Den 2. september 2015 blev i sag nr. 87932:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade. Forholdet består i, at et væghjørne i soveværelset og gulve i soveværelset og et børneværelse har misfarvede områder.

Selskabet har principalt afvist dækning med henvisning til, at klagerens eventuelle krav er forældet. Subsidiært har selskabet afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1967[7a]. Forsikringen trådte i kraft den 1/5 2012[8] på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/11 2011[7f]. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:[7a]

Bemærkninger	Ja	Nej	Bygning
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Der kan disse steder forekomme skader, som ikke er registreret. Gulve under væg- til vægtæpper i to stk. værelser, samt gulv under fast belægning i køkken og gang. Møbler og tæpper er ikke flyttet ved gennemgangen. Del af vægge og gulv i værelse mod nord pga. bohave.*	☒	☐	AB

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:[7g,7h]

2. 87932

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **Siden 1979, ca. 32 år.**			
…				
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor? **Gavlvæg mod nordøst (soveværelse), der kan komme lidt fugt ved møblering op ad væggen.**	☐	☒	☐
…				
6.	**Gulve**			
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Klageren har i skadeanmeldelsen af 15/6 2012 bl.a. anført:[3,3a]

Beskrivelse af skaden

- Hvornår opdagede De skaden (dato): Ved overtagelsen (15/2-2012)

- Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja: hvilket): nej

- Hvordan opdagede De skaden (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken):

Efter gulvtæpper er fjernet og forrige ejer har fjernet et skab, som stod i hjørne i soveværelse

- Hvori består skaden (hvad er skades ramt):

- misfarvninger på væg og gulv i soveværelse
- misfarvninger på gulv i børneværelse, se vedhæftede fotos

Af taksatorrapport på baggrund af besigtigelse den 12/7 2012 fremgår bl.a.:[5,5a]

"**Besigtigelsen**

Ad. 1. Misfarvninger På væg og gulv i soveværelse
Ved besigtigelsen kunne de anmeldte misfarvninger ikke registreres. Ydervægge var forinden besigtigelsen malet, ligesom at der var udlagt ny vinyl på gulvet.

Der kunne med fugtmåler ikke registreres forhøjet fugtindhold i ydermure i hushjørnet mod nordøst, hvor der tidligere har forekommet misfarvninger.

Konklusion

Ved udvendig besigtigelse af hushjørnet kunne der ikke registreres synlige tegn på utætheder i det oprindelige blanke murværk, som kunne tænkes at forklare, hvorfor der tidligere har forekommet misfarvninger indvendigt på ydermure.

På baggrund af de af forsikringstager fremsendte billeder - og idet der ved besigtigelsen med fugtmåler ikke kunne registreres forhøjet fugtindhold i ydermure i hushjørnet - er det derfor min vurdering, at årsagen kan skyldes en ikke usædvanligt forekommende kuldebro i ydermuren, måske hjulpet godt på vej af sne, som tidligere har ligget op ad ydermuren, hvorved der har dannet sig misfarvninger på den indvendige side. Møbler/inventar, som evt. tidligere har været stillet tæt op mod ydermure i hushjørnet, har yderligere forhindret ventilation af samme ydermure.

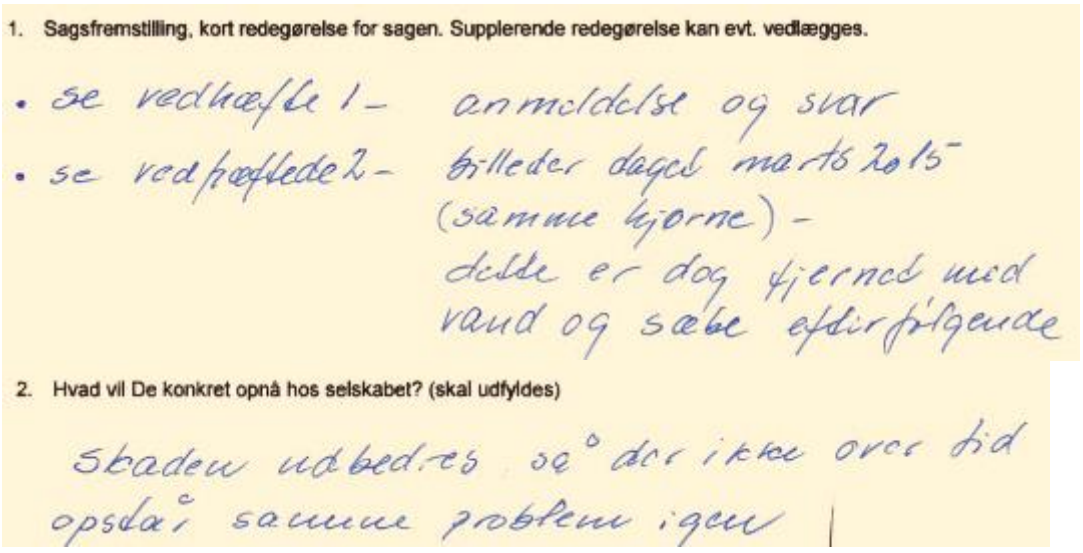
Ad. 2. Misfarvninger på gulv i børneværelse
Ved besigtigelsen kunne der i det oprindelige parketgulv registreres mindre lokale misfarvninger umiddelbart ved radiator på ydermuren mod sydøst. Der kunne med fugtmåler ikke registreres forhøjet fugtindhold i parketgulvet, som på overtagelsestidspunktet har været belagt med fast tæppebelægning.

Konklusion
Årsagen til misfarvningerne i gulvet kan skyldes tidligere utætheder i radiatoren.

På baggrund af besigtigelsen - og idet der ved besigtigelsen med fugtmåler ikke kunne registreres forhøjet fugtindhold i gulvet eller væsentlig svækkelse af samme - er det min vurdering, at parketgulvet fint kan anvendes som undergulv for fast tæppebelægning igen."

Selskabet afviste herefter dækning ved brev af 3/8 2012 til klageren.[6]

Klageren har i klageskemaet af 10/4 2015 anført:[1b]



1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

- se vedhæfte 1 - anmeldelse og svar
- se vedhæftede 2 - billeder dagsd. marts 2015 (samme hjørne) - dette er dog fjernet med vand og sæbe efterfølgende

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Skaden udbedres så der ikke over tid opstår samme problem igen

Selskabet har i brev af 28/4 2015 til nævnet bl.a. anført:[2,2a]

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Jeg opfatter klagen som omhandlende kun det ene af de to anmeldte forhold: misfarvning på væg og gulv i soveværelset.

Forholdet blev anmeldt til os d. 15. juni 2012 og vores kunde oplyste selv - og har gentaget det i klagen til Nævnet - at forholdet blev opdaget ved overtagelsen d. 15. februar 2012. I hjørnet i soveværelset, havde stået et skab, som sælger tog med ved fraflytningen, og man kunne derfor se sort misfarvning i hjørnet. Der er fremsendt foto (bilag 1).

Da vi foretog besigtigelse d. 12. juli 2012 var der nymalet, og der var lagt ny vinyl på gulvet. Der kunne ikke registreres misfarvninger eller fugt - se konsulentens rapport og fotos.

Klager har nu fremsendt nye fotos fra marts 2015, hvorfra man igen kan se sorte misfarvninger, skimmel og sort støv/mug/snavs.

Forældelse
Det er vores opfattelse at kravet er forældet, og at klagen allerede af den grund bør afvises.

Forholdet blev opdaget d. 15. februar 2012 og et evt. krav mod ejerskifteforsikringen forælder 3 år efter kundens kendskab til kravet. Vores afvisning af 3. august 2012 er ikke blevet påklaget og klagen er først modtaget i Ankenævnet for Forsikring d. 14. april 2015 - altså efter forældelsesfristens udløb.

Ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
Vores konsulent kunne ikke måle fugt ved besigtigelsen i 2012, og kunne ikke registrere utætheder på murværket ud fra det hjørne, hvor misfarvningerne var. Se besigtigelsesrapporten. Han vurderede derfor, at misfarvningerne skyldtes kuldebroer pga. husets lovlige og sædvanlige konstruktion (ejendom opført i 1967), evt. hjulpet på vej af snedynger. Da sælger samtidigt havde haft et skab stående i hjørnet som begrænser ventilation, vil der dannes skimmel og sorte misfarvninger.

Fra de fremsendte fotos fra marts 2015 kan man se, at der igen er opstået misfarvninger i hjørnet og op ad væggen.

Vi har ingen grund til at tro, at der skulle være tale om andet end kuldebroer, da vores konsulent i 2012 ikke kunne måle fugt, ikke registrere utætheder eller i øvrigt finde fejl ved byggeriet.

Fra billederne kan man se, at vores kunde også selv har indrettet soveværelset med store og tunge møbler langs ydervæggene: seng, kommode og en slags fast sengegavl/møbel, der står tæt op ad væg og hjørne. Desuden kan man se persienner, som er lukkede også om dagen. I et soveværelse dannes meget kondens, og der kræves hyppig udluftning, god rengøring og jævn opvarmning, for at undgå, at der dannes skimmel, mug og misfarvninger i støv og organisk materiale (som det savsmuldstapet, der er i soveværelset). Tunge møbler bør ikke stilles helt op ad kolde ydermure, og de bør jævnligt trækkes ud for rengøring bagved og under.

Det er vores opfattelse at misfarvningerne og skimmeldannelsen skyldes kuldebroer (husets sædvanlige konstruktion) i kombination med uhensigtsmæssig brugeradfærd.

Forholdet kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:[8a]

"**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.

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

…
4.2
- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1, samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå"

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren har i sin skadeanmeldelse til selskabet af 15/6 2012 oplyst, at han i februar 2012 opdagede, at der var misfarvninger på væg og gulv i soveværelset, og at der var misfarvninger på gulvet i børneværelset. Efter besigtigelse afviste selskabet ved brev af 3/8 2012 dækning, idet selskabet anførte, at misfarvningerne i soveværelset sandsynligvis skyldtes en kuldebro, og at der ikke var tale om forhold, der var usædvanlige i byggerier af tilsvarende alder som klagerens hus, der er fra 1967.

6. 87932

Klageren har i klageskema modtaget i nævnet den 14/4 2015 anført, at der igen er konstateret misfarvninger i soveværelset. Selskabet har i første række heroverfor gjort gældende, at klagerens eventuelle krav er forældet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at måtte lægge til grund, at klageren i februar 2012 fik et sådant kendskab til de anmeldte skader, at den 3-årige forældelsesfrist må regnes fra dette tidspunkt, jf. forældelseslovens § 2, stk. 1. Herefter, og da også 1-års-tillægsfristen i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., var udløbet ved sagens indbringelse for nævnet i april 2015, finder nævnet, at hans eventuelle krav mod selskabet var forældet ved klagens indbringelse for nævnet, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen