Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. september 2018 blev i sag nr. 91700:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 6/12 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling …**
> Garantifonden/Administrationen/TopDanmark, (herefter samlet betegnet som TopDanmark).
>
> TopDanmark afviser vores sag pga. udløbet af tidsfrist for anmeldelse, dette er ikke korrekt, og slet ikke når du har en udvidet ejerskifteforsikring.
>
> Den 31-03-2017 anmelder vi at der kunne være råd i en tværgående bjælke i tagets øst/sydside. Det bliver bekræftet senere, og korrekt behandlet af håndværkere. I den proces går det op for håndværkerne at råd skyldes, at tagkonstruktionen/undertaget er lagt forkert. Dette bekræfter [taksator] fra TopDanmark. I en mail skriver han og bekræfter at der er råd i tagkonstruktionen, ved at skrive Råd i tagkonstruktionen ([Husforsikringen] skriver også at der er råd i tagkonstruktionen). Det gøres derfor gældende, at anmeldelsen i sagens natur også angår den tilstand der forårsager den synlige del af skaden.
>
> Da [taksator] bekræfter at der er råd i tagkonstruktionen, og da vi har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring og anmeldelsen er sket 31.03.2017, er der er tale om en skade TopDanmark skal dække i følge …, Ankeklagenævnet for forsikring skriver:
> Det er kun, hvis fejlkonstruktionen fører til skader, at forsikringen dækker, eller hvis man har tegnet udvidet forsikring ...
> Da der er en skade og mulighed for flere og større skal undertaget laves nu inden huset taber væsentligt i værdi.

2. 91700

I tilstandsrapporten skriver den bygningssagkyndige følgende om undertag/understrygning pkt. 1.10:
'Undertagsdugen hænger og blafrer flere steder, idet denne ikke er spændt ordentligt ud, og synes stedvist utæt ved samlinger.
Note: Udførelsen bærer præg af selvbyg'.

Bare fordi der er noget galt med en undertagsdug (K3) kan ingen på den baggrund konkludere at hele tagkonstruktionen er forkert. Hertil er I velkommen til at kontakte uvildige byggesagkyndige, blandt andet på [internetside] som deler samme opfattelse.

At undertagsdugen bærer præg af selvbyg, betyder heller ikke, at jeg som forsikringstager skal forstå det således at hele taget er lagt forkert og mangelfuldt.

Hvis det var tilfældet at reelt var mistanke om at hele tagkonstruktionen var forkert skulle det have været præciseret i tilstandsrapporten, enten i tekstform eller som en UN. Det var det ikke.

Tilstandsrapporten siger at tagbelægning, undertag og inddækning kan holde i ti år eller længere, hvilket understreger, at ej heller den byggesagkyndige anså taget som lagt forkert.
…
Som forsikringstager kan det ikke forventes at vi kan alle betegnelser som byggesagkyndige hos TopDanmark kan. Det gøres gældende, at der desuden må tillades en anmelder som er forbruger plads til at anmelde det umiddelbart konstaterbare forhold, uden at forbrugeren oplever et retstab ved ikke på egen hånd at have foretaget en fuldstændig fyldestgørende og destruktiv undersøgelse på egen hånd. Et sådan kriterie vil fundamentalt rykke ved forsikringstagers beskyttelse, og må tilsidesættes.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
1. Fair behandling, og ikke bare konstante afvisninger, som efterfølgende har vist sig at være ukorrekte.

2. At TopDanmark forholder sig til realiteterne, og ikke komme med modsatte konklusioner end byggesagkyndig og håndværkere. Blandt andet nævne TopDanmark at skaden skyldes Svamp. Der var ingen svamp, TopDanmark har ikke lavet prøve for Svamp osv., derfor har alle parter svært ved at forstå den konklusion. Men tænker Topdanmark har en bagtanke - det vil jeg lade stå i det uvisse.

3. En dækning af en dækningsberettiget skade.

At TopDanmark overholder gældende regler, og informere forsikringstager om klagemuligheder, klage tid osv."

Topdanmark Administration har på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber i brev af 5/1 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klageskemaet, at klageren bl.a. kræver 'En dækning af en dækning af en dækningsberettiget skade'. I klageskemaet har klageren bl.a. anført:

[at det]'...går ...op for håndværkerne at råd skyldes, at tagkonstruktionen/undertaget er lagt forkert... Det gøres derfor gældende, at anmeldelsen i sagens natur også angår den tilstand der forårsager den synlige del af skaden'.

Klageren bad om dækning for forholdet ved undertaget ved mail af 10/8 2017 til Topdanmark Administration. Forinden havde klageren ved mail af 31/3 2017 til Topdanmark Administration anmeldt følgende: 'Mistanke om råd i tværgående bjælker i tagets øst/syd side'.

Topdanmark Administration har på vegne af Garantifonden afvist at dække forholdet ved undertaget med henvisning til, at klageren har anmeldt forholdet for sent, jf. anmeldelsesfristen i reglerne for Garantifonden. Krav, der ønskes dækket af Garantifonden — for så vidt angår tidligere ejerskifteforsikringer i Husejernes Forsikring — skal anmeldes til Garantifonden senest den 31/3 2017. Klagerens mail af 10/8 2017 om forholdet ved undertaget er først modtaget af Topdanmark Administration efter fristens udløb den 31/3 2017. Vi afviser herefter at yde dækning for forholdet ved undertaget i Garantifonden.

I vores afgørelse har vi lagt vægt på, at klageren har anmeldt et forhold ved råd den 31/3 2017, og at sætningen i hans skadeanmeldelse af 31/3 2017: 'Mistanke om råd i tværgående bjælker i tagets øst/syd side' ud fra en almindelig sproglig fortolkning, ikke kan omfatte et forhold ved konstruktionen af bygningens undertag. Vi har også lagt vægt på, at mailene af 31/3 og 10/8 2017 omhandler 2 forskellige bygningsdele, og at forholdene — råd og konstruktionen af undertaget - har 2 forskellige fysiske udtryk. Det klageren har oplyst om undertaget, vedrører forhold ved udformningen af undertaget, mens forholdet ved bjælken tilsyneladende består i en form for råd. Vi mener desuden, at det heller ikke i tilstrækkelig grad er sandsynliggjort, at der er en årsagssammenhæng mellem de 2 forhold.

Desuden vil vi gerne påpege, at det er almindeligt kendt, at en rådskade i træværk i en bygning oftest er opstået på grund af en eller anden form for opfugtning, der giver vækstbetingelser for svampe og/eller bakterier. Det er derfor vores opfattelse, at klageren på anmeldelsestidspunktet den 31/3 2017 burde vide, at råd kan skyldes opfugtning, at træværket i tagrummet normalt ikke skal være opfugtet, og at opfugtningen derfor eventuelt kunne skyldes en eller anden form for utæthed/fugttilførsel fra bygningens omkringliggende konstruktioner. Vi mener derfor, at klageren havde anledning til selv at få undersøgt årsagen til råd i bjælken nærmere, og derefter selv anmelde denne senest den 31/3 2017.
…
Vi mener, at formålet med anmeldelsesfristen i § 6 a, stk. 1, er at begrænse adgangen til dækning i Garantifonden. Dette formål tilgodeses ikke, såfremt tidligere forsikringstagere kan opnå dækning for efteranmeldte nye forhold, alene fordi disse forhold eventuelt måtte have en eller anden forbindelse med forhold, der er anmeldt senest den 31/3 2017.

Vi vil desuden gerne understrege, at selvom klageren eventuelt måtte have anmeldt forholdet ved undertaget rettidigt, ville klageren ikke være berettiget til dækning i Garantifonden. Det skyldes bl.a., at der i den tilstandsrapport som klagerens tidligere forsikring blev tegnet på baggrund af, er en anmærkning om hele undertaget, der har fået karakteren K3. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:
'

4. 91700

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
...			
	1.10 Undertage/understrygning	K3	Undertagsdugen hænger og blafrer flere steder, idet denne er ikke spændt ordentlig ud, og syntes stedvist utæt ved samlinger. Note: Udførelsen bærer præg af selvbyg.
		K2	Undertagsdug fremstår misfarvet i tagrum umiddelbart over loft i køkken. Det skønnes at loft i køkken ikke er tæt, med opstigning af varm fugtig luft i tagrum som følge heraf.

'

Bemærkningen i tilstandsrapporten om undertaget er formuleret sådan, at den vedrører hele undertaget. Med denne anmærkning var klageren advaret om og måtte forvente, at han skulle afholde udgifter til forebyggende foranstaltninger ved hele undertaget for at få udbedret de kritiske skader, der er nævnt i tilstandsrapporten. Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke dækningsberettigende i henhold til klagerens tidligere forsikrings forsikringsbetingelser, og kan ikke dækkes i Garantifonden.

Klageren har desuden henvist til tilstandsrapportens oplysninger om tabelopslag for tagets enkelte dele. Dette mener vi ikke kan føre til et andet resultat. Tabelopslaget, der er gengivet i tilstandsrapporten, er ikke udtryk for den konkrete tilstand af klagerens bygnings undertag. Vi lægger i den forbindelse vægt på den grå tekstboks, der er placeret nedenfor det anførte om tabelopslaget i tilstandsrapporten. Følgende fremgår bl.a. af denne tekstboks:

'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 om 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'.

Klageren har desuden i sit klageskema oplyst, at han gerne vil have en fair behandling, og at han gerne vil opnå, at vi 'overholder gældende regler'. Vi mener, at vi har givet klageren en fair behandling, og at vi i forbindelse med sagsbehandlingen har overholdt gældende regler."

Klageren har i mail af 19/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"TopDanmark karakteriserer hele taget som værende selvbyg. Det findes der ikke andre tegn på, før vi åbnede til konstruktionen. Byggesagkyndig der er udført tilstandsrapport, uvildig byggesagkyndig TopDanmark har betalt, tidligere HFA medarbejdere, håndværkere, ejendomsmæglere og andre har ikke haft nogen anmærkninger til taget.
Fordi der står selvbyg, betyder det jo ikke at hele taget og huset er lavet forkert.

Vi anerkender den anførte fejl hvad angår det udspændte plastik (uvildig byggesagkyndig, entreprenør og håndværkere kiggede på skaden og konkluderede at det var en K3 som kan udbedres simpelt og effektivt), men vi PÅPEGER og holder fast i, at det ikke har noget med selve trækonstruktionen (taget) at gøre. Konstruktionen som kun kan besigtiges, og derfor anføres korrekt i tilstandsrapport, såfremt nogen tager tagsten af på cirka en kvadratmeter og konstaterer dette. Råd

i bjælke menes først og fremmest ved flere vurderinger at tilfalde resultatet af dårlig opførsel af blyinddækning ved karnap - herefter blev det konstateret at det skyldtes dårlig opført Velux vindue. Det blev udbedret. Og først da taget blev pillet af, for at udbedre skaden, fandt håndværkerne at det skyldes den forkerte trækonstruktion i undertaget... ikke plastikken... ikke kanap... ikke Velux vindue... men trækonstruktionen.

Plastikken er anført som selvbyg i tilstandsrapporten. Det kan ikke vides hvorvidt resten af taget kan karakteriseres som selvbyg, såfremt det ikke er besigtiget og de yderliggende tagsten ikke bærer præg heraf. Definitionen er derfor misvisende, da begrebet selv-byg ikke dækker ALLE elementerne, men kun det i rapporten anførte: plastikken.

Hvordan kan TopDanmark forklare den øvrige konstruktion som værende selvbyg, når resten af taget ikke er besigtiget, og det for det blotte professionelle øje yderliggende tagsten ikke har spor af selvbyg?

Der er anmeldt råd indenfor tidsfristen, hvilket [taksator] bekræfter.
…
Forsikringstager er ikke tømmer, snedker, byggesagkyndig, byggetekniker, taglægger etc., har ikke tidligere ejet hus eller anden ejendom, og derfor er det noget af en påstand at TopDanmark Garantifonden mener det er alment kendt hvordan råd opstår. Vil TopDanmark Garantifonden fremlægge en analyse foretaget på ikke husejere eller tidligere husejer eller andre der aldrig har ejet en ejendom, er … som vil bekræfte at det er alment kendt det TopDanmark Garantifonden skriver? Udover det anmelder vi skaden lige det øjeblik vi ser det, men jævnfør tidligere afsnit i denne mail, må vi ikke foretage os mere, før der har været en taksator på matriklen og set den oprindelig skade.

Hvis TopDanmark ***ved*** at der er stor risiko for at denne rådskade i et træværk betyder at det oftest skyldes andre omstændigheder, så vil jeg mene at TopDanmark har handlet i ond tro, ved ikke at oplyse dette.

Udfordringen var at vi først opdager skaden slut marts og grundet de juridiske regler anmeldte vi det vi så. Vi får at vide af TopDanmark Garantifonden (på tidligere skade også af HFA) og Husforsikringen at vi ikke må arbejdet på skaden før der har været en taksator. Derfor i det øjeblik vi ser skaden anmelder vi den (rettidigt) og gør ikke mere end at anmelde. [Taksator] beder os om at tage fat i Husforsikringen som loven foreskriver før han vil tage stilling til sagen. Da vi har haft alle parter ude, får vi tilladelse til at udbedre skaden og i det øjeblik konstateres at råd skaden skyldes forkert undertag. Et forkert undertag er ødelæggende og nedsætter bygningens værd.
…
Der er et sted hvor undertagsdugen blafrer meget lidt. Det er derfor ikke korrekt når TopDanmark skriver at det er hele undertaget der er lavet forkert. Jeres egen uvildige byggesagkyndig har set på taget, og havde ikke nogen anmærkninger. En uvildig byggesagkyndig I selv har betalt og valgt, må I selv stå inde for, det kan jeg som forsikringstager ikke have ansvar for. Han så på huset i 2016 og havde ikke anmærkninger til taget.

TopDanmark Garantifonden går meget op i praktik (helt forståeligt), jura etc. men de nævner ikke noget om alle de fejl de selv har lavet. Først afvises en skade. Efter jeg har brugt ca. kr. 50.000 af egen lomme på blandt andet advokat, godkendes skaden 1,5 år senere fordi TopDanmark Garantifonden har overset punkter i dokumenter og BR2008/BR2015.

6. 91700

> TopDanmark Garantifonden har ikke informeret kunderne/mig om at de kun kan anke tre måneder efter en afvisning.
> Det er blot to punkter, men væsentlige punkter i mine (sikkert også andres) sager."

Topdanmark Administration har i brev af 23/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Som det fremgår ovenfor, angik klagerens mail af 10/8 2017 undertaget, hvilket vi har forholdt os til I vores forrige brev til nævnet. Vi har ikke oplysninger om, at klageren inden den 31/3 2017 anmeldte til os, at 'hele tagkonstruktionen er forkert'.
>
> Topdanmark Administration afviser, at det nye forhold om tagkonstruktionen er anmeldt rettidigt, jf. anmeldelsesfristen i reglerne for Garantifonden. Eventuelle krav, der ønskes dækket af Garantifonden — for så vidt angår tidligere ejerskifteforsikringer i Husejernes Forsikring — skal anmeldes til Garantifonden senest den 31/3 2017. Vi afviser herefter at yde dækning for et forhold ved tagkonstruktionen i Garantifonden. Vi bemærker hertil, at da forholdet ikke er anmeldt rettidigt, har vi heller ikke realitetsbehandlet forholdet.
>
> Klageren henviser til en byggesagkyndig, som 'I selv har betalt og valgt'. Videre har klageren oplyst, at den byggesagkyndige så på huset i 2016. Vi har ikke oplysninger om, at vi i 2016 har foranlediget, at klagerens bygnings blev besigtiget af en byggesagkyndig. Vi bemærker hertil, at særloven om Gable Insurance AG (under konkurs) og Garantifonden først trådte i kraft i december 2016.
>
> Vi skal afslutningsvist bemærke, at ud fra de oplysninger vi har fået fra klageren, har klagerens husejerforsikringsselskab … anerkendt en rådskade som dækningsberettigende, jf. vedlagte mail af 17/8 2017."

Klageren og Topdanmark Administration har udvekslet yderligere synspunkter i mails og breve af 9/3, 6/4 og 26/4 2018.

Nævnet har fået forelagt korrespondancen og bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af klagerens mail af 10/8 2017 til Topdanmark Administrations taksator fremgår bl.a.:

> "Håndværkere har i går kigget på rådskaderne. Konklusionen fra håndværker er, at råd skyldes at undertaget er lagt forkert. Ikke korrekt udført undertag er en 'skade': deformering, svækkelse, ødelæggelse, et fysisk forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger, i almindelig god vedligeholdelsesstand. I forsikringsforstand forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger. Undertaget har medført anmeldt råd skade."

Ankenævnet *for* Forsikring

7. 91700

Nævnet udtaler:

Klageren klager over, at Topdanmark Administration på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber har afvist at behandle hans anmeldelse af et forkert lagt undertag med henvisning til, at forholdet er anmeldt for sent.

Klageren har anført, at han anmeldte mulig råd i en tværgående bjælke i tagets øst/sydside den 31/3 2017 til ejerskifteforsikringen, og at anmeldelsen i sagens natur også angik den tilstand, der forårsagede den synlige del af skaden.

Af klagerens mail af 31/3 2017 til Garantifonden fremgår bl.a.: "Mistanke om råd i tværgående bjælker i tagets øst/syd side".

Af klagerens mail af 10/8 2017 til Topdanmark Administrations taksator fremgår bl.a.: "Håndværkerne har i går kigget på rådskaderne. Konklusionen fra håndværker er, at råd skyldes at undertaget er lagt forkert. Ikke korrekt udført undertag er en 'skade' … Undertaget har medført anmeldt råd skade".

Af klagerens mail af 19/1 2018 til nævnet fremgår bl.a.: "Og først da taget blev pillet af, for at udbedre skaden, fandt håndværkerne, at det skyldes den forkerte trækonstruktion i undertaget…. Ikke plastikken… ikke karnap… ikke Velux vindue…. men trækonstruktionen".

Det fremgår af sagen, at klagerens husforsikring den 17/8 2017 har anerkendt at dække rådskaden og har afvist, at det forkert lagte undertag er en dækningsberettigende skade på husforsikringen.

Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at årsagen til de konstaterede rådskader i tagbjælker er, at der er udført en forkert konstruktion omkring undertaget.

8. 91700

Nævnet finder, at rådskader i tagbjælker og forkert konstruktion omkring undertaget i relation til ejerskifteforsikringen dermed må anses for ét samlet skadeforhold.

Da klageren har anmeldt rådskader i tagbjælker til Garantifonden den 31/3 2017 og således inden for den frist, der følger af § 6 a, stk. 1, 1. pkt., i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, finder nævnet, at det samlede skadeforhold må anses for anmeldt inden for lovens frist, selv om den forkerte konstruktion omkring undertaget først blev konstateret af håndværkerne – og derfor i sig selv først er oplyst af klageren til Garantifonden – efter fristens udløb.

Nævnet finder herefter, at Topdanmark Administration har været uberettiget til at afvise at realitetsbehandle klagerens krav om forsikringsdækning for forkert tagkonstruktion med henvisning til, at det er anmeldt for sent.

Topdanmark Administration har over for nævnet anført, at forholdet omkring undertaget alligevel ikke er dækningsberettigende, idet det af tilstandsrapportens punkt 1.10 med karakteren K3 er anført, at "undertagsdugen hænger og blafrer flere steder, idet denne er ikke spændt ordentlig ud, og syntes stedvist utæt ved samlinger. Note: Udførelsen bærer præg af selvbyg". Topdanmark Administration har henvist til, at forsikringen ikke dækker forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren har anført, at fejlen omkring undertaget vedrører trækonstruktionen og ikke undertagsdugen.

Nævnet bemærker, at Topdanmark Administration – som sagen foreligger oplyst – ikke har foretaget besigtigelse af den anmeldte fejl ved konstruktionen af undertaget, og der foreligger heller ikke udtalelser herom fra klagerens håndværkere.

9. 91700

Nævnet finder på den baggrund, at Topdanmark Administration skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at afklare, om den anmeldte fejl ved undertaget kan tilskrives undertagsdugen – som er beskrevet i tilstandsrapporten – eller om fejlen vedrører øvrige dele af undertaget/tagkonstruktionen, hvorved klageren i givet fald vil kunne være berettiget til hel eller delvis forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration skal anerkende, at selskabet er uberettiget til at afvise at realitetsbehandle klagerens krav om dækning for fejl ved undertag med henvisning til, at forholdet er anmeldt for sent. Topdanmark Administration skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at afklare, om den anmeldte fejl kan tilskrives undertagsdugen – som er beskrevet i tilstandsrapporten – eller om fejlen vedrører øvrige dele af undertaget/tagkonstruktionen.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels