Ankenævnet for Forsikring

Den 22. november 2017 blev i sag nr. 90827:

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 med udvidet dækning i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved husets skorsten.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker "forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten".

Klageren har anført, at to murere uafhængigt af hinanden har vurderet, "at skaden tilbage på overtagelsestidspunktet ikke har kunne karakteriseres som en K1 og således har været forkert beskrevet i tilstandsrapporten".

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i et plan opført i 1974, og klageren overtog huset den 1/7 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/5 2015. Selskabet har oplyst, at klageren anmeldte forholdet den 25/8 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "**Mindre alvorlige skader K1**
> Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
> …

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
…			
	1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorstenspibe er med revnedannelse og revnet betonafdækning.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
2.	**Tage**			
…				
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Skade på skorsten - er udbedret.**	☒	☐	☐

I klageskema af 30/4 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

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

I forbindelse med at der lægges nyt tag på ejendommen, skal vi have en murer til at udbedre den skade, der i tilstandsrapporten er betegnet som K1: 'skorstenspibe er med revnedannelse og revnet betonafdækning'. Da mureren kommer for at udbedre skaden kan han konstatere, at skorstenen er totalt nedbrudt og skal udskiftes. En stor del af fugerne er så porøse, at man kan trykke en fugeske mellem 5-10 cm. ind ved studsfuger – ligeledes er studsfuger fyldt med revner. Skorstene bærer jf. ham også præg af at være frosset i stykker helt ind til piben, da den buler ud flere steder (jf. udtalelse fra [virksomhed1]). Vi er således af den overbevisning, at der er tale om en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen, hvilket Frida ikke er enige i.

Der er godt nok i tilstandsrapporten anført ovennævnte om skorstenen, men vi mener, at forholdet er klart forkert beskrevet (jf. bekendtgørelsens bilag 1, nr. 6, litra 1), hvorfor skaden bør dækkes.

I forbindelse med afslaget fra Frida har vi haft [virksomhed2], [medarbejder1], ude og se på skorstenen for at give et tilbud på renovering. Han vurderede skaden på samme måde som [virksomhed1].

Der henvises i øvrigt til vedhæftede mailkorrespondance med hhv. Frida samt [virksomhed1].

Hvis I vurderer, at der skal laves en syns- og skønsvurdering, vil vi gerne have den foretaget hurtigst muligt, således at vi har mulighed for at komme videre med genopbygningen (i første omgang for egen regning).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Frida skal anerkende at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen. Vi har som nævnt haft 2 forskellige murer ude og se på skorstenen uafhængig af hinanden, og de vurderer som

fagfolk, at skaden tilbage på overtagelsestidspunktet ikke har kunne karakteriseres som en K1 og således har været forkert beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 15/8 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om**
Vores kunder har købt en 10 årig Ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Forsikringen er i overensstemmelse med Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 26. juni 2015.

Vores kunde klager til jer over vores vurdering og ønsker, at vi i forbindelse med klagen til jer pålægges, at anerkende, at skaden på skorstenen er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Vores kunde anmeldte til os den 25. august 2016, at:
'*Skaden blev konstateret medio juli i forbindelse med vores tagskifte, hvor vvs-installatøren laver indfatningen omkring skorstenen. Han er skeptisk i forhold til dennes holdbarhed, da han i forbindelse med udførelsen af opgaven borer i skorstenen og dermed oplever at den er fugtig. Vi får derfor tilkaldt en murer som straks konstaterer at skorstenen er totalt nedbrudt*'.

Vi kan se, at den tilstandsrapport, som har dannet grundlag for Ejerskifteforsikringen er udarbejdet den 15. maj 2015 og dermed 1 år og 3 måneder gammel på tidspunktet for vores kundes anmeldelse til os.

Vi kan også udlede af skadesagen, at vores kunde ikke i sin ejertid har fået udbedret forholdet, som blev oplyst til hende gennem tilstandsrapporten.

Det er vores vurdering, at forholdet blev oplyst i tilstandsrapporten og allerede af den grund ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.

At skaden er blevet forværret siden tilstandsrapporten blev udarbejdet bør ikke medføre, at forholdet tilpligtes dækkes af Ejerskifteforsikringen. Formålet med en Ejerskifteforsikring er ikke, at erstatte forhold oplyst i tilstandsrapporten og som nye købere undlader at få udbedret, hvorved skaden forværres eller at betale for den forventelige løbende vedligeholdelse, som en ejendom bør have.

Vi minder i den forbindelse om, at en skorsten er en meget udsat bygningskonstruktion på ejendommens tag og at den består af murværk, der 'holder først for' i vind og vejr.

Da vores kunde og vi ikke er enige om dækningsspørgsmålet i skadesagen, har vores kunde klaget til jer over os med henblik på, at I kan afgøre uenigheden mellem parterne.

Her får I vores forklaring på, hvorfor vi ikke erstatter det anmeldte forhold med skorstenen.

Derfor dækker Ejerskifteforsikringen ikke skorstenen
Det fremgår af tilstandsrapporten af 15. maj 2015, at:

'1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorstenspibe er med revnedannelse og revnet betonafdækning'

Der er således før købet konstateret revnedannelse og betonafdækning.

I forbindelse med at huset blev udbudt til salg af [ejendomsmægler] i [by] blev der udarbejdet en præsentationsmappe med foto. På de offentliggjorte fotos kan man tydeligt se husets skorsten (opført 1974):



Den beskikkede bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten beskrevet, at skorstenspiben er med revnedannelse og revnet betonafdækning, hvilket efter vores opfattelse anses at være i overensstemmelse med de forhold som blev konstateret ved gennemgang af huset tilbage i maj måned 2015 og inden jeres overtagelse af ejendommen.

Den omstændighed at der ikke efterfølgende er taget skridt til af afhjælpe det i tilstandsrapporten beskrevne forhold har desværre medført, at forholdet har udviklet sig yderligere og i en sådan grad, at vores byggeteknikker på baggrund af sin besigtigelse den 31. august 2016 vurderer, at det er billigst og bedst at nedtage hele det udvendige murværk og genopbygge dette.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Således som sagen foreligger oplyst, er det vores opfattelse at vores kunde har haft mulighed for, at få undersøgt tilstandsrapporten oplysning om skorstenen yderligere med henblik på at få klarlagt hvordan forholdet kunne afhjælpes og til hvilken pris, så dette kunne indgå i handlen af ejendommen i en eller anden form (afslag i prisen eller en reparation).

Herudover dækker Ejerskifteforsikringen i henhold til de generelle undtagelsesbestemmelser i Bekendtgørelse om dækningsomfanget for Ejerskifteforsikringer ikke:

'6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:
a) Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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 grund-

lag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Vi mener ikke, at vores kunde har løftet bevisbyrden for, at skorstenen allerede på overtagelsestidspunktet den 26. juni 2015 skulle have være beskadiget i en sådan grad, at der i forhold til ejerskifteforsikringen skulle berettige til erstatning. Vi henviser i den forbindelse i øvrigt til, at der skal være tale om et særligt forhold, idet skaden/forholdet skal nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Henset til at der i tilstandsrapporten rent faktisk blev oplyst om skade på skorstenen, er forholdet allerede af den grund ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

'6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:
d) Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, for forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til køberens kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.

Hertil kommer at foto i salgsopstillingen indikerer, at der er noget ved skorstenen, som – set i lyset af tilstandsrapportens oplysning – burde give anledning til en dialog med sælger om reparation og pris på ejendommen.

At der ikke er sket udbedring i den længere periode på omkring 1 år og forholdet dermed forværres, medfører ikke, at forholdet herefter bliver dækningsberettiget på Ejerskifteforsikringen. Vi henviser igen til bekendtgørelsen:

'6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:
i) Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.'

Vi må fastholde, at der ikke er et forhold her, som bør være dækket af Ejerskifteforsikringen.

Hvis ankenævnet mod forventning ikke er enige med os i vores vurdering af dækningsspørgsmålet, gør vi opmærksom på, at der gælder afskrivningsregler for skorstenen som vægkonstruktion og at der gælder en selvrisiko, hvis forholdet i den forbindelse efterfølgende tilbydes dækket af ejerskifteforsikringen.

Hvad sker der nu i skadesagerne
Vi venter nu på, at I behandler klagesagen og vurderer, hvad der efter jeres bedste overbevisning er rette udfald af klagesagen."

Af byggeteknisk rapport udarbejdet til brug for selskabets vurdering af sagen af 31/8 2016 fremgår bl.a.

"**Forsikringstype: Ejerskifteforsikring**

Skade:
Besigtigelsessted: [Den forsikrede ejendom]

Besigtigelsesdato: 31-08-2016
Tilstede ved besigtigelsen: [Klageren]
…
1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst
Der trænger fugt ind i skorstenen ved pejs.

2. Hvad er forholdet årsag og omfang?
FT kunne ved besigtigelsen først vise mig ind i stuen, hvor pejsen stod. Her kunne hun oplyse, at der ikke var tegn på nogen skade indvendig. Hun oplyste desuden, at der ikke på noget tidspunkt var trængt vand ind i deres ejertid.
Herefter gik vi ud og så på skorstenen, som tydeligvis var beskadiget i murværket. Der var tegn på, at der trængte kalk ud af murværket.

Murværket var revnet og der var tegn på en del mos omkring fugerne. Mos kan nedbryder fuger i murværket og desuden trække vand ind.

Skorstenens murværk er under nedbrydning og trænger til genopretning og vedligeholdelse.

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. Skøn over pris for udbedring.

Skorstenens murværk er i ringe stand og jeg vil skønne at det billigste og bedste ville være at tage hele murværket udvendig ned og genopbygge dette.

Skøn over pris for udbedring.
Der ligger et tilbud på sagen, som er rimeligt.

4. Er der alternative måder, at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?
Man kan reparere murværket, men det bliver aldrig rigtig godt.

6. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?
Her skal punktet udfyldes, hvis byggeteknikeren visuelt kan konstatere forhold, som byggeteknikeren vurderer også var visuelle på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Vurderer byggeteknikeren at forholdet var tilstede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet?
Ja, og skaden er også beskrevet i TR, der er mere end et år gammel under punkt 1.16 med en K1.

Jeg vil skønne at skaden har udviklet sig siden TR blev udarbejdet."

Af udateret tilbud fra en murermester til klageren fremgår bl.a.:

"**<u>Vedr. Besigtigelse af skorsten og overslag på udbedring.</u>**

Besigtigelsen af skorstenen påviser at denne er total nedbrudt og skal udskiftes.
En stor del af fugerne er så porøse at man kan trykke en fugeske mellem 5 -10 cm. ind ved studsfuger ligeledes er studsfuger fyldt med revner.

Skorstenen bærer også præg af at være frosset istykker helt ind til piben da den buler ud flere steder.

Skaden er ikke af nyere dato og skorstenen har stået til nedrivning og genopbygning i flere år. Det fremgår også på skorstenen at der er laver reparationer af dårlig kvalitet (evt. som sminke for at skjule skader).

Økonomisk overslag:
Opstilling af stillads ved gavl og op til tag/skorsten.
Nedbrydning af skorsten til zinkindskud.
Opmuring af ny pipe samt skalmur i røde massive teglsten – pipe som isokern.
Levering og montering af ny afdækning i sort polymateriale.
Pris 30.000 kr. excl. moms (37.500 kr.- incl. moms)

Bilag:
Billeder af skorsten.

Forbehold:
Bygherre levere strøm og vand.
Evt. blikkenslager arbejder er ikke indeholdt."

Af mail af 20/9 2016 fra samme murermester til klageren fremgår bl.a.:

"Vedr. jeres sag

Jeg er af den mening, at selv om der er skrevet at skorstenen har skader som så har fået betegnelsen K1, så er dette en fejlskynd af skorstenen da den allerede på det tidspunkt i købte huset var klar til udskiftning.

Så den burde være betegnet som K3 eller UN.

Så her er der efter min mening sket en fejl hvorfor skaden bør være dækket.

Skaden har ikke udviklet sig til det den er nu på 1 år."

Af forsikringsbetingelserne (E31) fremgår det bl.a.:

"**5. Hvilke skader dækkes ikke**
…
Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1974 og overtaget af klageren den 1/7 2015. Hun anmeldte den 25/8 2016, at en håndværker medio juli 2016 havde konstateret, at der var en skade på den forsikrede ejendoms skorsten.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.16, at skorstenen ved den bygningssagkyndiges gennemgang af huset fremstod med "revnedannelse og revnet betonafdækning", hvilket den bygningssagkyndige gav karakteren K1 (mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion).

Af murermesterens beskrivelse af skaden i sommeren 2016 fremgår det, at skorstenen "er total nedbrudt og skal udskiftes", og at skaden ikke er af "nyere dato og at skorstenen har stået til nedrivning og genopbygning i flere år".

Af byggeteknisk rapport udarbejdet til brug for selskabets vurdering af sagen af 31/8 2016 fremgår bl.a.: "3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet? ... Skorstenens murværk er i ringe stand og jeg vil skønne at det billigste og bedste ville være at tage hele murværket udvendig ned og genopbygge dette. Skøn over pris for udbedring. Der ligger et tilbud på sagen, som er rimeligt.
4. Er der alternative måder, at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?
Man kan reparere murværket, men det bliver aldrig rigtig godt.
6. … Vurderer byggeteknikeren at forholdet var tilstede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet? Ja, og skaden er også beskrevet i TR, der er mere end et år gammel under punkt 1.16 med en K1. Jeg vil skønne at skaden har udviklet sig siden TR blev udarbejdet."

Efter en samlet bedømmelse af den beskrivelse, der er givet af skorstenen, finder nævnet, at klageren ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at det anmeldte forhold ved skorstenen går ud over, hvad hun måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at oplysningen om "revnedannelse og revnet betonafdækning" er udtryk for reparationskrævende skader på skorstenen, og at klageren anmeldte forholdet mere end et år efter overtagelsen af ejendommen, hvorved skaden – særligt henover vinteren – kan have udviklet sig betydeligt.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand