pkt. 4.8 i betingelserne."

Af klagerens mail af 10/11 2016 til selskabet fremgår bl.a.:

> "Vi har nu læst jeres afgørelse på baggrund af taksators besigtigelse.
> Vi er uenige i denne afgørelse, idet vi mener at have påvist, at tagets reelle tilstand og udbedringsmulighed ikke er overensstemmende med de anmærkninger, der er anført i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten har således givet os som køber en vildledende og mangelfuld indsigt, hvorfor udbedringen af de konstaterede forhold må anses for at være dækningsberettiget af vores ejerskifteforsikring.
>
> På baggrund af ovenstående ønsker vi at påklage den fremsendte afgørelse. Vi beder derfor Husejernes Forsikring om at oplyse, om afgørelsen er endelig, eller om selskabet har en intern klageinstans, som vi kan klage til? Alternativt ser vi os nødsaget til at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring."

Af selskabets mail af 29/11 2016 til selskabet fremgår bl.a.:

> "Jeg beklager min noget lange svartid. Det er selvfølgelig ikke acceptabelt, men der er desværre en del at se til, i forbindelse med Gable Insurance konkurs.
> …
> I forhold til din uenighed om sagens udfald, så er sagen blevet vendt med både vores cheftaksator og vores juridiske afdeling, og afgørelsen fastholdes. Vi skal således ikke stå til hindring for, at I vælger at gå videre med sagen i Ankenævnet for Forsikring, såfremt det er det I ønsker."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvad dækkes**
>
> **3.1 Forsikringen dækker**
>
> - Udbedring af skade på bygningerne.
> - Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele
>
> Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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.
>
> I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
> …
> **4. Hvad dækkes ikke**
>
> **Forsikringen dækker ikke:**
> - Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
>
> - Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har

haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- Fejlagtig angivelse i Tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Krav mod garantifonden for skadesforsikringsselskaber

Lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber blev ændret ved lov nr. 1505 af 8/12 2016. Loven trådte i kraft den 9/12 2016.

Det fremgår af § 6 a, stk. 2, i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, at krav, der følger af en klage over en afgørelse truffet af Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS, der er indbragt for Ankenævnet for Forsikring inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, og hvor klageren får helt eller delvist medhold, anses som rettidigt anmeldt til Fonden. Tilsvarende anses klager over krav, der er blevet afvist af Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS inden for de seneste 4 uger inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, og som er indbragt for Ankenævnet for Forsikring senest 4 uger efter lovens ikrafttræden og hvor klageren får helt eller delvist medhold, som rettidigt anmeldt til Fonden.

Klageren anmeldte den 8/9 2016 vandindtrængning ved taget. Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS afviste den 12/9 2016 på vegne af Gable Insurance AG at yde dækning. Klageren klagede over afgørelsen den 15/9 2016 og udtrykte samtidig sin forundring over, at selskabet ikke sendte en taksator for at besigtige skaden. Klageren uddybede sin klage i mail af 22/9 2016 til selskabet. Selskabets taksator besigtigede den 5/10 2016, og selskabet fastholdt afvisningen af dækning i mail af 24/10 2016 til klageren. Klageren klagede den 10/11 2016 igen over afgørelsen til selskabet, som fastholdt afgørelsen ved mail af 29/11 2016.

Nævnet har i sag 90324 udtalt, at fristerne som udgangspunkt skal regnes fra selskabets første afgørelse af sagen, og at der vil foreligge en ny afgørelse, hvorfra fristerne skal regnes, såfremt selskabet senere ændrer sin afgørelse, indgår i forhandlinger om

sagen eller genoptager skadebehandlingen. Nævnet udtalte endvidere, at den første klage over afgørelsen til selskabet medfører, at fristerne først skal regnes fra selskabets besvarelse af klagen.

Nævnet finder, at selskabet som følge af klagerens klage af 15/9 2016 over selskabets afslag på dækning har genoptaget skadebehandlingen ved at foretage en besigtigelse af taget. Nævnet finder, at selskabets svar af 24/10 2016 er at anse både som en ny afgørelse, der fastholder den første afgørelse, og den første besvarelse af klagerens klage, hvorfra tidsfristerne i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber skal regnes.

Klageren skulle herefter have indbragt klagen for Ankenævnet for Forsikring senest 4 uger efter lovens ikrafttræden den 9/12 2016, jævnfør § 6 a, stk. 2, 2. pkt., for at kunne opnå dækning hos Garantifonden for skadesforsikringsselskaber. Da klagen er indbragt den 12/2 2017, er den ikke anmeldt rettidigt til Garantifonden, og nævnet kan ikke kritisere, at Topdanmark Forsikring A/S som administrationsselskab for Garantifonden har afvist at behandle det påklagede krav.

At klageren klagede til selskabet igen den 10/11 2016, og at denne mail var ubesvaret på tidspunktet for Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, kan ikke føre til et andet resultat. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i sin mail af 10/11 2016 ikke har fremført nye oplysninger i forhold til sin klage af 15/9 2016 og uddybning af 22/9 2016, og at han ikke har sandsynliggjort, at selskabet efter den 24/10 2016 indgik i forhandlinger om sagen eller genoptog skadebehandlingen.

Krav mod Gable Insurance AG (under konkurs)

Den forsikrede bygning er opført i 1957, og tagetagen blev indrettet i 1975. Klageren overtog ejendommen den 18/8 2015 og anmeldte den 8/9 2016, at der under kraftigt og langvarigt regnvejr den 4/9 2016 skete vandindtrængning fra taget ved en skråvæg på førstesalens badeværelse.

13. 90488

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten anmærket, at der er stedvist nedfalden og revnet teglstensunderstrygning, og der ses lysindfald flere steder i loftsrummet. Han har givet forholdet karakteren K3 (kritisk skade) og har i en note tilføjet, at understrygningen ved utæthederne har mistet sin funktion som ekstra sikring mod indtrængning af vand til de underliggende konstruktioner. Han har i noten endvidere skrevet, at forholdet må betegnes som normalt forekommende på ældre understrøgne tegltage, og at løbende udbedringer må påregnes.

Klageren har anført, at taget er udtjent og trænger til udskiftning, hvilket er vurderet af fire forskellige tagspecialister. Han har endvidere anført, at beskrivelsen af understrygningen i tilstandsrapporten ikke er relevant i forhold til den anmeldte skade, fordi der ikke er årsagssammenhæng mellem den nedfaldne understrygning på loftet og den opståede skade, idet vandet ikke kom ind fra loftsrummet, men fra skråvæggene, hvor løbende udbedring af understrygningen ikke er mulig. Han har endelig anført, at oplysningen i tilstandsrapporten om den forventede restlevetid for tagbelægningen til 10 år eller længere er fejlbehæftet og vildledende.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning om understrygningen, og at karakteren K3 er angivet uden begrænsninger, hvorfor det må vurderes, at den bygningssagkyndige har gjort bemærkninger gældende for hele taget.

Nævnet bemærker indledningsvist, at en fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for taget ikke i sig selv er et forhold, der berettiger til dækning, jævnfør forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at taget på overtagelsestidspunktet var utæt som følge af, at det var udtjent og trængte til udskiftning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten udarbejdet i maj 2015 ikke har anmærkninger om afskallende eller nedbrudte teglsten.

Nævnet finder, at utæthederne ved taget ikke går ud over, hvad klageren ved overtagelsen af ejendommen måtte forvente på baggrund af bygningens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den bygningssagkyndige har anmærket kritiske forhold ved understrygningen i loftsrummet, og at han i en note har uddybet, at nedfalden understrygning må betegnes som normalt forekommende på ældre understrøgne tegltage, og at løbende udbedringer må påregnes. Nævnet finder, at denne uddybning er generelt formuleret og angår hele taget, og at klageren ud fra noten måtte påregne løbende udbedringer af hele taget, herunder overstrygning af de områder, hvor tagarealet var utilgængeligt indefra.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (nu under konkurs) på vegne af Gable Insurance AG (nu under konkurs) har afvist at yde forsikringsdækning.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark Forsikring A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand