899/12

Den 5. september 2012 blev i sag nr. 82.092:

xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en række anmeldte forhold ved ejendommen, herunder forkert monterede tagvinduer og revner i badeværelset.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klagerens eventuelle krav er forældet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1904, og at klageren overtog ejendommen den 1/9 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/6 2006. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	…		
	3.7 Vægbeklædninger	K0	Mindre område af vægfliser i køkkenmangler efter nedtagning af overskab.
	4. Vinduer og døre		
…			
	4.2 Vinduer	K2	Vindue i vestgavl er med råd.
	4.3 Fuger	K2	Fuger omkring vinduer og døre er revnet fra, enkelte fuger mangler.
	4.4 Sålbænke	K2	Betonsålbænke er med revner.

2. 82.092

…

	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.3 Fuger	K2	Fuger mellem gulv og vægfliser er revnet fra. (Badeværelse og bryggers er beliggende i udhus).

…

B	**Beboelse / Udhus**		

…

	3. Yder- og Indervægge		

…

	3.6 Indvendige vægge	K1	Der er enkelt revne og sodudtræk i skillevæg i bryggers. Områder af puds er afskallet. Mur i værksted er delvis nedbrudt. Områder af vægge er med fugtskjolder og løs/afskallet puds.
	4. Vinduer og døre		

…

	4.3 Fuger	K2	Fuger ved dør og vinduer er revnet fra, nogle mangler.
	4.4 Sålbænke	K2	Der er ingen sålbænk ved vindue i bryggers, samt ved stålvinduer."

Ved skadeanmeldelse af 1/2 2007 anmeldte klageren, at fliser i badeværelse havde revner 2 forskellige steder, at 3 radiatorer ikke virkede, at vinduer i værelse på 1. sal var meget utætte, og at gulv og væg ved opvask i køkken var sort. Selskabet anmodede klageren om at sende en række dokumenter, herunder købsaftale og salgsopstilling, hvilke selskabet modtog den 1/3 2007. Klageren sendte endvidere nogle fotos af køkken, vinduer og badeværelse. Ved brev af 17/4 2007 meddelte selskabet klageren afslag på dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgjorde skader i henhold til forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Sagen er indbragt for nævnet ved klageskema modtaget den 21/2 2012. Heraf fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Jeg klagede telefonisk til ejerskifteforsikringen (Dansk Boligforsikring) i 2009, over mange forhold, men især 2 forhold. Forhold 1, Jeg klagede over et tagvindue, som sidder ikke rigtigt fast, og ikke er tæt ud mod tagplader, derfor er der trængt vand indvendig på tag i skunk, som har resulteret i vand på 1 stk. spær og 1 stk. lægte, der er nu rådne, og skal skiftes, inddækning på tagvindue og væg mellem skunk og værelse er også rådden. P.g.a. vand og fugt, grundet ikke korrekt monteret tagvindue. Forhold 2, jeg klagede over hjørnefuger i badeværelse, som efter jeg har købt hus er begyndt at sprede sig, der er også kommet lange revner op fra gulv på tværs af fliser.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg vil have den behandling, som man bør have, når man har tegnet en ejerskifteforsikring, det vil sige, at en fagmand bør besigtige skader og dets omfang, og beregne omkostninger

på reparation, og ikke som da jeg klagede første gang, og fik at vide at de har her beskrevne skader var ubetydelige og ligegyldige. Jeg forventer grundet dårlig behandling ved første henvendelse, som lå i starten af ejerskifteforsikringens gyldighedsperiode, at få dækket omkostninger ved udbedringer af skader fuldt ud."

Selskabet har i brev af 5/3 2012 til nævnet anført følgende:

"Jeg har modtaget klageskema i ovennævnte sag og har rekvireret skadesagen tilbage fra vores fjernarkiv.

Jeg kan fra sagen se, at der er indgivet en skadeanmeldelse d. 1. februar 2007. Vi har afvist de anmeldte forhold (uden besigtigelse) ved brev af 17. april 2007. Herefter er der ikke yderligere i skadesagen.

Da sagen er noget speciel (i og med vores kunde indbringer en afgørelse fra 2007) til Ankenævnet har jeg taget kopi af alle de dokumenter, vi har på skadesagen.

Det er muligt, at vores kunde har ringet for at drøfte afgørelsen, men vi har ingen egentlig klage modtaget. Ved evt. telefonisk henvendelse, bliver vores kunder altid anmodet om at påklage afgørelser skriftligt, hvis de vil have en egentlig re-vurdering af vores afgørelse. Vi anmoder om en skriftlig klage, så vi kan se kundens indsigelser og vurdere, om grundlaget for vores afgørelse skulle være forkert.

Der ses ikke at vores modtaget noget, siden vi sendte afgørelsen i april 2007.

Vi har afvist de anmeldte forhold, idet vi ikke mener, der er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand. Jeg henviser i det hele til brevet af 17. april 2007 og skal gøre opmærksom på, at vores kunde alene har tegnet basisdækning.

Da vi ikke har hørt fra kunden siden 2007, og da der først nu klages over afgørelsen til Ankenævnet, er et evt. krav mod Dansk Boligforsikring A/S for længst forældet - både efter de gamle forældelsesregler (FAL§29 og 1908-loven) og efter den nye forældelseslov.

Klagen bør derfor afvises."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.
…
4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af de anmeldte forhold.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klagerens eventuelle krav mod selskabet er forældet efter såvel den nye som den tidligere § 29 i forsikringsaftaleloven.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson