

AF 91506

Afsagt 9. maj 2018

Sætninger i betondæk. I januar 2014 gav ejerskifteforsikringen tilsagn om en bestemt udbedring og i oktober 2014 om dækning af denne udbedring med ca. 57.000 kr. I oktober 2017 rejste køber yderligere krav over for selskabet og klagede samme måned til ankenævnet. Bl.a. konstateret, at yderligere krav var forældede.

Kommentar

Denne kommentar er reelt blevet til en lille artikel og er derfor af overskuelighedsgrunde opstillet sådan.

1. Ankenævnets tilkendegivelser i sagen

Disse tilkendegivelser kan opsummeres således:

a) Forsikringsselskabet havde givet tilsagn om udbedring for et beløb på ca. 57.000 kr. Købers krav på dækning af denne udbedring med dette beløb var ikke forældet, da kravet var omfattet af den 10-årige forældelse efter forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 4, af fordringer, hvis eksistens og størrelse er skriftligt anerkendt.

b) Købers yderligere krav var forældede. Ankenævnet begrundede dette med, at yderligere krav var faldet for den særlige treårige forældelse efter § 29, stk. 5, 2. pkt., i FAL (forsikringsaftaleloven), se om denne forældelse afsnit 4, b nedenfor. Resultatet kunne formentlig også have været begrundet med, at yderligere krav var forældet som følge af, at forsikringsselskabet måtte anses for at have afvist dem, se afsnit 4, a nedenfor om forældelse efter en sådan afvisning.

2. Indledende bemærkninger i øvrigt

Afgørelsen har givet anledning til de nedenstående bemærkninger om reglerne om forældelse af ejerskifteforsikrings dækningspligt. Disse bemærkninger erstatter fremstillingen om emnet i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 7.2.2.

De omtalte regler er ikke let tilgængelige, bl.a. fordi FAL § 29, stk. 5, komplicerer dem betydeligt. Hertil kommer, at de centrale regler om forældelse, dvs. reglerne i forældelsesloven, unægtelig ikke er let tilgængelige i sig selv. Men bemærkningerne nedenfor er forhåbentlig nogenlunde rigtige – og også nogenlunde forståelige.

Det skal fremhæves, at bemærkningerne nedenfor udelukkende angår reglerne om forældelse. Passivitet hos køber kan efter omstændighederne medføre bortfald af et krav, der ikke er forældet, men dette skal ikke omtales nærmere her. Det skal også fremhæves, at bemærkningerne ikke tilsigter at omtale samtlige enkeltheder inden for emnet, men først og fremmest angår hovedpunkterne.

3. Forældelsesloven finder anvendelse

En ejerskifteforsikrings dækningspligt forældes principielt efter forældelsesloven, jf. FAL § 29, stk. 1. Dette betyder følgende:

3.1. *Forældelseslovens forældelsesfrist finder anvendelse*

Dækningspligten forældes derfor tre år efter, at køber kendte eller burde kende det forhold, der er tale om, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1 og 2. (En absolut reklamationsfrist på 10 år i henhold til forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 4, må være uden relevans for ejerskifteforsikringer).

FAL § 29, stk. 5, 2. pkt., fastsætter dog en særlig treårig forældelse i visse situationer, se herom afsnit 4, b nedenfor.

3.2. *Forældelseslovens regler om afbrydelse af forældelse finder også anvendelse*

Forældelsesloven opererer med to former for afbrydelse, som loven kalder afbrydelse henholdsvis foreløbig afbrydelse. Det, som loven kalder afbrydelse, benævnes i det følgende egentlig afbrydelse.

Egentlig afbrydelse sker ved skyldnerens erkendelse eller ved sagsanlæg eller visse andre retsskridt, forældelseslovens § 15-18. Egentlig afbrydelse fører til, at der løber en ny forældelse fra et nærmere angivet tidspunkt, forældelseslovens § 19.

Foreløbig afbrydelse går på sin side ud på, at forældelse tidligst indtræder et år efter en bestemt begivenhed, fx afvisning af et sagsanlæg eller en afgørelse fra en administrativ myndighed. Se nærmere forældelseslovens § 20-22. Det synes ikke muligt at give en mere informativ generel beskrivelse af begrebet foreløbig afbrydelse, da begrebet sigter til en række uligeartede situationer.

En klage til Ankenævnet for Forsikring medfører tilsyneladende en egentlig afbrydelse af forældelsen, hvis ankenævnet pålægger ejerskifteforsikringen dækningspligt med et bestemt beløb, og ankenævnets afgørelse herom er bindende, jf. formuleringen »voldgiftskendelse eller anden bindende afgørelse, der fastslår fordringens eksistens og størrelse« i forældelseslovens § 16, stk. 1. En ankenævnsafgørelse, der helt eller delvist pålægger et forsikringsselskab dækningspligt, synes at være bindende, medmindre selskabet inden 30 dage tilkendegiver, at det ikke ønsker at være bundet af afgørelsen, jf. § 17, stk. 5, i ankenævnets vedtægter.

Hvis en afgørelse fra ankenævnet om at pålægge dækningspligt ikke er bindende, eller hvis afgørelsen går ud på ikke at pålægge dækningspligt, medfører klagen til ankenævnet derimod en foreløbig afbrydelse, således at forældelse tidligst indtræder et år efter afgørelsen, forældelseslovens § 21, stk. 2, 1. pkt., jf. stk. 3. Det samme må gælde, hvis ankenævnets afgørelse går ud på at pålægge dækningspligt uden at tage stilling til erstatningens størrelse.

Forældelseslovens regler om afbrydelse af forældelse suppleres af nogle regler i FAL § 29, stk. 5, se om disse regler straks nedenfor.

4. Afbrydelse af forældelsen efter FAL § 29, stk. 5

Forældelsesloven indeholder ingen regel, hvorefter købers fremsættelse af krav over for forsikringsselskabet fører til afbrydelse af forældelsen. På dette punkt medfører FAL § 29, stk. 5, imidlertid en ændring, der overordnet kan sammenfattes således:

Købers anmeldelse af et dækningskrav over for forsikringsselskabet medfører en foreløbig afbrydelse af forældelsen, indtil forsikringsselskabet har taget stilling til kravet. Ifølge forarbejderne til § 29, stk. 5, er formålet at undgå, at købers krav bliver forældet, medens sagen verserer for forsikringsselskabet.

Hvad der i øvrigt sker med forældelsen af ejerskifteforsikringens dækningspligt efter købers anmeldelse af kravet til forsikringsselskabet, afhænger af omstændighederne. Der er i hvert fald de følgende muligheder (eksemplerne forudsætter, at køber har anmeldt kravet over for forsikringsselskabet før udløbet af forældelseslovens forældelsesfrist):

a) Forsikringsselskabet afviser dækning:

Forældelsen indtræder i så fald tidligst et år efter afvisningen, jf. FAL § 29, stk. 5, 1. pkt. Dette er ensbetydende med, at forældelseslovens treårige forældelse løber videre, som om den ikke havde været afbrudt, men dog tidligst udløber et år efter afvisningen.

En tilkendegivelse fra forsikringsselskabet om at dække en bestemt udbedring må i hvert fald normalt skulle forstås som afvisning af at dække yderligere udbedring, således at et krav fra køber om dækning af yderligere udbedring forældes som omtalt.

b) Forsikringsselskabet anerkender dækningspligten, men anmoder om yderligere oplysninger til brug for fastsættelsen af erstatningens størrelse, typisk ved at bede køber indhente tilbud fra en håndværker:

Købers krav på at få dækket det anerkendte forhold forældes på tre år efter selskabets omtalte tilkendegivelse, jf. FAL § 29, stk. 5, 2. pkt. Af forarbejderne til denne bestemmelse fremgår, at dens formål er at beskytte forsikringsselskabet mod, at sagen bliver trukket i langdrag.

Køber har altså tre år til at indhente de oplysninger, som forsikringsselskabet har bedt om. Når køber har indhentet disse oplysninger, kan det vise sig, at køber og forsikringsselskabet ikke kan blive enige om erstatningens størrelse. I så fald er forældelsen af købers krav om højere erstatning end anerkendt af selskabet vel omfattet af reglen i § 29, stk. 5, 1. pkt., om at forældelse tidligst indtræder et år efter selskabets afvisning af købers krav, jf. punkt a ovenfor. Det må dog være en forudsætning herfor, at kravet om højere erstatning er fremsat før udløbet af treårsfristen i henhold til § 29, stk. 5, 2. pkt., hvilket ankenævnets udtalelser i den aktuelle sag også synes at vise.

c) Forsikringsselskabet har ikke taget stilling til købers krav ved udløbet af forældelseslovens forældelsesfrist:

Det må antages, at købers krav ikke er forældet trods forældelsesfristens udløb. Som nævnt medfører FAL § 29, stk. 5, at købers fremsættelse af kra-

vet over for forsikringsselskabet udløser en foreløbig afbrydelse af forældelsen, indtil forsikringsselskabet har taget stilling til kravet. Så længe selskabet ikke har taget en sådan stilling, er forældelsen derfor stadig afbrudt.

Således AF 88345: Forsikringsselskabet havde hverken anerkendt eller afvist dækning, og den foreløbige afbrydelse af forældelsen i medfør af FAL § 29, stk. 5, var derfor ikke ophørt.

d) Forsikringsselskabet anerkender (skriftligt) dækning med et bestemt beløb:

Denne situation er ikke omfattet af FAL § 29, stk. 5, og er reelt også uinteressant i relation til spørgsmålet om forældelse. Men formelt forældes købers krav på at få den tilsagte dækning med det tilsagte beløb på 10 år i medfør af forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 4. Den aktuelle sag omfattede bl.a. et sådant tilfælde, se afsnit 1, a ovenfor.

5. Fremstillingen om emnet i Mangler ved fast ejendom

Som omtalt erstatter de ovenstående bemærkninger fremstillingen om forældelse af ejerskifteforsikringens dækningspligt i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 7.2.2.

I Mangler ved fast ejendom udtales, at købers anmeldelse af kravet til forsikringsselskabet ikke afbryder den treårige forældelse efter forældelsesloven. Som det imidlertid er fremgået af afsnit 4 ovenfor, er denne udtalelse ikke dækkende, idet anmeldelsen af kravet medfører en foreløbig afbrydelse af forældelsen.

I Mangler ved fast ejendom fremsættes desuden en advarsel om følgende: I komplicerede sager med et langvarigt undersøgelsesforløb risikerer køber, at kravet falder for den treårige forældelse, medens sagen verserer for forsikringsselskabet. Som det ligeledes er fremgået, er denne udtalelse imidlertid forkert. Forældelsen er afbrudt, så længe forsikringsselskabet ikke har taget stilling til kravet, og der kan derfor ikke indtræde forældelse forinden.

Men der er alligevel en kerne af relevans bag den omtalte advarsel. Som omtalt i afsnit 4, a ovenfor løber forældelsen videre, når forsikringsselskabet har afvist dækning, eventuelt med en forlængelse på op til et år i medfør af FAL § 29, stk. 5, 1. pkt. Hvis køber ønsker at fastholde kravet efter forsikringsselskabets afvisning af dækning, kan køber derfor blive nødt til at få forældelsen afbrudt ved at anlægge retssag mod forsikringsselskabet eller ved at klage til Ankenævnet for Forsikring.

Det afbryder derimod ikke forældelsen i den beskrevne situation, at køber fx iværksætter yderligere undersøgelser med henblik på en ny henvendelse til forsikringsselskabet.

Det afbryder heller ikke forældelsen i situationen, hvis køber efter forsikringsselskabets afvisning af kravet forsøger sig med en retssag mod sælger. I et sådant tilfælde kan køber imidlertid afbryde forældelsen foreløbigt ved at underrette forsikringsselskabet om retssagen og opfordre selskabet til at varetage sine interesser under den, jf. forældelseslovens § 22. Se nær-

mere materialesamlingens kommentar til AF 90187 (der i øvrigt ligesom Mangler ved fast ejendom indeholder en forkert udtalelse om, at købers anmeldelse af kravet over for forsikringsselskabet ikke afbryder forældelsen).

Desuden er en anden advarsel måske på sin plads. Som omtalt i afsnit 3.2 ovenfor medfører en klage til Ankenævnet for Forsikring kun en foreløbig afbrydelse af forældelsen, bl.a. hvis ankenævnet pålægger dækningspligt uden at tage stilling til erstatningens størrelse, hvilket ofte sker. Som ligeledes omtalt løber forældelsen i så fald videre efter ankenævnets afgørelse, men således, at den tidligst indtræder et år efter afgørelsen. Hvis køber i et sådant tilfælde ikke kan blive enig med forsikringsselskabet om erstatningens størrelse, kan det derfor tilsyneladende blive nødvendigt for køber at få afbrudt forældelsen ved at anlægge retssag eller indgive en ny klage til ankenævnet. Forholdet synes dog ikke at volde problemer i praksis.

Resumé

Hus fra 1963, købt 2009. Køber tegnede ejerskifteforsikringen for 10 år.

I 2013 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at et betondæk under et parketgulv havde sat sig. Efter et forløb med flere taksatorrapporter og købers indhentning af en ingeniørrapport tilsagde forsikringsselskabet ved brev af 8. januar 2014 at ville dække en udspartling af betondækket. Selskabet bad samtidig køber indhente et tilbud på udførelsen.

I september 2014 indsendte køber til forsikringsselskabet et håndværker-tilbud lydende på ca. 125.000 kr. Det meste af beløbet angik optagelse af parketgulvet og lægning af et nyt parketgulv. Ved brev af 28. oktober 2014 til køber gav selskabet herefter tilsagn om at dække med ca. 57.000 kr. efter fradrag for forbedringer og selvrisiko.

Derefter skete der ikke mere, tilsyneladende fordi køber nu havde fået et barn og derfor havde fået andet at tænke på.

11. oktober 2017 henvendte køber sig imidlertid til forsikringsselskabet og bad om et møde, øjensynligt til drøftelse af udbedringen og dens omfang og forbedringsfradragets størrelse. Forsikringsselskabet afviste at beskæftige sig yderligere med sagen og henviste til, at krav ud over den tilsagte erstatning var forældet.

27. oktober 2017 klagede køber til ankenævnet, hvor sagen kun drejede sig om spørgsmålet om forældelse.

Ankenævnets udtalte (lidt sammentrængt gengivet):

Købers krav var som udgangspunkt underlagt en treårig forældelsesfrist, der løb fra det tidspunkt, hvor køber havde konstateret skaderne, jf. forældelseslovens § 2 og 3. Krav, som forsikringsselskabet havde afvist at dække, var forældede før købers indbringelse for ankenævnet.

Krav i anledning af skader, som selskabet havde anerkendt at dække, blev derimod forældet efter forældelseslovens § 5 og forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 2. pkt. Efter forældelseslovens § 5 gælder en 10-årig foræl-

delsesfrist, når fordringens eksistens og størrelse er skriftligt anerkendt, hvorved fordringen har fået et særligt retsgrundlag. Forsikringsselskabet havde anerkendt, at det skriftlige tilsagn den 28. oktober 2014 til køber om at dække med ca. 57.000 kr. således var undergivet en 10-årig forældelsesfrist og derfor ikke var forældet.

Yderligere krav, der hverken var anerkendt af forsikringsselskabet eller opgjort størrelsesmæssigt, kunne ikke henføres under den 10-årige forældelse.

Efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 2. pkt., er krav i anledning af en skade, som forsikringsselskabet har anerkendt som dækningsberettigende, men hvor selskabet beder om yderligere oplysninger for at opgøre erstatningen, underlagt en treårig forældelse, der løber fra selskabets anerkendelse af skaden. Forsikringsselskabet havde anerkendt dækningspligten ved brevet af 8. januar 2014, og krav, som den anerkendte skade gav anledning til, var herefter forældet tre år efter dette brev, dog ikke for beløbet ca. 57.000 kr., der som nævnt var undergivet en 10-årig forældelse.

Ankenævnet konkluderede herefter, at nævnet ikke kunne kritisere forsikringsselskabet afvisning af at dække ud over med beløbet ca. 57.000 kr. med henvisning til, at købers yderligere krav var forældet.