

Ankenævnet for Forsikring

Den 4. maj 2022 blev i sag nr. 96881:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

kendelse:

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 20/5 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"

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

- GULV UNDER KØKKENASK SPIST AF RØTTER → TØRRE HAR REPARERET DET
- RØTTEHUL I TAGVÆG (RØDKE UNDER STRÅTAG) STRÅTAG BLAST VÆK, UDBEDRET AF TØRRE.
- UDBEDRING AF KØ PÅ 1. SALEN. (VED TERRASSE-DØR).
- SKULDER STOD PÅ NABOENS GRUND, SÅ DEG MÅTTE BYGGE NYT.
- REP. AF PUNKTEREDE VINDUER. GRUNDEN SKRIDER GRUNDET KYRER.
- UT HAR TIDLIGER SENDT LÆNGER REDEGØRELSE FOR SAGEN, HVILKET KAN VÆRE I JERES BESIDDELSE?
- UT HAR MELDT SKADER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING, DER IKKE VIL DÆKKE DE PÅGÆLDENDE UDGIFTER, DA DE ENKELTVIS IKKE ER STORE NOK. SAMLET SET DREJER DET SIG OM UDGIFTER FOR CA. 100.000 KR.

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? ...

UT ønsker dækning for udgifter i fb. Med overtagelse af hus. UT var ikke bevidst om de fejl og mangler huset og grunden havde."

Selskabet har i brev af 17/6 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Dansk Boligforsikring A/S (DBF) har modtaget klagen over selskabets afgørelse under klagers ejerskifteforsikring. På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagen, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører klagers udgifter til udbedring af gulv under køkkenvask, hul i tag efter rotter, udbedring af K3-anmærket skade på 1. sal, skur på nabogrund samt reparation af punkterede vinduer, som ifølge klager skal dækkes af ejerskifteforsikringen. DBF har afvist dækning for reparation af punkterede vinduer, da disse er anmærket i tilstandsrapporten. DBF har ikke modtaget skadeanmeldelse på de øvrige forhold.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. juni 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring uden udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Tilstandsrapporten fremlægges som bilag A. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag B.

Den 23. januar 2019 foretager klager telefonisk skadeanmeldelse af 14 punkterede vinduer, 2 afløb hvor vandet løber langsomt, utæt rør i badeværelse samt manglende fuge ved badeværelsesgulv/-væg, som alle allerede er udbedret. Telefonnotat af den 23. januar 2019 fremlægges som bilag C.

Den 25. januar 2019 modtager DBF bl.a. 2 fakturaer fra [glarmester] omfattende udskiftning af ruder. Fakturaer fra [glarmester] fremlægges som bilag D.

Den 6. februar 2019 afviser DBF dækning for bl.a. reparation af punkterede vinduer med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning. Klager er uenig og får klagevejledning i forbindelse med telefonsamtale. DBF's dækningsafslag fremlægges som bilag E. Internt telefonnotat af den 14. februar 2019 fremlægges som bilag F.

Sagen påklages til Ankenævnet for Forsikring den 20. maj 2021.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække klagers udgifter i forbindelse med klagers overtagelse af huset.

Det formodes, at klagers krav vedrører klagers udgifter til udbedring af gulv under køkkenvask, hul i tag efter rotter, udbedring af K3-anmærket skade på 1. sal, skur på nabogrund samt reparation af punkterede vinduer.

Ankenævnet for Forsikring

3.

96881

DBF gør indledningsvis gældende at klage vedrørende gulv under køkkenvask, hul i tag efter roter, udbedring af K3-anmærket skade på 1. sal samt skur på nabogrund skal afvises, da disse forhold slet ikke har været anmeldt til DBF. DBF bemærker desuden, at bygninger på nabogrunden, rotteskader opstået efter overtagelsen samt forhold anmærket i tilstandsrapporten som udgangspunkt ikke er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.1 (modsatvis), 3.1 og 3.5 samt 4.1.

Såfremt klager foretager en skadeanmeldelse af forholdene, vil DBF foretage en konkret behandling ud fra anførte udgangspunkt.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2018 var forhold ved husets vinduer, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade eller forhold ved vinduerne, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 samt 4.1.

[Garmesterens] montering af Energi-A-ruder blev udført ca. 3 måneder før klagers skadeanmeldelse jf. bilag D, hvorved klager har stilet sig selv bevismæssigt dårligt, da det i øvrigt ikke har været muligt for DBF at besigtige vinduerne. Da flere af husets termoruder er K2-anmærket i tilstandsrapporten, og da klager ikke har godtgjort, at de af HD udskiftet vinduesruder ikke vedrører anmærkningen, bør klagers krav afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 2/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"[Retshjælpen] hjælper vores klient [klageren] med hendes forsikringssag vedrørende en vand-skade hos Dansk Boligforsikring. I den forbindelse har vi rettet henvendelse til Dansk Boligforsikring, der den 27. oktober 2021 oplyste, at der netop verserer en ankenævns sag, hvori der er frist for [klagerens] bemærkninger den 10. november 2021."

Klagerens repræsentant har i brev af 22/2 2022 til nævnet videre anført:

"[Retshjælpen] skal på vegne af [klageren] fastholde klagen og har ikke yderligere bemærkninger til ankesagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 14/9 2017 fremgår bl.a.:

"

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus*
Hustype: *Bindingsværkshus*

Ejendommen: *Ejerbolig*

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1877	1	70	0	50	120	0
2	B	Udhus/skur	1000	1	8	0	0	8	0

...

Bemærkninger

...

Eventuelle synligt punkterede eller revnede termoruder fremgår af rapporten. Da vejrforhold og snavs kan gøre det vanskeligt at konstatere, om en termorude er punkteret, tages der forbehold for eventuelt yderligere punkterede ruder.

...

A. Beboelse

...

3.2 Vinduer

...

K2 Der ses flere punkterede termoruder i både stueplan og på 1. sal.

Note: Forholdet ses bl.a. mod havesiden i stueplan og i soveværelset på 1. sal.

...

Generelle kommentarer til bygningens tilstand:

Ejendommen som oprindeligt er opført i 1860 og renoveret i 2001, fremstår generelt i en god og velholdt tilstand, med ganske få bemærkninger."

Af faktura fra glarmester af 9/10 2018 og 16/11 2018 fremgår bl.a.:

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Diverse Energi-A-Ruder iflg tilbud	1,00	Stk.	2.400,00	2.400,00
Arbejdsløn	1,00	Stk.	2.000,00	2.000,00

Af telefonisk skadesanmeldelse af 23/1 2019 fremgår bl.a.:

"Hvad er skaden/hvad er skaderamt:

- 1) Punkteret vinduer 14 stk.
- 2) 2 afløb. VVS siger, at det var forkerte rør. Vandet løber langsomt. I badeværelset dryppede røret og var utæt. Synligt rør.
- 3) Gulv. Mangler fuger ved væg.

Alt er udbedret."

Af brev fra selskabet til klageren af 6/2 2019 fremgår bl.a.:

"Jeg har modtaget og behandlet din anmeldelse af 4 forhold, som allerede er udbedret:

- Punkterede vinduer
- 2 afløb, hvor vandet løb langsomt
- Utæt rør i badeværelse
- Manglende fuger ved væg

Punkterede ruder

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Dette skyldes, at vinduerne er anmærket i tilstandsrapporten, hvorfor forsikringen ikke kan tilbyde dækning af forholdet, jf. Forsikringsbetingelserne pkt. 4.1.

Afløb med langsomt vandafløb

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning

Dette skyldes, at fakturaer fra din VVS'er viser, at der var tale om tilstoppede afløb i både brusekabine og køkkenvask, hvilket hører ind under almindelig vedligeholdelse. Der er ifølge din VVS'ers beskrivelse ikke konstateret fejl på afløbet.

Utæt vandrør

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Udgiften til udbedring har kostet under 5000,-, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning, jf. Forsikringsbetingelserne pkt. 3.4.

Manglende fuge ved væg

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Din tømrer har oplyst, at det drejede sig om en udbedring, som har kostet under 5000,-, hvorfor forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, jf. Forsikringsbetingelserne pkt. 3.4."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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, deformation, 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.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er

klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter omfang eller betydning i betragtning.

...

4.12.

Forhold under 5000 kr."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/6 2018. Der er tale om et bindingsværkshus fra 1877, der er renoveret i 2001. Klageren ønsker dækning af udgifter til udbedring af hul i tagvæg efter rotter, K3 på ejendommens 1.sal, gulv under køkkenvask, som var blevet spist af rotter, punkterede vinduer, skur på naboens grund, og sikring af grunden mod skred grundet myrer. Hun har anført, at hun ikke var bevidst om husets fejl og mangler på overtagelsestidspunktet.

Selskabet har over for nævnet anført, at klagerens krav vedrørende udbedring af gulv under køkkenvasken, hul i taget efter rotter, udbedring af K3-anmærket skade 1. sal og skur på nabo-grunden ikke tidligere er anmeldt til selskabet. Selskabet har anført, at det vil foretage en konkret behandling af forholdene, hvis klageren foretager formel anmeldelse af forholdene til selskabet, og at nævnet ikke er kompetent til at træffe afgørelse, så længe selskabet ikke har truffet realitetsafgørelser vedrørende de omhandlede forhold.

Selskabet har afvist dækning af udgift til udbedring af de punkterede vinduer med henvisning til, at en del af vinduerne er K2-anmærket i tilstandsrapporten, og at klageren fik foretaget udbedring af forholdet omkring 3 måneder før skadesanmeldelsen, hvorved hun har stillet sig i en bevismæssig vanskelig position, da det ikke har været muligt for selskabet at besigtige vinduerne.

Af tilstandsrapport af 14/9 2017 fremgår det, at "Eventuelle synligt punkterede eller revnede termoruder fremgår af rapporten. Da vejrforhold og snavs kan gøre det vanskeligt at konstatere, om en termorude er punkteret, tages der forbehold for eventuelt yderligere punkterede

Ankenævnet for Forsikring

7.

96881

ruder ... **Beboelse** ... 3.2 Vinduer ... K2 Der ses flere punkterede termoruder i både stueplan og på 1. sal. Note: Forholdet ses bl.a. mod havesiden i stueplan og i soveværelset på 1. sal".

Af telefonisk skadesanmeldelse af 23/1 2019 fremgår det, at "Hvad er skaden/hvad er skaderamt: 1) Punkteret vinduer 14 stk. ... Alt er udbedret."

Punkterede vinduer

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende faktuelte usikre grundlag, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved vinduerne, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapporten fremgår, at termovinduerne i stueplan og 1. sal var punkterede, at forholdet havde fået K2-anmærkning, og at der blev taget forbehold for eventuelt yderligere punkterede ruder.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1 fremgår, at forsikringen blandt andet ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet bemærker, at klageren ved at have fået foretaget udbedring af vinduerne forud for skadesanmeldelse til selskabet, har stillet sig i en bevismæssig vanskelig position.

Øvrige forhold

Selskabet har anført, at klageren skal anmelde forholdene til selskabet, og at selskabet herefter vil vurdere om forholdene berettiger til dækning.

Det er uoplyst for nævnet, om klageren har anmeldt forholdene til selskabet.

Ankenævnet for Forsikring

8.

96881

Det fremgår af § 4, stk. 3, nr. 1 i nævnets vedtægter, at "Nævnet kan afvise at behandle en klage, hvis 1) forbrugeren ikke forudgående over for den erhvervsdrivende har klaget over den erhvervsdrivendes afgørelse eller sagsbehandling."

Nævnet må afvise at behandle klagen over de øvrige forhold, da nævnet lægger til grund, at klageren ikke har anmeldt forholdene til selskabet, og at selskabet derfor ikke har afgjort om forholdene berettiger til forsikringsdækning.

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 i klagen over punkterede vinduer.

I øvrigt kan nævnet ikke afgøre sagen.



Svend Bjerg Hansen