Ankenævnet for Forsikring

Den 25. oktober 2017 blev i sag nr. 90675:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

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 Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade, idet hun har konstateret revner i karnappen på den forsikrede ejendom.

Selskabet har anerkendt, at forholdet dækket af ejerskifteforsikringen og har godkendt klagerens tilbud på udbedring på 19.375 kr. inklusive moms, men har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet efter afskrivning ikke oversteg selvrisikoen på 5.000 kr.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1916, og at karnappen er påført i 1935. Klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 1/3 2016 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 31/1 2016.

Klageren anmeldte den 14/6 2016, at hun havde konstateret revner i karnappen. Selskabets taksator besigtigede forholdet og udarbejdede rapport af 29/9 2016.

Af tilstandsrapporten af 31/1 2016 fremgår det bl.a.:

"**Bygning** A
Anvendelse Beboelse
Opført år 1916
...
Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
...
Tagflade på karnap blev ikke gennemgået pga. højden.
...
Bygningskonstruktioner
...
2. Ydervægge

Massiv murværk	A
Formur - Tegl/kalksandsten	A
Formur - Murværk med puds	A
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A
Bagmur - Let pladekonstruktion	A"

Klageren har i klageskemaet af 29/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Vi købte vores hus 1. maj 2016. Vi tegnede en udvidet ejerskifteforsikring hos Frida, for at sikre os og føle os trygge, da vi havde købt et gammelt hus. Vi opdagede efter kort tid en skade på en karnap på husets ene side, og anmeldte skaden til forsikringen i starten af juni 2016. Efter noget tid blev skaden besigtiget af selskabets byggetekniker, og udover han mente at skaden skulle udbedres, oplyste han også at skaden burde være påført i tilstandsrapporten, og vi derfor ikke burde betale selvrisiko for skaden.

Skaden blev anerkendt af selskabet men kategoriseret i en forkert opgørelsestabel ifht. hvilket materiale karnappen var lavet af, hvilket resulterede i vi ikke kunne få dækket nogen udgifter til reparation. Det påklagede vi, og samtidig har vi klaget over at vi skal betale selvrisiko for skaden.

Selskabet afviste at klage over tilstandsrapporten med en meget kreativ forklaring, og fastholdt vi skulle betale selvrisiko. Selskabet ændrede mening undervejs omkring hvilket materiale karnappen var udført i, og status er at vi stadig mangler afgørende svar, selvom de lovede at vende tilbage. Vi har intet hørt siden seneste mail fra selskabet d. 9. februar 2017.

Vi mener vi har været meget tålmodige i denne sag, og kan ikke vente længere på en afklaring. Samtidig forværres skaden af at stå ubehandlet og vi er også er bange for karnappen kan løsrive sig og evt. styrte ned.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil gerne have selskabet påtager sig ansvaret for skaden og kategoriserer karnappen korrekt i deres opgørelsestabeller. Vi mener heller ikke det er rimeligt at vi skal hæfte for selvrisiko pga. fejl i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 25/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde anmelder den 14. juni 2016 telefonisk til os, at:
'Hej [klager].
Tak for behagelig telefonsamtale, hvor du har oplyst, at der er revner i Jeres karnap samt der er muligvis tale om nedstyrtningsfare'.
...
Den 29. september 2016 besigtiger vores byggetekniker. Vores byggetekniker har besigtiget og hans tilbagemelding er blandt andet:
'Der ses pudsforskubninger ved bærejern, hvilket kunne tyde pa at bærejernene har fået fugt, og tæringen har skubbet pudslaget ud'.
...
Den 21. oktober 2016 anerkender vi, at erstatte forholder via Ejerskifteforsikringen og godkender det tilbud, som vores kunde har indhentet. Vi gør opmærksom på, at der sker fradrag af afskrivning og selvrisiko i overensstemmelse med Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer og forsikringsbetingelserne for forsikringen.
...
Sådan opgøres erstatningen i forbindelse med reparationen af karnappens mur

Ved beregningen af erstatningen tager vi udgangspunkt i de retningslinjer, som er fastlagt af Justitsministeriet i Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Reglerne er gengivet i forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er en ældre ejendom fra år 1916.
...
Beregningen af afskrivningen fastsættes ud fra det materiale, som murværket er udført af.
...
I henhold til tabellen for vægkonstruktioners afskrivningstabel giver det disse to gult markerede muligheder:

Vægkonstruktion
...
murværk (tegl) Tabel A
...
puds på tegl Tabel G
...
Vores byggetekniker ... som var ude at besigtige forholdet, vurderet at forholdet kunne udbedres ved følgende:
'Nedbankning af løst pudslag, således at bærejern blottes. Bærejern primes med rustbeskyttelse og nyt pudslag morteres'.
...
Vores byggetekniker har derfor ved en besigtigelse konkret konstateret, at der er tale om pudslag på tegl det pågældende sted og derfor er det ikke forkert, at vi benytter tabel G i forbindelse med afskrivningen.

Herudover gælder der en selvrisiko på 5.000 kroner.

At det er gælder afskrivning for tærede jern i murværk ud fra vægkonstruktionens afskrivningstabel, har I taget stilling til i tidligere kendelser herom (fx jern i vinduesoverliggere). Her fik klager ikke medhold i klagen.

Vi tilbyder ikke, at rejse et krav over for bygningssagkyndige

Det fremgår af forsikringsbetingelserne for den udvidede dækning, at:

*'**D** Forsikringen dækker, at få rejst anmeldt skade/krav over for Husforsikring, Byggeskadeforsikring eller garantistiller, som har været anmeldt til Ejerskifteforsikringen.*

Vi hjælper sikrede med at få anmeldt en skade til anden forsikring, eller at rejse et rimeligt krav over for en anden relevant forsikring eller garantistiller. Dækningen omfatter, at vi ringer eller skriver til forsikringen eller garantistilleren og gør opmærksom på sagen. Vi følger op med en enkelt rykker om nødvendigt. Garanti kan foreligge, når sælger har fået foretaget reparationer og garantiperioden ikke er udløbet. Garantiperioden er i nogle tilfælde længere end 5 år'.

Da den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten hverken er en Husforsikring, Byggeskadeforsikring eller en garantistiller, gælder den udvidede dækning ikke i den konkrete situation. Det betyder, at vores kunder selv må skrive til den bygningssagkyndige."

Klageren har i brev af 26/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"21. oktober 2016 skriver Frida Forsikring at man anerkender skaden: *'Vi dækker derfor karnappen ud fra forsikringsbetingelserne punkt. 7, 19, tabel 1 vægkonstruktion, Puds på tegl tabel G. Vi vil tilbyde at dække ud fra en alder på 100 år, det vil sige med 20 % af hele reparationsprisen og herfra trække selvrisikoen på 5.000 kr.'*

31. oktober 2016 ændrer Frida holdning til det materiale karnappen er lavet af, da deres byggetekniske mand ... oplyser: '*at der er tale om en beton og ikke puds på tegl, det medføre dog ingen ændring i afskrivning jævnfør forsikringsbetingelserne'*.
...
I svaret fra Frida Forsikring til ankenævnet fra juli 2017 oplyser man nu (igen) at materialet er puds på tegl, hvilket så må betyde at oplysningen fra d. 31 oktober om at materialet er beton, er usand.
...
I brevet til ankenævnet fra juli 2017 beskrives det at det er vores forsikringsbetingelser der afgør hvem der skal rejse krav mod den byggesagkyndige der har udført tilstandsrapporten. Vi er fortsat i tvivl om hvorvidt Frida mener det er vores forsikringsbetingelser eller Fridas optimisme, der afgør hvem der skal rejse krav overfor den byggesagkyndige.
...
Sagen er den at det drejer sig om defekte bærejern, og før der åbnes op, kan ingen sige med sikkerhed hvad materiale karnappen ellers består af, udover tegl/murværk som hele huset er bygget af."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 29/9 2016 fremgår det bl.a.:

"**1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen**

1. Bærejern i bunden af karnappen, er tærret

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Ved besigtigelsen kunne følgende noteres:
Der ses pudsforskubninger ved bærejern, hvilket kunne tyde på at bærejernene har fået fugt, og tæringen har skubbet pudslaget ud.
...
Der er nærliggende risiko for yderligere skader, og forholdet er således dækket af forsikringen.

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

Byggeteknikerens beskrivelse under dette punkt betyder ikke, at et forhold rent forsikringsteknisk berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen.

Nedbankning af løst pudslag, således at bærejern blottes. Bærejern primes med rustbeskyttelse, og nyt pudslag monteres. Der er monteret lodrette bærestolper langs vinduer, og såfremt de er rådskadet, anmeldes dette til husforsikringen.

Der er anmodet om tilbud på udbedring.

4. Er der alternative måder, at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?

1. Nej

5, Vurderer du at forholdet/forholdene burde have væres oplyst i tilstandsrapporten?

Vurderer byggeteknikeren at forholdet var tilstede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet?

Ja revnerne er af ældre dato.

Kunne den bygningssagkyndige have noteret sig forholdet:

Ja visuelt meget tydeligt. Den bygningssagkyndige har anført karakterer omkring altan, det er dog på modsatte side af bygningen.

6. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen

Der bør afhængig af omkostningen til udbedring, foretages regres."

Selskabet har i mail af 9/11 2016 til klageren bl.a. oplyst:

"Som jeg kan forstå, så er der tale om defekt bærejern inde i betonen.
...
Bærejernet er således integreret i beton, og må henregnes som en del af dette.
...
Her skal der afskrives på beton i henhold til tabel C."

Klageren har i mail af 17/11 2016 til selskabet bl.a. oplyst:

> "Vores hus er fra 1916, men ifølge de papirer vi har fundet, er karnappen først påført 1935 og dermed 81 år gammel".

Selskabet har i mail af 2/1 2017 til klageren bl.a. oplyst:

> "Du oplyser i din seneste mail, at tilbuddet blot er et foreløbigt tilbud. Hvis der undervejs i jeres reparation af forholdet konstateres andet, der fordyrer udbedringen, kontakter I blot vores byggetekniker ... og aftaler en besigtigelse før reparationen fortsætter gøres færdigt. Herefter tager [byggetekniker] gerne dialogen med jeres håndværker omkring en eventuel rimelig og nødvendig fordyrelse."

Selskabet har i mail af 9/2 2017 til klageren bl.a. oplyst:

> "Hvad angår det materiale karnappens ydervæg er udført af, så har jeg bedt vores byggetekniker bekræfte over for mig, hvilket materiale der er tale om og herefter vender jeg tilbage med et supplerende svar til jer. Hvis det forholder sig sådan, at vi har lagt et forkert materiale til grund, så ændrer vi naturligvis på afskrivningen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> "**Beskrivelse af den/de forsikrede bygninger**
>
> **Bygning (litra)** A
> **Anvendelse** Beboelse
> **Opførelsesår** 1916
> ...
> **Prisen for Ejerskifteforsikringen med udvidet dækning**
> ...
> Selvrisiko pr. skade 5.000 kr.
> ...
> **5. Hvilke skader dækkes ikke**
>
> **A** Forhold under 5.000 kr.
> ...
> **7. Erstatningsopgørelse**
>
> En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8.
>
> Skade på udvalgte bygningsdele beregnes efter afskrivningstabellerne på side 9-12.
> ...
> **19. Levetidstabeller**
>
> En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af forsikringsbetingelsernes tabeller i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 7.

De bygningsdele der er omfattet af afskrivningstabellerne på side 9-12, kan du finde i tabel 1 på side 7-8. Det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem.
...
Udvidet dækning
...
D Forsikringen dækker, at få rejst anmeldt skade/krav over for Husforsikring, Byggeskadeforsikring eller garantistiller, som har været anmeldt til Ejerskifteforsikringen.

Vi hjælper sikrede med at få anmeldt en skade til anden forsikring, eller at rejse et rimeligt krav over for en anden relevant forsikring eller garantistiller. Dækningen omfatter, at vi ringer eller skriver til forsikringen eller garantistilleren og gør opmærksom på sagen. Vi følger op med en enkelt rykker om nødvendigt. Garanti kan foreligge, når sælger har fået foretaget reparationer og garantiperioden ikke er udløbet. Garantiperioden er i nogle tilfælde længere end 5 år."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos og byggetegning af karnappen på den forsikrede ejendom.

Nævnet udtaler:

Klageren har over sin ejerskifteforsikring anmeldt til selskabet, at hun har konstateret revner i karnappen på den forsikrede ejendom.

Klageren kræver, at hun ikke skal betale selvrisiko, idet skaderne på karnappen burde være nævnt i tilstandsrapporten. Hun kræver endvidere, at afskrivning skal ske efter afskrivningstabel A.

Selskabet har anerkendt, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen og har godkendt klagerens tilbud på udbedring på 19.375 kr. inklusive moms, men har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet efter afskrivning ikke oversteg selvrisikoen på 5.000 kr.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1916, og at karnappen er påført i 1935.

Af besigtigelsesrapporten af 29/9 2016 fremgår det, at der ses pudsforskubninger ved bærejern, hvilket kunne tyde på, at bærejernene har fået fugt, og tæringen har skubbet

pudslaget ud. I mail af 31/10 2016 oplyste selskabet til klageren, at byggeteknikeren havde konstateret, at der er tale om beton og ikke puds på tegl.

Den 9/11 2016 oplyste selskabet, at karnappen bestod af vægge og bund af beton og tilbød derfor dækning med et fradrag på 80 % jf. afskrivningstabel C om skader ved beton.

I brev af 25/4 2017 til nævnet har selskabet anført, at afskrivning skal ske efter tabel G om skader ved puds på tegl med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten og besigtigelsesrapporten.

Selvrisiko

Nævnet finder, at forsikringsbetingelserne ikke giver klageren adgang til at blive friholdt fra at betale selvrisiko på 5.000 kr. Det forhold, at skaderne ikke er nævnt i tilstandsrapporten, kan ikke føre til et andet resultat.

Afskrivningstabel

Nævnet har lagt til grund, at karnappens vægkonstruktion består af beton. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet ved mail af 31/10 og 9/11 2016 på baggrund af oplysninger fra byggeteknikeren oplyste til klageren, at karnappen var lavet af beton, og at selskabet ikke er fremkommet oplysninger, der kan føre til et andet resultat.

I overensstemmelse med kendelsen i sag nr. 86518 finder nævnet, at bærejernene i karnappen er således integreret i vægkonstruktionen, at de ved afskrivning må henregnes som en del af dette. Nævnet finder derfor, at afskrivning skal ske efter tabel C om skader ved beton.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at karnappen er påført bygningen i 1935, og at selskabet skal yde dækning til reparation af karnappen ud fra en alder på 81 år og med afskrivning efter afskrivningstabel C med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr.

Nævnet bemærker, at selskabet ved mail af 2/1 2017 har oplyst, at hvis der ved reparation af forholdet konstateres andet, der fordyrer udbedringen, kan klageren kontakte selskabets byggetekniker og aftale en besigtigelse før reparationen gøres færdigt. Herefter tager byggeteknikeren gerne dialogen med klagerens håndværker omkring en eventuel rimelig og nødvendig fordyrelse.

Nævnet bemærker endvidere, at selskabet ved mail af 9/2 2017 har givet tilsagn om at ændre afskrivningen, hvis det forholder sig sådan, at det har lagt et forkert materiale til grund.

Krav mod byggesagkyndig

Nævnet bemærker, at nævnet kun kan tage stilling til den afgørelse, som forsikringsselskabet har truffet i forhold til klageren, hvorfor nævnet ikke kan afgøre, om den byggesagkyndige har begået ansvarspådragende fejl i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker endvidere, at klagerens forsikringsselskab efter forsikringsbetingelserne ikke har påtaget sig en pligt til på vegne af klageren at foretage dyberegående undersøgelser af sagen for derigennem at fremskaffe grundlag for en eventuel sag mod den byggesagkyndige.

Klageren har mulighed for selv at anlægge en retssag eller oprette en klagesag ved Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige mod den byggesagkyndige for derigennem at få fastslået et eventuelt ansvar.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S, v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende at dække reparationen af karnappen. Selskabet skal yde erstatning med 30 % ud fra, at

der er tale om en betonkonstruktion opført i 1935. I erstatningen kan selskabet foretage fradrag for selvrisiko.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings