722/05

Den 2. maj 2005 blev i sag nr. 64.499:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysø Plads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets sagsbehandling samt afvisningen af at yde forsikringsdækning for en række forhold.

Tvisten vedrører følgende forhold:

- Manglende erstatning for varmeanlæg
- Ulovlige el-installationer/HFI-relæ
- Udvendige kloakbrønde
- Forkert monterede yderdøre

Det fremgår af sagen, at JH Forsikring, der er et forsikringsmæglerfirma, har behandlet sagen efter aftale med selskabet.

O.C. fra JH Forsikring har i skrivelse af 13/8 2003 til klageren bl.a. anført:

"8. Forholdet vedrørende stikkontakter i køkken. Der ønskes et overslag på udbedring af forholdet, kontakt elektriker og få denne til at sende overslag til JH Skadeservice."

R.Z. fra JH Forsikring har i skrivelse af 10/11 2003 til klageren bl.a. anført:

"Skade på varmeanlæg: Den allerede fremsendte faktura og den igangsatte udskiftning af AVT-ventil dækkes med fradrag ifølge levetidsbestemmelse og selvrisiko.
Vi afventer samlet faktura."

Klageren har i skrivelse af 15/9 2004 til nævnet bl.a. anført:

"**Manglende erstatning ang. varmeanlæg:**

1) Dansk Boligforsikring (DB) skriver i deres brev af 3/6-04 at de ikke ser sagsakter vedr. udskiftning. Sagen er korrekt anmeldt og skaderne tilset og drøftet med R.Z. fra JH forsikring den 10/11-03. Ifølge R.Z. brev af samme dato står tydeligt: 'Den allerede fremsendte faktura og den igangsatte udskiftning af AVT-ventil dækkes med fradrag ifølge levetidsbestemmelse og selvrisiko'. R.Z. var således fuldt vidende om at hele anlægget måtte skiftes, han så de forskellige vvs tilbud og sagde jeg trygt kunne sætte udskiftningen i gang.

2) At undertegnede skulle have fået dækket udgifter i den forbindelse er desværre direkte usandt, og hvis DB mener at have beviser for dette bedes de fremvises.

Ulovlige el-installationer og HFI relæ:

1) Ved min første henvendelse efter indflytning i august 2003 gjorde jeg opmærksom på ulovlige el-installationer i både køkken og bryggers. Desværre står der i JH's brev af 13/8-03 kun køkken. Det har været mig umuligt at få travle håndværkere til at bruge tid på 'bare at lave et overslag'. Dette forhold gjorde jeg R.Z. opmærksom på. Derfor havde jeg en forventning til, da forholdende var tilset og accepteret som dækningsberettigede jævnfør pkt. 8 i omtalte brev, ville udløse erstatning.

2) Hvad angår HFI anlægget er det også kun en mundtlig drøftelse med R.Z. om en formodning om fejl, som bliver tydeligere som vintermånederne går. Da jeg anser det for en ulovlig fejl som udgør en sikkerhedsrisiko og klart må være dækket af min ejerskifteforsikring bliver den ved samme lejlighed udskiftet på elektrikerens opfordring, se tidligere sendte udspecificerede regning.

Ikke behandlede sager:

1) I mit brev til JH forsikring d. 3/5-04, som senere videresendes til DB anmelder jeg fund af kloakbrønde som kan have sammenhæng med tidligere tilstoppede kloaksystem, og beder om et tilsyn/ny eller videre behandling af sagen hvilket aldrig er sket. Til sagen i ankenævnet tilsender jeg også deklarationer og tegninger indhentet hos kloakforsyningen, hvor det klart fremgår at brøndene ikke må være tildækkede.
2) Endvidere anmelder jeg at yderdørene, ifølge tømreren er forkert monterede og beder om en opfølgning på dette, hvilket heller ikke er sket.

I stedet for redelig behandling, undskyldning for mangelfuld sagsbehandling, ordentlige drøftelser og forklaringer på sagerne lukker DB bare sagen, og tilsender mig et klageskema, hvilket jeg opfatter som yderst ubehageligt og meget dårlig kundeservice af et selskab jeg er 'stavnsbundet' af i fem år."

Hertil har selskabets advokat i skrivelse af 28/9 2004 til nævnet anført følgende:

"**AD varmeanlæg**

Der henvises på ny til brev af 10. november 2003 hvor det fremgår, at skaden vedrørende AVT-ventil er behandlet og anerkendt som dækningsberettiget.

Klager gør gældende at hele varmeanlægget skal udskiftes.

Klager opfordres til at dokumentere, at der er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet der ikke i sagen foreligger en sådan dokumentation.

AD ulovlige el-installationer og HFI relæ

Der henvises til JH Forsikrings brev af 13. august 2003, hvor klager opfordres til at få undersøgt de anmeldte forhold og indhente et tilbud på udbedring.

Klager har hverken dokumenteret, at der er tale om ulovlige el-installationer og HFI relæ samt indhentet et tilbud på udbedring.

På den baggrund er det vanskeligt for Dansk Boligforsikring A/S at realitetsbehandle de pågældende forhold.

Der er tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, der som udgangspunkt dækker ulovlige el-installationer. Men Dansk Boligforsikring A/S har som nævnt ovenfor intet grundlag at behandle sagen på og dermed intet grundlag at udbetale på.

AD Kloakbrønd

Klager gøre gældende at Dansk Boligforsikring A/S skal dække skader på udvendige brønde.

Dansk Boligforsikring A/S er af den opfattelse, at dette forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen da der er tale om et forhold udenfor bygningen.

Der henvises til forsikringsbetingelserne pkt. 2 'Forsikringens dækningsomfang'

…

AD yderdørene

Klager gør gældende at Dansk Boligforsikring A/S skal dække udbedring af forkert monterede yderdøre.

Dansk Boligforsikring A/S er af den opfattelse, at dette forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, da der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 3 'Hvilke forhold er dækket'."

I skrivelse af 21/10 2004 til nævnet fastholder klageren, at R.Z. fra JH Forsikring ved besigtigelsen havde sagt god for, at varmeanlægget blev udskiftet. At hun ikke har formået at få vvs-firmaet til at udfærdige en redegørelse over fejl og skader, mener hun ikke bør laste hendes sag. Af skrivelsen fremgår videre:

"Ad: ulovlige el-installationer og HFI relæ

De ulovlige installationer er anmeldt telefonisk og senere tilset af J.Z. HFI relæet fik jeg ganske rigtigt checket og skiftet ved samme lejlighed, da det jo havde været fordyrende og mere besværligt hvis de skulle have sendt tilbud og rekvireres igen. Et fungerende HFI er lovpligtigt, det samme er jordstik til vådrumsapparater – så det er vel dokumentation nok.

Ad kloakbrønd:
Brøndene er kommunale og dækker afledningen fra flere parceller. Derfor mener jeg de må anses som en del af det tilhørende 'nagelfaste', se tegninger fra teknisk forvaltning i sagen.

Ad yderdøre:
Jeg mener fortsat at forkert monterede døre ikke lever op til 'almindelig god vedligeholdelse' og at lækagen, deformeringen, svækkelsen eller hvad den bør kaldes giver store gener i form af træk og varmetab. Den ene dør har også en tendens til at gå i baglås og kan være svær at betjene af samme grund. Dansk Boligforsikring er fortsat velkomne til at komme ud og vurdere det ved selvsyn.

Slutteligt vil jeg nævne at jeg oplever at korrespondancen fra Dansk Boligforsikring og dennes advokat bærer præg af andenhåndsviden, da samarbejdet med J.A. og JH forsikring jo er ophørt og information gået tabt. Det håber jeg ikke kommer mig som forsikringstager til last."

Selskabets advokat har i skrivelse af 22/11 2004 til nævnet gjort gældende, at klageren fortsat ikke har dokumenteret de anmeldte forhold vedrørende varmeanlægget, ulovlige el-installationer og HFI relæ. Endvidere fastholdes afgørelsen vedrørende kloakbrøndene og yderdørene.

Selskabets advokat oplyser, at det ikke har været muligt at indhente en udtalelse fra R.Z., da JH Forsikring er gået konkurs.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1.

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2.

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket

3.1.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

15. Udvidet dækning

15.1.

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt of-

fentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af forsikringen.

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort af klageren, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand vedrørende varmeanlægget, el-installationer, HFI-relæ og yderdørene, eller at klageren har fået godkendt udskiftningen af varmeanlæg i større omfang, end selskabet allerede har betalt for.

Nævnet finder - således som også anført af selskabets advokat - at de udvendige kloakbrønde falder uden for bygningseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningsområde og derfor ikke kan kræves erstattet over forsikringen.

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann