Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. maj 2018 blev i sag nr. 91294:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

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. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på kvisten på den forsikrede ejendom.

Som begrundelse for at afvise at yde forsikringsdækning har selskabet over for nævnet blandt andet anført, at klageren er oplyst om den anmeldte skade i tilstandsrapporten, og at skaden er omfattet af et policeforbehold.

Klageren har blandt andet anført, at "forholdet må anses forkert beskrevet (misvisende eller klart ufyldestgørende) i huseftersyns rapporten og så er det dækket".

Den forsikrede ejendom er et enfamiliehus opført i 1912. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2017 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/4 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

Karakterer:

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

...

Kritiske skader	**K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.	

...

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
...			
	1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Der mangler inddækninger ved flunke mod vej. Samt lukke ved enden af skotrende mod kip. Note: Der er øget risiko for vandindtrængen til bagvedliggende bygningsdele.
	1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udvendigt træværk ved tag, er enkelte steder under begyndende nedbrydning, blandt andet vindskeden mod sydøst
...			
	3. Vinduer og døre		
...			
		K2	Flere vinduer er under begyndende nedbrydning i karm og ramme, blandt andet ved værelse sydvest på 1.sal. Flere vinduer kan ikke åbne, er malet til.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygningerne er i middel - gode vedligeholdelses stande. Udgifter til reparationer og til vedligeholdelse skal påregnes.

I klageskema af 5/9 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

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

Vi købte huset på … d. 01.08.2017.

I den forbindelse ønskede vi, at inddrage det gamle køkken på 1 sal til badeværelset.

Da vi fjerne de spanske vægge/loft omkring kvisten så vi desværre kvistens tilstand.

Forløb:
10/8: kontaktede vi husforsikringen [selskab1].

11/8: synsmand fra [selskab1], se vedhæftning (rapport + billeder). Synsmanden konstaterede at årsagen til rådskaden skyldes, at tagrenden stødte for tæt op mod tagpladen, samt at der er bagfald på tagrenden, således sker en vandophobning som har forårsaget rådskaden.

14/8: medhold fra [selskab1], at de dækker rådskaden, men ikke konstruktionsfejlen som er skyld i denne, se vedhæftning.

16/8: 1. afslag fra FRIDA, se vedhæftning.

29/8: 2. afslag fra FRIDA, se vedhæftning.

Vores kommentar:
1. afslag begrunder de med stykke 1.5: Vi mener ligesom vores advokat gør, citat: 'Forholdet må anses forkert beskrevet (misvisende eller klart ufyldestgørende) i huseftersynsrapporten og så er det dækket'.
I punkt 1.5 står: 'træværket er enkelte steder under begyndende nedbrydning', kvisten er rådskadet og skal totalrenoveres.

2. afslag begrunder de derudover med stykke 1.3: Denne flunke vender mod vej (vest), kvisten vender mod haven (øst).

Vi er ærgerlige over, at FRIDA prøver at 'dække sig ind' under punkter i tilstandsrapporten, som efter vores klare opfattelse og i samråd med tømrer og advokat ikke er klart beskrevet i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Husforsikring ([selskab1]) dækker rådskaden (se vedhæftede mail).

Jeg vil opnå, at FRIDA dækker for konstruktion/opførelse af ny/renovering af kvist, således at denne er fri for konstruktionsfejl og dermed brugbar."

Selskabet har i mail af 20/11 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi må fastholde, at det anmeldte forhold ikke på nuværende tidspunkt berettiger vores kunde til erstatning for forholdet.

På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde, at vi har behandlet skadesagen rigtigt.

Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om
Vores kunde har købt en 5-årig Ejerskifteforsikring *uden* udvidet dækning hos os. Forsikringen er trådt i kraft den 1. august 2017 og forsikringsvilkårene E32 gælder for forsikringen:
…

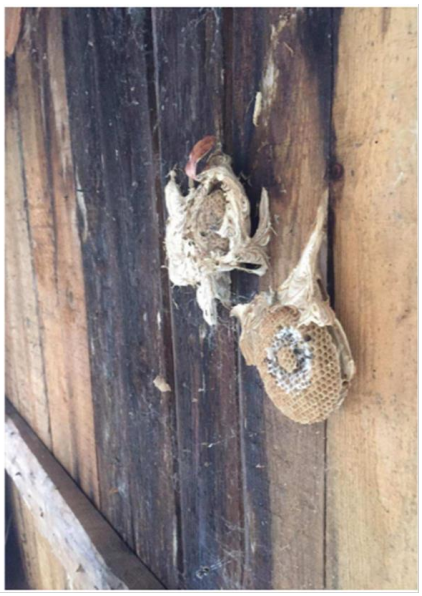
Vores kunde har den 15. august 2017 skriftligt anmeldt til os, at der er et forhold ved kvisten, som han mener Ejerskifteforsikringen bør dække.

Vores byggetekniske konsulent har gennemgået skadesagen og mener, at forholdet blev oplyst til vores kunde i tilstandsrapporten. Derfor fik vores kunde dette svar fra os efter bygningskonsulentens vurdering:

> *'Kære [klageren].*
>
> *Jeg har læst din anmeldelse omkring opfugtning af det udvendige træværk på din kvist. Efterfølgende har jeg gennemgået den Tilstandsrapport der ligger, som grundlag for din Ejerskifteforsikring.*
>
> *Den byggesagkyndige har i Tilstandsrapporten beskrevet at han har konstateret nedbrydning i det udvendige træværk. Jeg har klippet beskrivelsen ud og sat den ind herunder:*
>
> | | | |
> |---|---|---|
> | *1.5 Udvendigt træværk ved tag* | *K2* | *Udvendigt træværk ved tag, er enkelte steder under begyndende nedbrydning, bl.a. vindskeden mod sydøst.* |
>
> *Skader der er beskrevet i Tilstandsrapporten dækkes ikke af Ejerskifteforsikringen.*
>
> ***Hvad sker der nu i skadesagen***
> *Jeg lukker skadesagen hos os.'*

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om en ældre bygning fra år 1912:
…
Der er tale om en ældre bygning, der har henstået som den fremstår nu siden opførelsen.





5. 91294



At der skulle være tale om en fejlkonstruktion, som mange år senere skulle være årsag til rådskade må vi afvise.

Hertil kommer, at der ikke som sådan er noget, der kan siges fejlkonstrueret, hvis det udfylder sin plads i bygningskonstruktionen uden at være årsag til skade. Ingen materialer holder evigt og at der i denne mere end 100 år gamle bygningskonstruktion er sket opfugtning af en eller anden grund inden for en nyere periode, ændrer ikke ved, at bygningskonstruktionen har holdt i virkelig mange år som den nu en gang blev udført.

Når vi ser i tilstandsrapporten, så er det vores opfattelse, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten:
…
Når der er oplyst kritiske skader ved flunke i form af manglende inddækninger, så er der åbent for, at fugt kan trænge ind og nedbryde træværket.

Eftersom den bygningssagkyndige bruger ord som 'blandt andet' er der flere steder med træværk under nedbrydning på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Forholdet var visuelt for den bygningssagkyndige og blev noteret i tilstandsrapporten til brug for vores kundes købsforhandling med sælger. Om køber benyttede sig af, at forhandle pris eller vilkår ved vi ikke, men det væsentlige var, at muligheden var til stede for køber/vores kunde. Når et

forhold er oplyst i tilstandsrapporten, er den bygningssagkyndige ikke nødvendigvis forpligtet til også, at oplyse årsagen til, at det forhold, som han konstatere kunne opstå.

Vi mener, at forholdet er rigtigt beskrevet i tilstandsrapporten.

Selv om vi kunne lægge til grund, at forholdet blev forkert beskrevet, så er det indlysende, at forholdet ikke blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Forhold kan være beskrevet forkert uden at det medfører dækning fra Ejerskifteforsikringen, men her kan en køber fortsat henvende sig til den bygningssagkyndige, der udarbejdede rapporten. Det er først, hvis et forhold er klart forkert beskrevet, at forsikringen kan komme i dækning.

Forholdet blev ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Allerede af den grund er forholdet ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Vi bemærker også – selv om det ikke er en del af klagen – at de andre steder på 1. salen (hvor kvistene jo er monteret) også er andre omfattende alvorlige nedbrydningsskader:

> *K2 Flere vinduer er under begyndende nedbrydning i karm og ramme, blandt andet ved værelse sydvest på 1. sal. Flere vinduer kan ikke åbne, er malet til.*

Dette for at oplyse det generelle billede af situationen med nedbrydningsskader flere steder på 1. salen.

Det fremgår også, at bygningens tilstand er middel til god og at vores kunde må påregne reparationer og vedligeholdelse:
…
Fordi forholdet blev nævnt som en skade i tilstandsrapporten tilbød vi vores kunde forsikringen med et policeforbehold, altså en begrænsning i dækningen:
…
Sidevæggen på en kvist er en del af den tagbelægning, der skærmer bygningen af foroven mod vind og vejr og skader på flunke og udvendigt træværk er nævnt under dét punkt i tilstandsrapporten, der omhandler tagkonstruktionen.
…
Også af denne grund er forholdet ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

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

Hvis vores kunde har kommentarer til vores svar på klagen, beder vi om, at få lejlighed til at kommentere på kommentarerne."

Klageren har i mail af 29/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Kort resume:

Vi er ikke enige med FRIDAs fortolkning af tilstandsrapporten og hvilke punkter som de prøver, at 'dække sig under'.

Pkt. 1.3 omhandler flunke mod vejen (Vest), da kvisten vender mod haven (Øst), mener vi ikke, at dette er retvisende.

Pkt. 1.5 omhandler udvendigt træværk ved tag, rådskaden er i den underliggende trækonstruktion, som er zinkinddækket. Rådskaden er ikke af den karakter 'begyndende nedbrydning', men skøn fra uvildig synsmand fastslår, at kvisten skal total renoveres pga. rådskaden. Derfor mener vi ikke, at dette punkt er retvisende.

'Forholdet må anses forkert beskrevet (misvisende eller klart ufyldestgørende) i huseftersyns rapporten og så er det dækket'. Citat: Advokat …"

Selskabet har i mail af 21/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde afviser, at tilstandsrapportens punkt om flunke kan anvendes, fordi det er på en anden side af huset. Vi frafalder herefter dette argument i sagen.

Vi må dog fastholde, at det fortsat er oplyst i tilstandsrapporten, at det udvendige træværk ved taget har alvorlige skader og når der står blandt andet mod sydøst så betyder det, at det også gælder for andre steder end sydøst.

Det forhold, der har medført de indvendige skader dækket af Husforsikringen ud fra vores kundes egne oplysninger, er det forhold, der er omtalt som udvendigt træværk.

Hvis vi erstatter forholdet udvendigt, så erstatter vi samtidigt et forhold oplyst i tilstandsrapporten og som er direkte undtaget forsikringens dækning i henhold til bekendtgørelse og forsikringsvilkår.

Vi må fastholde, at der ikke er et forhold, som bør være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning."

Klagerens husforsikring (selskab1) har fremsendt mail af 14/8 2017 til klageren, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Vores håndværker har besigtiget jeres rådskade og vurderer følgende:

Tagrende på kvist mod øst er for tæt på tagplader, så det har sivet der i mange år.

Der er ikke nævnt noget i tilstandsrapporten omkring dette, hvorfor vi dækker rådskaden.

Udbedringen af skadesårsagen dækker vi ikke. Det skal du kontakte din ejerskifteforsikring omkring."

8. 91294

Af policen fremgår bl.a.:

"**For denne police gælder disse forbehold/klausuler**

…

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de huller og andre skader på ejendommens tagbelægning der fremgår af tilstandsrapportens side 8-11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/belægning/skorsten'. Når der er skade på tagbelægningen, er der risiko for yderligere skade på andre bygningsdele. Det kan være spær og lægter, isolering og andre vigtige bygningsdele. Tagbelægningen er en vigtig del af ejendommens værn mod vejr og vind. Det er derfor vigtigt at den er intakt. Det betyder for dig, at forsikringen ikke dækker denne risiko."

Af forsikringsbetingelserne (nr. E32) fremgår det bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

…

Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kroner.

B 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.

C Forhold, der er dækket af en anden forsikring, fx bygningsforsikring. Ejerskifteforsikringen behandler ikke forholdet, før der er en afklaring af dækningsspørgsmålet fra anden relevant forsikring. Med bygningsforsikring mener vi enten købers eller sælgers bygningsforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Ankenævnet *for* Forsikring

9. 91294

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1912 og er overtaget af klageren den 1/8 2017. Den 15/8 2017 anmeldte klageren skade på ejendommens kvist mod øst til selskabet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det er "oplyst i tilstandsrapporten, at det udvendige træværk ved taget har alvorlige skader, og når der står blandt andet mod sydvest så betyder det, at det også gælder for andre steder end sydøst".

Klageren har anført, at "forholdet må anses forkert beskrevet (misvisende eller klart ufyldestgørende) i huseftersyns rapporten og så er det dækket".

Det fremgår af sagen, at klagerens bygningsforsikring har dækket rådskaderne på kvisten og har henvist klageren til at kontakte ejerskifteforsikringen vedrørende udbedring af skadeårsagen. Klageren har i sin klage til nævnet anført, at husforsikringsselskabets synsmand ved sin besigtigelse konstaterede, at rådskaden skyldtes, at tagrenden stødte for tæt op mod tagpladen, samt at der var bagfald på tagrenden, således at der skete en vandophobning.

Klageren har over for nævnet krævet, at selskabet: "Dækker for konstruktion/opførelse af ny/renovering af kvist, således at denne er fri for konstruktionsfejl og dermed brugbar."

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet lægger til grund, at rådskaderne på kvisten bliver dækket af klagerens bygningsforsikring. Det fremgår som ubestridt for nævnet, at en tagrende på kvisten er årsag til rådskaden, da den har bagfald og er placeret for tæt på tagpladen. Det fremgår ikke af sagen, om der herudover er forhold, der ikke er omfattet af husejerforsikringsselskabets dækningstilsagn, som bør udbedres.

10. 91294

Nævnet finder det godtgjort, at den forkerte placering af tagrenden og bagfaldet i denne udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor dække udgifterne til en korrekt placering af tagrenden. Som sagen foreligger oplyst, har nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække andre forhold vedrørende kvisten.

Nævnet bemærker, at der ikke er oplysninger i tilstandsrapporten om tagrendens placering. Der ses heller ikke at være taget forbehold for dette forhold i policeforbeholdet. Nævnet har ikke herved taget stilling til, om forbeholdet er gyldigt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal dække udgifterne til en korrekt placering af tagrenden på kvisten.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels