

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. juni 2024 blev i sag nr. 99968:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 klageskema af 14/6 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der henvises til vedhæftede Hændelsesbeskrivelse

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækningstilsagn"

I hændelsesbeskrivelse af 9/6 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Klager erhvervede ved en oprettet købsaftale (bilag 1) og med formel overtagelse den 01.11.2010 ejendommen ... Den pågældende ejendom var i henhold til BBR opført i 1969.

I forbindelse med handlen modtog klager tillige en tilstandsrapport (bilag 2) nr. ... af 26.04.2010 med tillæg af 01.05.2020 samt tilbud på en ejerskifteforsikring. Klager tegnede på den baggrund en 'Udvidet Ejerskifteforsikring' i selskabet Topdanmark Forsikring A/S (bilag 3).

Af købsaftalen fremgik ingen forbehold omkring ejendommens tilstand. Af tilstandsrapporten fremgik det blandt andet

- at der ikke var forhold, som ikke havde kunnet besigtiges,
- at fundament og sokler vurderedes som over middel,
- at der ikke var konstateret skader på hverken fundament/sokler, vægge eller tagkonstruktion af relevans for nærværende sag.

Endeligt fremgik det af vilkårene for ejerskifteforsikringen blandt andet

- 'Tilstandsrapporten* er en del af Udvidet Ejerskifteforsikring' (s. 5)

- 'Dækningen er betinget af:

- 1) at skaden/skaderisikoen var tilstede da sikrede overtog ejendommen, og
- 2) at skaden/skaderisikoen bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.' (s. 6).

- 'Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god stand.' (min understregning – s. 6)

- 'Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelsestidspunktet'. Dette var således en del af den udvidede dækning.

Klager planlagde og påbegyndte i 2018 en betydelig ombygning af ejendommen. Som en del af denne ombygning blev der gennemført omfattende arbejder, hvorunder det blev konstateret, at der under en del af huset ikke er udført forskriftsmæssigt fundament, herunder fundament under bærende vægge og ved skorsten.

De mangelfulde funderingsforhold illustreres ved de som bilag 4–9 vedhæftede fotos og rids. De problematiske forhold er beskrevet af klagers byggerådgiver, bygningskonstruktør ..., i mail af 20.12.2018 (bilag 10) og igen i mail 21.06.2019 (bilag 11).

Som det fremgår heraf er der tale om forhold, der dels har medført sætninger i vægge og tagkonstruktion og dels indebærer åbenbart ulovlige bygningsmæssige forhold.

Dermed synes forsikringsbetingelsernes vilkår om, at dækningen forudsætter aktuelle skader samt risici for yderligere skader at være opfyldt, ligesom det må kunne lægges til grund, at oplysningerne om manglende fundering og dermed ulovlige bygningsforhold/bygningsindretninger indebærer en åbenlys nedsættelse af ejendommens værdi.

Klager har reklameret over disse forhold ved anmeldelse heraf overfor Topdanmark Forsikring A/S, hvor den udvidede ejerskifteforsikring var tegnet.

Dette har imidlertid ikke medført en dækningsbekræftelse fra selskabet, som først lod ejendommen besigtige af en taksator, der i rapport af 08.01.2019 (bilag 12) bekræftede at 'De manglende fundamenter under væggen som bærer dækket til 1. sals badeværelse er derfor i uoverensstemmelse med BR-66 kap. 5.3.1...', og taksatoren bekræfter således for dette forholds vedkommende tilstedeværelsen af ulovlige bygningsindretninger.

Det samme gør sig gældende for så vidt angår tag og bjælkekonstruktionen, der ligeledes blev beskrevet som værende i uoverensstemmelse med BR-66.

Selskabet afviste dog med skrivelse af 11.06.2019 (bilag 13) foreløbigt dækningspligten, men som følge af nye anmeldelser blev der foretaget en ny taksatorbesigtigelse, som resulterede i endnu en taksatorrapport af 12.07.2019 (bilag 14) som efter klagers opfattelse i strid med vilkårene for

Ankenævnet for Forsikring

3.

99968

dækning afviste, at der var tale om dækningsberettigede forhold, uanset at der kunne konstateres mangler.

Der har efterfølgende været korresponderet mellem parterne, og selskabet har således ved mails af 02.02.2021 og 17.08.2021 (bilag 15 og 16) afvist dækningspligt for selskabet.

Som den primære begrundelse for at afvise dækningen henvises til

- a) at der ikke kan gives dækning til forhold, hvor forsikringstager påtænker ombygning,
- b) at de ulovlige forhold, som erkendes at være til stede, er tale om forhold som måske ikke var blevet opdaget, hvis ikke der var påbegyndt ombygning, og
- c) der ikke har været en nærliggende risiko for skade.

Berettigelsen af disse begrundelser bestrides.

Ad a) Til dette argument bemærkes, at de forhold, som kræves dækket, er forhold som ikke er en følge af ombygningen eller i øvrigt ville være blevet berørt i det omfang der ikke havde været tale om ulovlige bygningsindretninger.

Udgifterne til den ombygning, som klager har gennemført, er således blevet betydeligt forøget, idet man har været nødsaget til at foretage afhjælpning inden den planlagte ombygning kunne gennemføres.

Der er således ikke tale om, at klager ønsker dækning for arbejder, de alligevel ville have udført, men alene vil have dækning for ekstraomkostninger, de er blevet påført.

Ad b+c) Dette argument må også tilsidesættes, idet der jo netop som følge af de ulovlige bygningsforhold er opstået sætninger og skader på vægge og tagkonstruktion. Dette opfylder således kravet til aktuelle skader, ligesom det er oplagt, at kendskab til f.eks. manglende fundering vil indebære en værdiforringelse af huset samt risiko for fortsat udvikling i de skader, som er konstateret af både selskabets taksator og klagers byggerådgiver.

Det gøres derfor gældende, at selskabet på denne baggrund bør tilpligtes at anerkende dækningspligten for de anmeldte forhold."

Selskabet har den 7/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget jeres meddelelse med ... (herefter kaldet 'klager') klage over ejerskifteforsikringens afgørelse.

Klageren ses at være repræsenteret ved advokat.

Af webskemaet fremgår det, at klageren kræver dækningstilsagn, og der henvises til klagerens advokats hændelsesbeskrivelse til Ankenævnet dateret den 9. juni 2023.

På baggrund af klagerens advokats hændelsesbeskrivelse, er det vores opfattelse, at klageren kræver dækningstilsagn for forhold vedrørende funderingsforhold, bærende vægge ved skorsten samt utæt veluxvindue.

Klagerens advokat henviser bl.a. til en taksatorrapport uploadet af klagerens advokat som bilag 14. Af taksatorrapporten dateret 12. juli 2019, fremgår det at klageren har anmeldt forhold om:

- *Forhold 1. Sætning af skorstensvæg i stue.*
- *Forhold 2. Utæthed ved Veluxvindue på repos 1.sal, registreret den 7.2.2019 – Nye skifer er ikke monteret korrekt i forbindelse med etablering af Veluxvinduet*
- *Forhold 3. Ulovlig terrændækkonstruktion.*
- *Forhold 4. Respektafstand mellem skorsten og konstruktioner af træ ikke overholdt.'*

Vi lægger på baggrund af ovenstående til grund, at det er disse forhold som klagerens advokat, på vegne af klageren, kræver dækningstilsagn til.

Oplysningerne i klagen giver os ikke grundlag for at ændre vores tidligere afgørelse.

Fakta om ejerskifteforsikringen og den indtegnede ejendom

Der er tale om en udvidet ejerskifteforsikring, der i medfør af Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, er tegnet for ejendommen beliggende på ...

Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapporten med løbe. nr. ... Tilstandsrapporten ses uploadet af klagerens advokat som **bilag 2**.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 28. september 2010.

For forsikringen gælder vilkår nr. 40-E. Vilkår og policeoplysninger er uploadet som **bilag A** og **B**.

Der er tale om en ejendom fra 1969.

Sagsfremstilling

Ved mail den 21. december 2018 bekræfter vi/ejerskifteskadeafdelingen skadeanmeldelse vedrørende forhold om etageadskillelse på 1. sal overfor klageren.

Sagen sendes efterfølgende til taksator som besigtiger det anmeldte forhold den 2. januar 2019. Ved taksators besigtigelse gennemgår taksator følgende fire forhold:

- *Forhold 1. Manglende fundament under bærende skillevægge.*
- *Forhold 2. Manglende fundament under ikke bærende skillevægge og under skorsten.*
- *Forhold 3. På 1. sal er spærfoden blevet skåret over på 3 spær.*
- *Forhold 4. Støbt dæk på 1. sal under badeværelset er ikke udført iht. tegninger.'*

I taksatorrapporten dateret 8. januar 2019, oplyser taksator at klagerens ejerskifteforsikring ikke kan dække de anmeldte forhold. Taksator mener, at de anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet og at forholdene i øvrigt ikke dækkes på klagerens udvidede dækning. Taksator oplyser afslutningsvist:

'Et godt råd

Jeg kunne konstatere at gulvet omkring skorstenen er udgravet dybere end underkanten af fundamentet/ betondækket.

Jeg mener at der derved kan være risiko for fremtidige sætninger i og ved skorstenen. Eventuelle sætningsskader som følge af dette er ikke dækket af ejerskifteforsikringen eller af husforsikringen.

Jeg vil anbefale at skorstenen bliver understøbt til et niveau lig med eller under udgravningen for gulvkonstruktionen.

Det samme gælder naturligvis for de indvendige skillevæge uden fundament hvor der graves under niveau af underside af terrændækket.'

Se også klagerens advokats **bilag 12**.

Ved mail af 26. februar 2019 fremsender klageren mail til taksator, hvorved klageren fremlægger brev af 11. februar 2019 fra klagerens tekniske rådgiver.

Klagerens rådgiver skriver bl.a.:

'Jeg har gennemgået din rapport, som jeg mener er fejlbehæftet på flere områder:

- Fejlagtig fortolkning af BR66*
- Fejlagtig fortolkning af BR18*
- Fejlagtig fortolkning af ejerskifteforsikringens betingelser og skadesvilkår, herunder navnlig*
- punkt 6 og punkt 7.'*

Da klageren opdager de anmeldte forhold undervejs i en renovering af ejendommen, anmoder vi klageren om at fremsende eventuelle udbudsmateriale/tilbud/entrepriseaftaler og/eller tegninger, som klageren har modtaget i forbindelse med det arbejde som klageren har planlagt.

Klageren fremsender herefter kopi af en række dokumenter, bl.a. entreprisekontrakt hvori der henvises til et dokument kaldet '*Beskrivelser af 16. november 2018*'. I dette dokument fremgår det bl.a. at klageren har planlagt arbejderne vedrørende:

...

Se eventuelt **bilag C**.

Vi fremsender ved mail af 12. juni 2019 besvarelse af klage, hvori vi fastholder taksators afgørelse. I besvarelsen af klagen oplyser vi desuden, at ejerskifteforsikringen ikke dækker udgifterne forbundet med planlagt arbejde. Derudover oplyser vi bl.a.:

'Nye anmeldelser

Efter taksators besigtigelse af ejendommen, har du herefter anmeldt yderligere forhold om

- Sætning af skorstensvæg i stue*
- Utæthed ved Veluxvindue på repos 1. sal, registreret d. 7.2.2019 - Nye skiferer ikke monteret korrekt i forbindelse med etablering af veluxvinduet*
- Ulovlig terrændækkonstruktion*
- Respektafstand mellem skorsten og konstruktioner af træ ikke overholdt*

Du vil blive kontaktet med henblik på separat behandling af ovenstående.'

Se klagerens rådgivers **bilag 13**.

Disse forhold bliver behandlet ved taksatorrapporten af 12. juli 2019. Taksator har om disse forhold bl.a. vurderet, at de ikke opfylder skadebegrebet beskrevet i klagerens ejerskifteforsikringsvilkår. Derudover oplyste taksator bl.a. at han ved en tidligere besigtigelse havde rådet klageren til ikke at grave for langt ind under fundamentet uden tiltag for sikring af skorstenen.

Ved mail af 1. oktober 2020 til taksator, anfører klageren at han fortsat er uenig i afgørelsen.

Ved mail af 2. februar 2021, skriver vi bl.a. til klageren:

'Det er vores opfattelse, at du er uenig med vores afgørelse af 11. juni 2019 i sagen [1] samt vores afgørelse af 12. juli 2019 i sagen [2].

Som ... ligeledes har oplyst dig, har vi behov for, at du uddyber hvori din utilfredshed består, før vi kan komme med en grundig tilbagemelding til dig. Vi skal derfor bede dig vende tilbage til os med en beskrivelse af, hvori din utilfredshed består, og på hvilken baggrund du anser vores afgørelse for forkert i forhold til ejerskifteforsikringens dækning.

Derudover skal vi oplyse, at du har mulighed for at klage over vores afgørelse til Topdanmarks Kundeklagefunktion. Hertil skal vi også bede dig oplyse, hvori utilfredsheden består, og på hvilken baggrund du anser vores afgørelse for forkert i forhold til ejerskifteforsikringens dækning. Dette kan ske til ...

Jeg vedlægger for god ordensskyld vores samlede tilbagemelding i sagen [1].'

Den 3. august 2021 fremsender klageren mail til vores kundeklagefunktion, hvori klageren bl.a. oplyser at klageren er uenig i vores afgørelser for så vidt angår de anmeldte forhold.

Den 17. august 2021 fremsender vores klagefunktion deres afgørelse til klageren. Vores klagefunktion fastholder de tidligere afgørelser i sagen, og mener fortsat at klageren ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende skader ved det anmeldte.

Klageren indbringer sagen for Nævnet den 9. juni 2023.

Vores vurdering af det indklagede

Som ovenfor nævnt, kan vi ikke tilbyde klageren udgifterne forbundet med det anmeldte om funderingsforhold, bærende væg ved skorsten samt forhold om utætheder ved veluxvinduer.

Vi vil nedenfor udbyde vores begrundelse.

Forældelse

Allerede fordi klagerens eventuelle krav vedrørende det anmeldte om funderingsforhold og bærende vægge ved skorsten, var forældet inden klagerens klage til Nævnet, kan vi ikke tilbyde at dække udgifterne forbundet med klagerens krav vedrørende det anmeldte.

Vi lægger til grund, at klageren får kendskab til forholdet om funderingsforhold på baggrund af klagerens rapport af 20. december 2018, se klagerens rådgivers **bilag 10**. Den 11. juni 2019 anmelder klageren yderligere forhold om funderingsforhold, skorsten og utætheder ved veluxvindue.

Klageren modtager afgørelser om forholdene henholdsvis den 8. januar 2019, den 12. juni 2019 og den 12. juli 2019. Alle afgørelser ses at være afvisninger.

Klageren modtager ved mail af 17. august 2021 en mail fra vores kunde klagefunktion, der fastholder de tidligere afgørelser i sagen.

Klagerens eventuelle krav vedrørende det anmeldte, var således allerede forældet inden klageren indbragte sagen for Nævnet.

Vi henviser til de almindelige regler om forældelse med henvisning til forældelseslovens § 3, hvoraf der bl.a. fremgår:

...

Det er vores vurdering, at klageren senest får kendskab til forholdene den 20. december 2018.

Der ses ikke at være indgået forhandlinger mellem klageren og os i tidsrummet mellem afgørelserne af 12. juni 2019, 12. juli 2019 og den seneste afgørelse af 17. august 2021 skrevet af vores kundeklagefunktion.

Planlagt arbejde

Derudover er det vores vurdering, at klagerens krav om udgifterne til det anmeldte er indeholdt i den entrepriseaftale klageren har lavet med sin håndværker og som ses dateret 5. marts 2018. Det fremgår af projektbeskrivelsen indsat ovenfor i sagsfremstillingen, og uploadet som **bilag C**, at klageren har planlagt ny støbning af isolerede betondæk med ny gulvvarme, i bryggers, entre, gæstetoilet og i tre stuer. Derudover fremgår det, at klageren havde planlagt totalrenovering af 1. salen med nye gulv-, loft- og vægoverflader, det var planlagt at etablere loft til kip og efterisolering af tagkonstruktion og gavle. Derudover var det planlagt at udskifte veluxvinduer.

Klageren har således haft planlagt en lang række arbejder inden klagerens anmeldelse til os. Udgifterne forbundet med ændring om funderingsforhold, bærende væg ved skorsten og utætheder ved veluxvindue ses således at være indeholdt i klagerens entrepriseaftale.

Klagerens ejerskifteforsikring dækker ikke udgifterne forbundet med planlagt arbejde.

Vi henviser bl.a. til Ankenævnets Klageguide hvori der bl.a. bliver oplyst:

Ejerskifteforsikring

Ejerskifteforsikringen er en særlig forsikringsform. Forsikringen omfatter ejendommens bygninger, men ikke selve grunden. Der er mange betingelser, som skal være opfyldt, før du kan få erstatning.

...

- Du har ikke – forud for anmeldelsen af skaden – planlagt at foretage sådanne ændringer af bygningen, at skaden som led i dette arbejde må antages at ville blive udbedret.

Derudover henviser vi til Forsikringsaftalelovens §39, hvoraf det fremgår:

§ 39. Selskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.

Afsluttende henviser vi til de helt almindelige erstatningsretslige regler om at der skal være lidt et tab førend man kan have et erstatningskrav.

Eftersom klageren har planlagt en lang række arbejder ved ejendommen, som bl.a. indeholder arbejderne om det anmeldte, er det vores vurdering, at klageren ikke har lidt et tab vedrørende det anmeldte.

Skadebegrebet og udvidet dækning

Det er derudover en forudsætning for dækning på klagerens ejerskifteforsikring, at forholdet har været tilstedet ved klagerens overtagelse, og desuden også opfylder skadebegrebet beskrevet under klagerens forsikringsvilkårs punkt 6. Vi henviser til nedenfor indsatte fra klagerens forsikringsvilkår:

...

Klageren har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, som udover ovenstående også dækker udgifterne forbundet med ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygning(er), forudsætning for dækning på den udvidet dækning er bl.a.:

...

Vi mener i øvrigt at det anmeldte ikke opfylder skadebegrebet i klagerens ejerskifteforsikring, og at forudsætningerne for dækning på den udvidede dækning heller ikke er opfyldt.

I vores afgørelse har vi bl.a. lagt vægt på, at der er tale om en ejendom fra 1969, hvor det i tilstandsrapporten – udarbejdet i 2010 – ikke giver et indtryk af, at der hverken har været revner eller anden tegn på skade ved funderingsforholdene eller den bærende væg ved skorstenen.

Det har ikke været muligt for taksator at vurdere hvorledes ejendommen så ud inden klagerens planlagte renovering, eftersom klageren havde nedrevet større dele af det indvendige i ejendommen inden klagerens anmeldelse til os i december 2018.

Klageren har derudover ikke sandsynliggjort at der var forhold ved det anmeldte, der på tidspunktet for klagerens overtagelse i 2010, gav nærliggende risiko for skade, eller på anden måde nedsatte brugbarheden nævneværdigt. Vi tillægger det særligt betydning, at klageren først 8 år efter overtagelsen anmelder forholdene og at forholdene alene bliver anmeldt i forbindelse med renovering, hvor klageren har nedrevet store dele af det indvendige i boligen.

I vores afgørelse omkring forholdet vedrørende skorstenen har vi tillagt det særlig betydning, at taksator – allerede ved hans første besigtigelse – bliver opmærksom på, at klageren har/har fået udgravet dybere end underkanten af fundamentet/betondækket. Taksator vurderer på denne baggrund alene, at der kan være risiko for fremtidige sætninger i og ved skorstenen.

Taksator anbefaler afsluttende klageren, at skorstenen bliver understøbt til et niveau lig med eller under udgravningen for gulvkonstruktionen.

Som en sidebemærkning oplyser taksator, at det samme gør sig gældende for de indvendige skillevægge uden fundament hvor der var gravet under niveau af underside af terrændækket.

Da taksator senere på året kommer forbi for at besigtige ny-anmeldte forhold om bl.a. sætning ved skorsten og genbesigtige de tidligere anmeldte forhold om funderingsforhold, kan taksator konstatere at anmeldelsen vedrørende sætningen ved skorstenen er samme sted som taksator tidligere har besigtiget.

Allerede fordi det er klageren selv der har udgravet rundt om skorstenen, er det vores klare vurdering, at eventuelle sætninger må relatere sig med klagerens eget arbejde og derfor er opstået efter klagerens overtagelse.

De anmeldte forhold var derudover ikke ulovlige på opførelses- eller anmeldelsestidspunktet, hvorfor klageren heller ikke ville kunne opnå erstatning på den udvidet dækning.

I vores afgørelse om dette, har vi lagt til grund, at nogle af forholdene har været i strid med byggelovgivningen på opførelsestidspunktet altså jf. bygningsreglementet i 1966, også kaldet BR66, men at forholdene ikke har været i strid med lovgivningen der var gældende på anmeldelsestidspunktet i 2018. Bygningsreglementet fra 2018 – som var gældende på tidspunktet for skadeanmeldelsen – indeholder alene et såkaldt funktionskrav. Med et funktionskrav forstås, at hvis konstruktionen fungerer, så er den også lovlig.

Af BR18 under projektering og udførelse, fremgår det bl.a. under §344:

§ 344	Projektering og udførelse	
§ 344	Konstruktioner skal projekteres og udføres, så de kan modstå de normalt forekommende statiske og dynamiske påvirkninger i forhold til konstruktionens placering og anvendelse.	

Vi må formode, at konstruktionen alt andet end lige har fungeret, eftersom den – på tidspunktet for klagerens anmeldelse til ejerskifteforsikring – har stået der er i 49 år. Klageren har, som ovenfor nævnt, ikke sandsynliggjort at der, på tidspunktet for klagerens overtagelse, har været tegn på skader ved det anmeldte.

Dertil kommer desuden, at det er en betingelse for dækning på den udvidet dækning, at klageren skal have søgt om dispensation hos kommunen.

Vi har ikke modtaget oplysninger om, at klageren skulle have fået afslag vedrørende dispensation hos kommunen.

Opsummering

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at klageren ikke er berettiget til dækning på klagerens ejerskifteforsikring, for så vidt angår de anmeldte forhold vedrørende funderingsforhold, bærende vægge/sætninger ved skorsten eller forhold om utætte veluxvinduer.

Vi mener, at klagerens eventuelle krav om de anmeldte forhold var forældet allerede inden klagerens klage til Ankenævnet.

Derudover er det vores vurdering, at udgifterne forbundet med de anmeldte forhold er indeholdt i den lange række af planlagte arbejder som klageren har planlagt allerede inden anmeldelsen til klagerens ejerskifteforsikring.

Desuden er det vores vurdering, at de anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet på ejerskifteforsikring og klageren kan heller ikke opnå dækning på den udvidet dækning, da de anmeldte forhold ikke var ulovlige på tidspunktet for klagerens anmeldelse til os.

Ankenævnet for Forsikring

10.

99968

Vi afventer nu Nævnets stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet det påklagede forhold i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikrings gældende vilkår."

Klagerens advokat har i brev af 4/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Foranlediget af Topdanmarks høringsvar af 09.08.2023 er der fra klagers side følgende supplerende bemærkninger, idet klageskrivelsens indhold og herunder faktuel beskrivelse samt argumentation herudover fastholdes fuldt ud.

Faktuelt

Topdanmarks gengivelse af de forhold, som klager har anmeldt og ønsker dækning for, er korrekt gengivet.

De pågældende forhold har imidlertid ikke været omfattet af det ombygningsprojekt, som klager efter ca. 9 års ejertid planlagde og indgik entrepriseaftale omkring. Til nærmere beskrivelse af det samlede projekt medsendes som bilag 17 udbudsmaterialet. Der henvises i øvrigt til den indgåede hovedentrepriseaftale (bilag 18), hvoraf det fremgår, at der har været aftalt tillægspriser for det forhold, som ikke var omfattet af udbuddet, men udgjorde tillægspriser for de mangler, der er gjort gældende overfor selskabet.

De forhold, der ønskes dækning for, har ikke været en del af udbudsmaterialet, men er forhold, der dækker over fordyrelser og ekstraarbejder i forhold til det planlagte.

Med hensyn til forældelsesproblematikken skal det for en ordens skyld præciseres, at forløbet har været således

December 2018 Klager anmelder 4 forhold til Topdanmark.

02.01.2019 Topdanmarks taksator besigtiger forholdene, men finder ikke, at forholdene er forsikringsdækkede, hvilket der blev givet besked om den 08.01.2019.

26.02.2019 Klager fremsender begrundet svar til Topdanmark og beder om forsikringsdækning.

12.06.2019 Topdanmark afviser dækningen.

Juni 2019 Klager anmelder yderligere forhold og disse besigtiges af Topdanmarks taksator den 27.06.2019.

12.07.2019 Topdanmark afviser dækning af de nye forhold.

efterår 2019 Klager gør indsigelse og efterspørger revurdering og endelig afgørelse.

02.02.2021 Topdanmark fremsender endelig afgørelse, hvorved dækning samlet afvises.

Forældelse

Det er ubestridt, at spørgsmålet omkring forældelse skal afgøres efter forældelseslovens § 3 jfr. forsikringsaftalelovens § 29.

Det fremgår imidlertid af forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5, at en skade, som er anmeldt inden der er indtrådt forældelse, uanset den 3-årige forældelse, tidligst indtræde 1 år efter selskabet meddelelse om, at kravet afvises.

Bestemmelsen må således tages som udtryk for, at forældelsesfristen suspenderes, når der sker rettidig anmeldelse af kravet. Det synes ubestridt, at de forhold, som klager har påberåbt sig, ikke var forældede på tidspunktet for anmeldelsen.

Entreprisen med ombygning af ejendommen blev først iværksat ultimo 2018 og forår 2019, og først under arbejdets udførelse blev de mangler/forhold, som blev anmeldt, konstateret. Klager er således først primo 2019 blevet bekendt med manglernes tilstedeværelse, og disse ville således som udgangspunkt blive forældet primo 2022.

Da forholdene således blev anmeldt straks klager blev bekendt hermed, blev den 3-årige forældelsesfrist suspenderet, og suspensionen må derfor først anses for at være ophørt ved Topdanmarks endelige afvisning af forholdene som dækningsberettigede den 02.02.2021. Dermed er der således ikke indtrådt forældelse på det tidspunkt, hvor klagen indbringes for ankenævnet.

Skadesbegrebet

Uanset at det anmeldte forhold har været til stede i en årrække, så synes det oplagt, at de pågældende forhold har en karakter, som nødvendiggør udbedring for at udgå fremtidig skade på ejendommen.

Dermed synes betingelserne for dækning i henhold til forsikringsbetingelserne at være opfyldt.

Opsummering

På baggrund af ovenstående bestrides det at de anmeldte forhold har været en del af den planlagte entreprise, men derimod har været en fordyrende omstændighed, at der ikke er indtrådt forældelse, at forholdene ikke skulle være omfattet af skadesbegrebet.

Fra klagers side kan sagen hermed afgøres på det foreliggende grundlag."

Selskabet har i brev af 6/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerens advokat er på vegne af klageren fremkommet med supplerende bemærkninger samt bilag til sagen.

Det klagerens advokat har anført og fremlagt, ændrer ikke vores stillingtagen til sagen.

Det er fortsat vores vurdering, at klagerens eventuelle krav vedrørende disse forhold var forældet allerede inden klagerens indbringelse til Ankenævnet.

Vi mener derudover, at de indklagede forhold var forhold som klageren havde planlagt at skulle afholde udgifterne forbundet med, eftersom klageren havde planlagt en lang række renoveringsarbejder allerede inden klagerens anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Desuden er det vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort at de indklagede forhold – på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen, mere end 8 år før klagerens anmeldelse til ejerskifteforsikringen – opfylder betingelserne for dækning på den tegnede ejerskifteforsikring i henhold til bl.a. skadebegrebet og betingelserne for dækning af ulovlige forhold.

Forældelse

Vi er ikke enige i klagerens advokats betragtninger om forældelseslovens 3-årige forældelsesfrist.

Med henvisning til Forældelseslovens §3, gælder de 3 år fra kendskabtidspunktet. Herefter følger der – jf. forældelsesloven – en bestemmelse om en 1-årig tillægsfrist.

Vi henviser til de almindelige regler om forældelse med henvisning til forældelseslovens § 3, hvoraf der bl.a. fremgår:

...

Det er vores vurdering, at klageren får kendskab til forholdene omkring december 2018.

Der ses ikke at være indgået forhandlinger mellem klageren og os i tidsrummet mellem afgørelserne af 12. juni 2019, 12. juli 2019 og den seneste afgørelse af 17. august 2021 skrevet af vores kundeklagefunktion.

Vi er således ikke enig med klagerens advokat om, at forældelsesfristen på de 3 år gælder for tidspunktet for kundeklagefunktionens afgørelse af 17. august 2021.

Vores afgørelse om dette understøttes af Ankenævnets praksis hvor der bl.a. i en tidligere Ankenævns sag med kendelsesnummer 97452 om bl.a. forældelse bl.a. udtaler:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerens eventuelle krav var forældet, da klageren den 26/10 2021 indbragte sagen for nævnet.'

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren den 20/12 2017 anførte over for selskabet, at det var konstateret, at dampspærren ikke var udført i henhold til gældende regler.

Den 3-årige forældelsesfrist kan derfor senest regnes fra dette tidspunkt, jf. forældelsesloven § 3, stk. 1 og stk. 2.

Nævnet har videre lagt vægt på, at den 1-årige tillægsfrist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, senest kan regnes fra selskabets sidste afslag på dækning af den 9/4 2019.'

Vi fastholder derfor fortsat vores afgørelse om, at klagerens eventuelle krav vedrørende de indklagede forhold var forældet allerede inden klagerens indbringelse for Ankenævnet.

Planlagt arbejde

Vi stiller os undrende overfor klagerens advokats anførte om klagerens planlagte arbejde.

Klagerens advokat gør gældende, at de forhold som klageren ønsker dækning forbundet med, ikke har været en del af udbudsmaterialet, men er ekstraarbejder i forhold til det planlagte.

I relation hertil, henviser klagerens advokat netop til en projektbeskrivelse som ses dateret helt tilbage i marts 2018 og som ses revideret i medio november 2018.

Det er netop i denne projektbeskrivelse, det ses at klageren har haft planer om bl.a. en større renovering i stueetagen herunder og bl.a. nye isolerede betondæk med gulvvarme, udskiftning af ovenlysvinduer i forbindelse med planerne om loft til kip.

...

Vi henviser til ovenfor indsatte fra klagerens advokats fremlagte **bilag 18**.

Vi – i skadeafdelingen – modtager henvendelse fra klageren i december 2018, hvor klageren første gang anmelder forhold på sin ejerskifteforsikring. Senere – i juni 2019 – anmelder klageren yderligere forhold på sin ejerskifteforsikring.

Som vi gjorde det gældende i vores tidligere høringssvar, er det vores opfattelse, at klagerens advokat – på vegne af klageren – kræver dækning for udgifterne forbundet med:

'• Forhold 1. Sætning af skorstensvæg i stue.

- Forhold 2. Utæthed ved Veluxvindue på repos 1.sal, registreret den 7.2.2019 – Nye skifer er ikke monteret korrekt i forbindelse med etablering af Veluxvinduet*
- Forhold 3. Ulovlig terrændækkonstruktion.*
- Forhold 4. Respektafstand mellem skorsten og konstruktioner af træ ikke overholdt.'*

Det er vores vurdering, at ovenstående forhold bliver udbedret som led i renoveringsarbejderne jf. projektbeskrivelsen.

Bl.a. er det vores vurdering, at forholdet om sætning af skorstensvæg i stuen og forholdet om 'ulovlig terrændækkonstruktion' blive udbedret som led i renoveringsarbejderne vedrørende støbning af nye isolerede betondæk med gulvvarme.

Derudover er det vigtigt for os at understrege, at forholdet om sætning ved skorstensvæg er forhold der – efter vores vurdering – alene er opstået fordi klageren har/har fået udgravet dybere end underkanten af fundamentet/betondækket som led i hans renovering. Vi henviser til vores tidligere anførte om dette.

Vi indsætter nedenfor fotos der viser hvordan stueetagen så ud i januar 2019, kort efter klagerens første anmeldelse til os.

[Fotografier]

For så vidt angår forholdene om velux vinduet, er det vores klare vurdering, at dette forhold vil blive udbedret som led i renoveringsarbejderne omhandlende en total renovering af 1. salen, hvor der bl.a. bliver beskrevet at arbejder som loft til kip, efterisolering af tagkonstruktion og gavle samt nyt velux vindue i værelse mod nordvest.

Som vi i vores tidligere høringssvar således gjorde gældende, så har klageren haft planlagt en lang række arbejder inden klageren anmelder de indklagede forhold til ejerskifteforsikringen.

Vi mener derfor, at de indklagede forhold om udgifterne forbundet med ændring om funderingsforhold, bærende væg ved skorsten og utætheder ved velux vindue ses at være indeholdt i klagerens entrepriseaftale og projektbeskrivelse, og dermed planlagt inden klagerens anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

I relation hertil, vil vi endnu engang understrege, at man må forvente uforudsete udgifter forbundet med en større renovering, og at udgifterne forbundet hermed ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Skadebegrebet og udvidet dækning

Som vi gjorde det gældende i vores forrige høringssvar, er det således desuden en forudsætning for dækning på klagerens ejerskifteforsikring, at forholdet opfylder skadebegrebet tidligere gengivet og at forholdet har været til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse.

Vi mener, at klageren og klagerens advokat ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende forhold ved det indklagede.

I vores afgørelse herom, har vi bl.a. lagt vægt på at klageren har boet i ejendommen i mere end 8 år før klageren anmelder forholdene, og at klageren alene opdager de anmeldte forhold i forbindelse med renovering af ejendommen.

Vi har i vores afgørelse desuden tillagt det stor betydning, at bl.a. forholdet om sætningen i skorstensvæg i stue alene fremkommer fordi klageren selv har/har fået udgravet rundt om skorstenen, til trods for at vores taksator havde varslet ham om, at der kunne være risiko for fremtidige sætninger ved skorstenen. Vi henviser derudover til ovenfor anførte.

Hvad angår klagerens udvidede dækning som omfatter ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygning(er), hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses/udførelsestidspunktet, er som tidligere benævnt betinget af, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne og at indretningerne er ulovlige i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Vi mener fortsat, at klageren ikke har sandsynliggjort at de indklagede forhold var ulovlige på opførelses- eller anmeldelsestidspunktet.

Vi henviser til vores tidligere anførte og gengivet fra BR18 §344, som understøtter vores afgørelse om at forholdene ikke har været i strid med lovgivningen der var gældende på anmeldelsestidspunktet i 2018.

Vi mener desuden, at konstruktionerne alt andet end lige har fungeret, eftersom de – på tidspunktet for klagerens anmeldelse til ejerskifteforsikring – har stået der er i 49 år. Klageren har, som ovenfor nævnt, ikke sandsynliggjort at der, på tidspunktet for klagerens overtagelse, har været tegn på skader ved det anmeldte.

Vi har fortsat ikke modtaget oplysninger om, hvorvidt klageren skulle have fået afslag vedrørende dispensation hos kommunen.

Opsummering

På baggrund af ovenstående må vi fastholde vores afgørelse. Vi mener fortsat at vi ikke kan tilbyde at dække klagerens udgifter forbundet med de indklagede forhold.

Vi afventer nu Nævnets stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet det påklagede forhold i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikrings gældende vilkår."

Ankenævnet for Forsikring

15.

99968

Nævnet har modtaget klagerens indlæg af 27/10 2023, 30/1 2024 og 7/3 2024 samt selskabets indlæg af 9/11 2023, 15/2 2024 og 27/3 2024. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 26/4 2010, taksatorrapporter af 8/1 2019 og 12/7 2019 samt forsikringsbetingelser. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets mail af 2/2 2021 til klageren fremgår bl.a.:

"Vores taksator ... har videresendt din mail af 28. januar 2021 til os.

Det er vores opfattelse, at du er uenig med vores afgørelse af 11. juni 2019 i sagen [1] samt vores afgørelse af 12. juli 2019 i sagen [2].

Som [taksator] ligeledes har oplyst dig, har vi behov for, at du uddyber hvori din utilfredshed består, før vi kan komme med en grundig tilbagemelding til dig. Vi skal derfor bede dig vende tilbage til os med en beskrivelse af, hvori din utilfredshed består, og på hvilken baggrund du anser vores afgørelse for forkert i forhold til ejerskifteforsikringens dækning.

Derudover skal vi oplyse, at du har mulighed for at klage over vores afgørelse til Topdanmarks Kundeklagefunktion. Hertil skal vi også bede dig oplyse, hvori utilfredsheden består, og på hvilken baggrund du anser vores afgørelse for forkert i forhold til ejerskifteforsikringens dækning."

Af selskabets mail af 17/8 2021 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har nu haft lejlighed til at gennemgå din henvendelse og sagerne lidt nærmere og drøfte dem med vores ejerskifteskadeafdeling.

Jeg har nedenfor prøvet at opliste sagerne og dine anmeldte krav lidt nærmere.

Sagsfremstilling

Du overtog dit hus den 28. september 2010 (overtagelsestidspunktet)

I december 2018 – altså godt 8 år efter overtagelsestidspunktet – modtog vi din anmeldelse af flere fejl ved etageadskillelsen

Forhold 1) Manglende fundament under bærende skillevægge.

Forhold 2) Manglende fundament under ikke bærende skillevægge og under skorsten.

Forhold 3) På 1. sal er spærfoden blevet skåret over på 3 spær.

Forhold 4) Støbt dæk på 1. sal under badeværelset er ikke udført iht. tegninger.

Senere fulgte en anmeldelse af:

Forhold 5) Sætning af skorstensvæg i stue

Forhold 6) Utæthed ved tagvindue

Forhold 7) Ulovlig terrændækskonstruktion

Forhold 8) Respektafstand mellem skorsten og konstruktioner af træ.

D. 2. januar 2019 besigtigede vores taksator de anmeldte forhold ved etageadskillelsen sammen med din rådgiver, Taksator og din rådgiver var enige om, at der ikke var nogen skader (revner eller lign.) ved nogen af de anmeldte forhold. Taksator afviste forholdene med henvisning til, at der ikke var nogen aktuel skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårene, og at forholdene ikke var ulovlige efter bygningsreglementet på anmeldelsestidspunktet, idet forholdene opfyldte bygningsreglementets funktionskrav. Jeg henviser til taksators skadebrev af 8. januar 2019.

Du var ikke tilfreds med afgørelsen og sendte den 26. februar 2019 en indsigelse mod afgørelsen forfattet af din rådgiver, ..., af forhold 1-3 sammen med kommentarer til de nyanmeldte forhold angående utæthed ved tagvindue. I forbindelse med behandlingen af indsigelsen fremsendte du på vores anmodning udbudsmateriale, tegninger og tilbudsmateriale om den renovering, som du var i gang med. Indsigelsen blev den besvaret den 12. juni 2019, hvor taksators afgørelse af forhold 1-3 blev fastholdt.

Forhold 5-8 blev besigtiget af taksator den 27. juni 2019, som den 12. juli 2019 sendte sin afgørelse vedr. de fire forhold. Forhold 5 og 6 blev afvist mht. at det ikke var godtgjort, at forholdene havde været til stede på overtagelsestidspunktet. Forhold 7 blev afvist mht. at der ikke var en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forhold 8 blev afvist mht. at der ikke var nogen skade eller dækningsberettigende ulovlighed, idet skorstenen var opført af et isolerende materiale, som ikke krævede respektafstand til træ.

I efteråret 2019 meddelte du, at du ikke var enig i den trufne afgørelse. Du gensendte din/din rådgivers indsigelse af februar 2019, da du aldrig havde modtaget svar herpå. Vores sagsbehandler bad dig indsende begrundelse for, hvorfor du var utilfreds med de afgørelser, der var truffet.

Herefter sendte du sagen til vores kundeklagefunktion, da du ønskede sagen prøvet i Ankenævnet for Forsikring.

Dokumenter gået tabt?

Jeg har gennemgået sagerne, og jeg kan være i tvivl, om der måske er sket en misforståelse i efteråret 2019 mellem dig og vores sagsbehandler. Du efterspurgte i perioden svar på din rådgivers skrivelse af februar 2019. Dette svar sendte vores sagsbehandler den 12. juni 2019. Eftersom du rykkede for svar i efteråret 2019, er jeg i tvivl om du har modtaget vores sagsbehandlers afgørelse af 12. juni 2019, før den blev genfremsendt d. 2. februar 2021. Men der fik du den jo så i hvert fald.

Du skriver også i din klage til mig, at vi lovede at vende tilbage med svar på de nye anmeldelser. De nye anmeldelser (ovenfor benævnt 5-8) blev besigtiget og afgjort i sommeren 2019. Der har ikke været nogen klagebehandling af dem, men vi har heller ikke modtaget nogen begrundet klage angående disse fra dig, hvad jeg kan se.

For en god ordens skyld vedhæfter jeg taksators to afgørelser (først forhold 1-4 og dernæst 5-8) samt ejerskifteafdelingens revurdering af forhold 1-3 efter din rådgivers indsigelse fra februar 2019.

Min vurdering

Helt generelt forholder det sig sådan med ejerskifteforsikringer såvel som andre forsikringer, at man ikke kan få noget erstattet, som man alligevel havde kasseret. Tilsvarende kan man på ejerskifteforsikringer ikke få bygningsdele erstattet, som man havde tænkt sig at udskifte ved en planlagt renovering – også selvom man i forbindelse med den renovering måtte finde skader på bygningsdelen. Dette findes der flere kendelser på hos Ankenævnet for Forsikring.

Når man renoverer, går det sjældent helt som planlagt, og man må derfor forvente, at skulle rette op på lidt mere end man oprindeligt havde tænkt sig. Når det så er sagt, kan det ske, at man i forbindelse med en renovering finder egentlige skader, som man ikke havde – eller burde have haft – forventet at skulle reparere. Det er den situation, som jeg forstår, at du befandt dig i i forbindelse med renoveringen af dit hus.

Dækninger i henhold en ejerskifteforsikring vurderes ud fra overtagelsestidspunktet. Det er altså på overtagelsestidspunktet, at man vurderer, om der var en skade, nærliggende risiko for skade eller ulovlighed. For så vidt angår ulovligheder er det tillige et krav, at forholdet var ulovligt på anmeldelsestidspunktet og på det tidspunkt, hvor det blev opført/udført. Da dækningsspørgsmålet vurderes på overtagelsestidspunktet, er det også konstruktionerne og indretningen af bygningen som de var på dette tidspunkt, som vi tager udgangspunkt i. Vi tager derfor ikke højde for en evt. planlagt renovering. En planlagt renovering er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Det er med andre ord ikke afgørende for dækningsspørgsmålet, om man som husejer kan gennemføre den renovering eller forandring af bygningen, som man forestiller sig. Med ejerskifteforsikringens briller ser vi på, om bygningen og bygningsdelene fungerer som de skal på overtagelsestidspunktet.

I din situation betyder det i relation til forholdene 1, 2 og 5 om manglende fundamenter under skillevægge og sætning af skorstenen, at fordi bygningen de facto fungerede med den valgte løsning, så er der ikke nogen dækningsberettigende skade. Skorstenen satte sig en anelse, efter I havde gravet ud under den, hvilket taksator i øvrigt havde advaret mod kunne ske ved sin første besigtigelse. Skorstenen havde formentligt ikke sat sig, hvis I ikke havde gravet ud. Det forhold, at fundamentsforholdene var ukendte for jer ved udgravningen, og at de måske medførte en fordyrelse af renoveringsprojektet, fordi der skulle tages højde for det, berettiger ikke til dækning over ejerskifteforsikringen.

Fælles for alle forholdene på nær 5 og 6 er, at der er tale om forhold, som på papiret/i teorien måske burde være lavet anderledes, men som gennem hele bygningens levetid på ca. 50 år har vist sig holdbare. Det er typeeksemplet på forhold, som ejerskifteforsikringen ikke dækker.

Hvad angår forhold 5 (sætning af skorstenen) så skete denne, da der blev gravet for tæt på og for langt ned i forbindelse med renoveringen. Var dette ikke sket, var sætningen heller ikke sket. Endelig er der forhold 6 med utætheden over ovenlysvinduet. Som jeg har forstået det, opdagede I denne utæthed i forbindelse med, at I dernede vægbeklædning og isolering indefra. Som udgangspunkt vil en sådan utæthed være dækningsberettigende over en ejerskifteforsikring. I det konkrete tilfælde har taksator dog vurderet, at utætheden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet mere end 8 år før. Dette har han vurderet, da der erfaringsmæssigt vil opstå større skader i trækonstruktionen ved længere tids utætheder. Da der ikke var nogen egentlige skader at se på det fremsendte foto, men blot opfugtning, vurderede taksator, at utætheden var forholdsvis ny. Jeg har ikke mulighed for at tilsidesætte taksators vurdering heraf på foreliggende grundlag, som jeg er enig i.

Vi har ikke modtaget nogen ny begrundelse for din uenighed siden din rådgivers skrivelse af februar 2019. Som jeg forstår denne, er det navnlig hans opfattelse, at der 1) er en nærliggende risiko for skade grundet forholdene, og 2) at forholdene er ulovlige.

Hvad angår spørgsmålet om nærliggende risiko for skade, så er dette et vilkår, som er svært at forklare, men som der er rig ankenævnspraksis på. Vurderingen går navnlig på 1) hvor sandsynligt er det, at en skade vil indtræde, og 2) hvor slemt er det, hvis det går galt. Vurderingen foretages på overtagelsestidspunktet. På overtagelsestidspunktet havde bygningen stået i godt 40 år. Der var ikke opstået nogen skader i den periode på trods af de fejlkonstruktioner, som din rådgiver mener var til stede. Du havde på anmeldelsestidspunktet boet i huset i yderligere 8 år, og der var fortsat ikke opstået nogen skader. På den baggrund er det min vurdering, at det ikke på overtagelsestidspunktet var særligt sandsynligt, at der ville opstå en skade. De mest sandsynlige skader – hvis der skulle opstå nogen – ville være revnedannelser, ligesom man så det med skorstenen efter udgravningen. Det er min vurdering, at der ikke på overtagelsestidspunktet bestod nogen dækningsberettigende nærliggende risiko for skade.

For så vidt angår spørgsmålet om ulovligheder, er det min opfattelse, at din rådgiver i skrивelsen af februar 2019 måske har misforstået hvad vi i vilkårene forstår ved en ulovlig bygningsindretning. Din rådgiver argumenterer i skrивelsen for, hvorfor der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning men for at opnå dækning for ulovligheder, skal der dog netop være tale om en ulovlig bygningsindretning. Det er dog min opfattelse, at misforståelsen er af ren sproglig karakter.

For at forhold kan berettige til dækning for ulovlige bygningsindretninger, skal forholdet være i strid med byggelovgivningen på såvel opførelses- som anmeldelsestidspunktet. Taksator har her vurderet, at nogle af de anmeldte forhold var i strid med byggelovningen på opførelsestidspunktet (dvs. bygningsreglementet af 1966, kaldet BR-66), men ikke på anmeldelsestidspunktet, idet det nugældende bygningsreglement alene indeholder et såkaldt funktionskrav. Med et funktionskrav forstås, at hvis konstruktionen fungerer, så er den også lovlig.

Din rådgiver har herefter anført, at bygningsindretningerne/konstruktionerne er i strid med DS/EN 1990 Projekteringsgrundlag for bærende konstruktioner, som der henvises til i bygningsreglementet fra 2018 § 344. Vores sagsbehandler bad ved sit svar af juni 2018 jer uddybe, hvad det var for enkelte bestemmelser i DS/EN 1990 Projekteringsgrundlag for bærende konstruktioner, som I mente ikke var opfyldt. Men jeg kan ikke se, at der er kommet svar herpå.

Vi vil naturligvis gerne revurdere denne del angående ulovligheden, hvis I ønsker dette. Men i så fald, så må vi bede jer oplyse og fremsende præcise henvisninger til, hvilke bestemmelser i DS/EN 1990 Projekteringsgrundlag for bærende konstruktioner, som du/I mener udgør ulovligheder. Herudover henviser jeg til, at det er en forudsætning for dækning for ulovlige bygningsindretninger, at man har søgt om og fået afslag på dispensation hos bygningsmyndighederne (kommunen).

Jeg er ked af, at jeg ikke kan komme dig i møde med et lidt mere positivt svar, men jeg er enig i den afgørelse, som tidligere er truffet i sagen.

Som du ved, har du mulighed for at indbringe vores afgørelse for Ankenævnet for Forsikring, hvis du fortsat er utilfreds med vores vurdering af sagen."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ifølge købsaftalen den forsikrede ejendom – der er fra 1969 – den 15/9 2010. Ifølge klagerens advokat var der formel overtagelse den 1/11 2010. Ejerskifteforsikringen trådte ifølge selskabet i kraft den 28/9 2010. Klageren anmeldte i december 2018 forhold om etageadskillelsen på 1. sal og ved taksators besigtigelse den 2/1 2019 gennemgår taksator fire forhold – "manglende fundament under bærende skillevægge", "manglende fundament under ikke bærende skillevægge og under skorsten", "på 1. sal er spærfooden blevet skåret over på 3 spær" og "støbt dæk på 1. sal under badeværelset er ikke udført iht. tegninger". Efterfølgende anmeldte klageren yderligere forhold i form af "sætning af skorstensvæg i stue", "utæthed ved Veluxvindue på repos 1. sal", "ulovlig terrændækskonstruktion" og "respektafstand mellem skorsten og konstruktioner af træ ikke overholdt". Klageren ønsker, at selskabet dækker forholdene.

Klageren har anført, at de anmeldte forhold ikke er omfattet af ombygningsprojektet. De forhold, der ønskes dækning for, har ikke været en del af udbudsmaterialet, men er fordyrelser og ekstraarbejder i forhold til det planlagte. Forholdene har en karakter, der nødvendiggør udbedring for at undgå fremtidig skade på ejendommen, og betingelserne for dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes er derfor opfyldt. Hvad angår forældelse har klageren anført, at "det er ubestridt, at spørgsmålet omkring forældelse skal afgøres efter forældelseslovens § 3 jfr. forsikringsaftalelovens § 29. Det fremgår imidlertid af forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5, at en skade, som er anmeldt inden der er indtrådt forældelse, uanset den 3-årige forældelse, tidligst indtræde 1 år efter selskabet meddelelse om, at kravet afvises. Bestemmelsen må således tages som udtryk for, at forældelsesfristen suspenderes, når der sker rettidig anmeldelse af kravet. Det synes ubestridt, at de forhold, som klager har påberåbt sig, ikke var forældede på tidspunktet for anmeldelsen. Entreprisen med ombygning af ejendommen blev først iværksat ultimo 2018 og forår 2019, og først under arbejdets udførelse blev de mangler/forhold, som blev anmeldt, konstateret. Klager er således først primo 2019 blevet bekendt med manglernes tilste-

deværelse, og disse ville således som udgangspunkt blive forældet primo 2022. Da forholdene således blev anmeldt straks klager blev bekendt hermed, blev den 3-årige forældelsesfrist suspenderet, og suspensionen må derfor først anses for at være ophørt ved Topdanmarks endelige afvisning af forholdene som dækningsberettigede den 02.02.2021. Dermed er der således ikke indtrådt forældelse på det tidspunkt, hvor klagen indbringes for ankenævnet".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold var forældet, inden klageren indbragte sagen for nævnet. Selskabet har anført, at "derudover er det vores vurdering, at udgifterne forbundet med de anmeldte forhold er indeholdt i den lange række af planlagte arbejder som klageren har planlagt allerede inden anmeldelsen til klagerens ejerskifteforsikring", og at "desuden er det vores vurdering, at de anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet på ejerskifteforsikring og klageren kan heller ikke opnå dækning på den udvidet dækning, da de anmeldte forhold ikke var ulovlige på tidspunktet for klagerens anmeldelse til os".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Af forældelseslovens §§ 2 og 3 følger det, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor han kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, følger det, at krav, som en anmeldt skade giver anledning til, tidligst forældes 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet.

Ankenævnet for Forsikring

21.

99968

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerens eventuelle krav mod selskabet var forældet, da klageren den 14/6 2023 indbragte sagen for nævnet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i december 2018 anmeldte fire forhold til selskabet og i juni 2019 yderligere fire forhold. Den 3-årige forældelsesfrist kan derfor senest regnes fra disse tidspunkter, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1 og stk. 2.

Nævnet har også lagt vægt på, at den 1-årige tillægsfrist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, senest kan regnes fra selskabets sidste afslag på dækning den 17/8 2021.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand