

AF 82517

Afsagt 21. januar 2013

Kort resumé

Købers krav mod ejerskifteforsikringen blev fremsat i 2007. Efter at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning, klagede køber til ankenævnet, der i 2009 afviste klagen som bevismæssigt uegnet. I 2011 rejste køber på ny krav mod ejerskifteforsikringen på grundlag af oplysninger fremkommet under en retssag mod sælger. Udtalt, at købers krav mod ejerskifteforsikringen var forældet, jf. forsikringsaftalelovens § 29, da køber ikke før i 2011 havde søgt ejerskifteforsikringen inddraget i sine krav mod den bygningssagkyndige og sælger.

Kommentar

I medfør af forsikringsaftalelovens § 29 som affattet ved lov nr. 523 af 6. juni 2007 forældes købers krav mod ejerskifteforsikringen efter forældelseslovens treårige forældelsesfrist. Indtil 1. januar 2008 gik bestemmelsen ud på en toårig forældelsesfrist med en absolut reklamationsfrist på 5 år.

Ankenævnets begrundelse for at anse købers krav mod ejerskifteforsikringen for forældet forekommer umiddelbart noget dunkel. Ankenævnet forholdt sig således ikke til et synspunkt hos køber om, at forældelsen havde været suspenderet, og ankenævnet udtalte sig heller ikke om, hvorvidt forældelsen havde været afbrudt ved købers oprindelige klage til ankenævnet. Det fremgår desuden ikke, om forældelsen blev vurderet efter den nye eller den gamle affattelse af forsikringsaftalelovens § 29.

Men under alle omstændigheder viser sagen følgende om tilfælde, hvor ejerskifteforsikringen afviser dækning, og køber af en eller anden grund ikke får medhold i en klage til ankenævnet:

Hvis køber vil fastholde kravet mod ejerskifteforsikringen, skal køber følge kravet op, dvs. ved at anlægge retssag mod forsikringsselskabet eller inddrage selskabet i en eventuel retssag mod sælger og/eller den bygningssagkyndige. Køber må ikke lade en opfølgning afvente de oplysninger, der fremkommer under en retssag mod sælger/den bygningssagkyndige. I så fald risikerer køber, at kravet mod ejerskifteforsikringen bliver forældet i mellemtiden.

Andre afgørelser, der illustrerer dette, er AF 79388 og AF 79459.

Resumé

Ejendom købt 2006. I 2007 anmeldte køber forskellige forhold over for ejerskifteforsikringen, der afslog dækning. Køber klagede til Ankenævnet for Forsikring, der i 2009 afviste sagen som bevismæssigt uegnet.

Køber klagede herefter til Ankenævnet for Huseftersyn over den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. I 2010 pålagde dette nævn den bygningssagkyndige erstatningsansvar for nogle forhold. I 2010 anlagde køber endvidere retssag mod sælger med påberåbelse af, at en række forhold var ulovlige bygningsindretninger.

I 2011 rejste køber forskellige krav mod ejerskifteforsikringen med henvisning til en skønserklæring, der var fremkommet under retssagen mod sælger. Køber gjorde desuden gældende, at forsikringsselskabet skulle indtræde i denne retssag sælger og herunder dække de omkostninger, der oversteg maksimum for købers retshjælpsforsikring. Ejerskifteforsikringen afviste købers krav bl.a. med henvisning til, at det var forældet.

Køber klagede herover til Ankenævnet for Forsikring og gjorde bl.a. gældende, at forældelsen af købers krav mod ejerskifteforsikringen havde været suspenderet.

Ankenævnet udtalte:

Køber havde valgt at forfølge sit krav mod den bygningssagkyndige og sælgeren, og forsikringsselskabet var ikke før i 2011 søgt inddraget i disse sager. Henset hertil fandt ankenævnet, at købers forsikringsretlige krav mod ejerskifteforsikringen var forældet, jf. forsikringsaftalelovens § 29.

Ankenævnet havde endvidere ikke fundet grundlag for at pålægge ejerskifteforsikringen at godtgøre købers omkostninger på et erstatningsretligt grundlag.