

Den i sag nr. 89864:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udskiftning af et gasfy.

Klageren har anmeldt, at fyret har været misvedligeholdt før overtagelsen, hvorfor det blev overophedet og brød sammen.

Selskabet har henvist til, dels at klageren ikke har bevist, at gasfyret var defekt på overtagelsestidspunktet, dels at forholdet består i sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse, og dels at forholdet består i udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid.

Den forsikrede ejendom er opført i 1952. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/11 2014. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Gasfyret er ifølge de fremlagte servicereportter installeret den 15/3 2001.

2.

89864

Klageren har i mail af 6/4 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Vi overtog huset 01-03-15 med en tilstandsrapport der ikke bemærkede noget omkring defekt gaskedel. Servicereporter på gaskedel overdrages ved overtagelse af huset. Service på gasfyr er udført med 2 års interval som anbefales.

08-02-12

Service udført på gaskedel af [firma 1] med bemærkning: 'Ved næste service besøg SKAL pakningssæt til varmeveksler og varmebestandige plader skiftes'.

05-12-14

Service udført af [firma 2]. Ingen bemærkninger omkring fyret. Dette finder jeg bemærkelsesværdigt at foregående rapport oplyser om dårlig stand af gasfyr.

Derfor mener jeg ikke at [firma 2] har sat sig ind i tidligere rapporter. Dette beviser at [firma 2] ikke har haft kedlen skilt ad og rensset den. Hvis man havde skilt kedlen ad havde man også kunne konstatere at kedlen var i dårlig stand og havde pligt til at notere dette i servicereporten. Derfor har [firma 2] ikke overholdt deres serviceaftale med tidligere ejer af huset. Tidligere ejer har været i go tro og forventet at alt var i orden eftersom de har haft en serviceaftale. Jeg har forsøgt at få [firma 2] i tale, men de er ikke interesseret i at gå ind i sagen, da de mener deres hænder er rene.

28-10-15

Gasfyr slår fra grundet overophedning. Gasfyr er helt kokset til grundet manglende rensning under service. Det er 11 måneder siden der er udført service og 13 måneder til at næste service skal laves. Af egen lomme bliver fyret rensset op, og kan køre videre midlertidigt. Dog konstateres at det har taget skade i veksler og gasventil grundet overophedning. Dokumentation haves for oprensning den 28-10-15.

Pkt. 3.2

'Udbedring at manglende eller væsentlig nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger'. Jeg mener at vores gasfyr hører ind under dette punkt da gasfyret har nedsat funktion og er decideret farligt."

Klageren har i mail af 26/5 2016 til selskabet bl.a. henvist til afskrivningstabellen for gasfyr i forsikringsbetingelserne for så vidt angår gasfyrets forventede levetid.

Klageren har i klageskemaet af 15/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Afgørelse fra intern klageafdeling, er ikke acceptabel. Afgørelsen begrundes med alder på fyr, samt ligestilles med anden afgørelse fra ankenævnet, også grundet alder. Fyrets levetid kunne have været længere ved korrekt vedligehold. Det må være forsikringens pligt at bevise at fyret ikke ville være funktionsdygtigt i mere end 15 år, ved korrekt vedligehold.

Fyr var funktionsdygtigt på overtagelsestidspunktet, og derfor mener forsikringen ikke de er erstatningspligtige. Jeg mener det er deres pligt at bevise at fyret ikke var skadet på overtagelsestidspunktet, da vi overtager huset 3 måneder efter autoriseret besøg, uden anmærkninger. Det er jo også anmærket i tidligere rapporter, at fyret skal serviceres.

3.

89864

2 vvs firmaer har vurderet at mængden af snavs/slagger kan ikke komme på 11 måneder. Det beviser at fyret ikke har været adskilt under servicebesøg i december 2014.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning af defekt gasfyr."

I brev af 20/10 2016 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagen omhandler gasfyret i Klagers ejendom, som ikke er vedligeholdt, og hvorvidt Selskabet er forpligtiget til at yde forsikringsdækning herfor.

Den 1. marts 2015 overtog Klager ejendommen ...

Den 30. marts 2016 anmeldte Klager en skade vedr. ejendommens gasfyr til Selskabet. Skadesanmeldelse vedlægges ...

Den 6. april 2016 afviser Selskabet dækning af forholdet. Korrespondance vedlægges ...

Den 6. april 2016 gør Klager indsigelse mod Selskabets afgørelse i sagen ...

Den 7. april 2016 fastholder Selskabet sin afgørelse i sagen ...

Selskabet bemærker, at det fremgår af sagen, at ejendommens gasfyr først er blevet defekt 13 måneder efter Klagers overtagelse af ejendommen. Der forløber således 13 måneder, førend den af Klager anmeldte skade opstår. Selskabet gør således gældende, at forholdet først er opstået efter Klagers overtagelse af ejendommen, og at ejendommens gasfyr således var funktionsdygtigt på tidspunktet for Klagers overtagelse af ejendommen. Jeg henviser i denne forbindelse til ankenævnsafgørelse 81.396 ...

Selskabet gør samtidig gældende, at Klager ikke har påvist, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Ligesom Selskabet gør gældende, at det er Klagers ansvar at sørge for servicering af gasfyret i perioden efter Klagers overtagelse af ejendommen.

Selskabet bemærker, at forholdet ikke er blevet besigtiget af Selskabets taksator henset til den lange tid, der er forløbet mellem Klagers overtagelse af ejendommen og skadens opståen.

Selskabet bemærker endvidere, at Klager i sin indsigelse til Selskabet over Selskabets afgørelse i sagen gør gældende, at Klager kan dokumentere, at ejendommens gasfyr er dårligt vedligeholdt blandt andet med udtalelser fra to forskellige VVS'ere. Selskabet har dog aldrig modtaget skriftlig dokumentation herfor, hvorfor Selskabet ikke har fundet anledning til at ændre sin afgørelse i sagen på denne baggrund, ligesom det ikke har været muligt for Selskabet at kommentere yderligere herpå.

Selskabet gør gældende, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet, da skaden først er opstået efter Klagers overtagelse af ejendommen.

4.

89864

Herudover gør Selskabet gældende, at forholdet ikke er dækningsberettiget under ejer-skifteforsikringen med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6 hvoraf det fremgår at:

'Forsikringen dækker ikke: Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygnin-gens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende for-hold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede jf. pkt. 3.1.'

Samtidig henviser jeg til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7, hvoraf det fremgår at:

'Forsikringen dækker ikke: Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.'

På baggrund af ovenstående fastholder Selskabet sin afgørelse i sagen."

Hertil har klageren i mail af 21/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Gasfyr bliver defekt den 28-10-15, 7 måneder efter overtagelse af huset. Dette anmeldes dog først 30-03-16 som nævnt, grundet personlige omstændigheder.

Gasfyret var funktionsdygtigt på overtagelsestidspunktet, men højst sandsynligt allerede beskadiget på overtagelsesdatoen.

Ved overtagelse 01-03-15 er det 3 måneder siden at fyret er serviceret (05-12-14) af auto-riseret vvs firma uden anmærkninger. Jeg forventer ikke at skulle gennemgå hele mit hus for fejl og mangler ved overtagelse. Det har der været uvildige firmaer ude at gøre, og ikke fundet anmærkninger omkring gasfyret. Der skal derfor først laves service på gasfyret igen (05-12-16).

I denne sammenhæng mener jeg det er forsikringens ansvar at påvise hvornår skaden er opstået.

Selskabet har aldrig efterspurgt udtalelser fra uvildige vvs firmaer eller selv inspiceret gas-fyret for korrekt afgørelse. Jeg har på forledning af modtaget skrivelse kontaktet vvs fir-maerne for modtagelse af skriftlig dokumentation af gasfyrets stand.

Forsikringsbetingelser Punkt 4.6

Der har været udført service med korrekt interval, og uden anmærkninger i sidste rapport. Gasfyret er jo løbende vedligeholdt, dog mangelfuldt. Da der har været en nærtliggende risiko for at skaden ville udvikle sig grundet manglende/ikke korrekt udført ser-vice/vedligehold, ser jeg gasfyret dækket under dette punkt, da fyret er blevet defekt, grundet overophedning.

Punkt 4.7

Jeg kan ikke se sammenhængen mellem min sag og tidligere kendelse 81.396. hvor det er brugt som argument at et gasfyr har en levetid på 15 år. Der bliver lagt op til at alle gas-fyr har en max forventet levetid på 15 år. Dette skal vurderes i hvert enkeltstående sag. Om end ikke af fagpersoner med kendskab til den konkrete type af gasfyr.

Forsikringsbetingelser punkt 3.2

Forsikringen dækker manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger. Jeg mener gasfyret har en væsentligt nedsat funktion, fordi fyret er kokset til. Dette har senere ført til nedbrud. Fyret har heller ikke været så økonomisk som forventet for et fyr som dette grundet fyrets stand. Fyret har ikke været 100% funktionsdygtigt, som tilstandsrapporten og serviceseddel giver udtryk for.

Forsikringsbetingelser punkt 3.3

1. Dækningen er betinget af at forholdet er tilstede ved henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten udarbejdelse. Jeg mener dette forhold har været tilstede under rapporternes udarbejdelse. Dette forhold (tilkokset gasfyr) er opstået løbende siden service 08-02-12, da jeg ikke mener gasfyret har været adskilt og rensset under service 05-12-14."

Selskabets advokat har i brev af 3/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Det bemærkes, at det i svarskriftet anførte i det hele fastholdes.

Det bestrides i det hele, at det er Selskabet der skal påvise, hvornår en eventuel skade er opstået. Det bemærkes samtidig, at det af sagen fremgår og er ubestridt, at fyret var funktionsdygtigt på overtagelsesdagen. Det bemærkes samtidig, at Klager derfor på nuværende tidspunkt ikke har formået at påvise, at forholdet var til stede på tidspunktet for Klagers overtagelse af ejendommen. Selskabet henviser i det hele til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.3. Selskabet henviser igen til det lange tidsrum, der forløber, førend den af Klager anmeldte skade opstår samt den lange periode, der forløber herefter, førend Klager anmelder skaden til Selskabet.

Det bestrides, at den af Klager anmeldte skade kan opnå dækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6. Det bemærkes, at det fortsat er Selskabets opfattelse, at forholdet har karakter af almindelig vedligeholdelse på et fyr, som under almindelige omstændigheder må anses at have udtjent sin levetid, hvorfor Selskabet ikke kan yde forsikringsdækning herfor.

Det bestrides, at det af Klager anmeldte forhold er dækningsberettiget under forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2, idet Klager ikke har påvist, at funktionsnedsættelsen skulle have været til stede på tidspunktet for Klagers overtagelse af ejendommen.

Det bestrides samtidig, at fyrets serviceseddel kan tillægges betydning i denne sammenhæng, idet denne ikke er en del af grundlaget for den tegnede forsikring men alene et mellemværende mellem køber og sælger af ejendommen.

Det bemærkes samtidig, at det må være forventeligt for Klager, at fyret over en årrække bliver slidt og forringet, men at der efter Selskabets opfattelse ikke er tale om en forringelse eller slitage af fyret, der ligger udover det forventelige."

Klageren har i mail af 3/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed servicereport fra [firma] på skadesdagen. 28-11-15.

I vedlagte servicevejledning til gasfyret er det bemærket, at paknings sæt skal udskiftes med nye hvis fyret adskilles og renses. Da der ikke er bemærket noget i sidste service-

6.

89864

rapport om at pakningssættet er skiftet, må det antages at enten, har fyret ikke været adskilt for korrekt service ellers er samme pakningssæt brugt igen.

Dette er ikke producentens anbefalinger."

Af den medsendte servicereport af 28/11 2015, hvor der foretages oprensning, fremgår bl.a.:

"Bemærkninger:

Forplade (veksler) er skæv og utæt pga. defekte pakninger og en isolerplade, hvor halvdelen mangler. Veksler er fuldstændig stoppet. Weishaupt's anvisninger er ikke overholdt."

Klageren har den 12/11 2016 fremsendt en udtalelse af 6/11 2016 fra en vvs-installatør, hvoraf det bl.a. fremgår:

"I forbindelse med besøg d. 29-03-2015 for tilbud på reparation/udskiftning af gaskedel på adressen, har jeg inspiceret den eksisterende weishaupt kedel, og konstateret skader der er opstået over længere tid.

Fatale mangler i serviceringen fra det pågældende servicefirma jævnfør servicereporter og manglende udskiftning af slitagedele i henhold til fabrikantens anvisning (brændkammerplade og pakningssæt) ligger til grund for en uhensigtsmæssig nedbrydning af kedelkrop.

Jeg kan konkludere at en skade af denne type er foregået over flere år og ikke kan henføres til almindelig eller acceptabel slitage."

Selskabets advokat har i brev af 18/1 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Dette kontor fastholder på vegne af Selskabet, i det hele det i sagen tidligere anførte. Selskabet fastholder således tillige, at Klager fortsat ikke har påvist, at det anmeldte forhold var til stede ved overtagelse af ejendommen. Selskabet henviser fortsat til den lange tid, der forløber mellem overtagelsen af ejendommen til forholdet anmeldes til forsikrings-selskabet.

Det er i sagen fortsat ubestridt, at ejendommens fyr var funktionsdygtigt på tidspunktet for Klagers overtagelse af ejendommen.

Det er ligeledes fortsat Selskabets opfattelse, at forholdet har karakter af almindelig vedligeholdelse på et fyr som under almindelige omstændigheder må anses at have udtjent sin levetid.

Det gøres af Selskabet gældende, at en eventuel manglende vedligeholdelse af ejendommens fyr således alene er et eventuelt mellemværende mellem køber og sælger af ejendommen."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækkes

3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

3.2 Forsikringen dækker

- Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet til Husejernes Forsikring.

...

3.3 Dækningen er betinget af at

- forholdet er til stede ved henholdsvis Tilstandsrapportens og El-installationsrapportens udarbejdelse, eller
- forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

...

4. Hvad dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

...

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

5. Erstatningsberegning

...

Der afskrives i erstatningsbeløbet som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der fremgår af 'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele'.

...

Vandsystem

...

- kedler, væghængte (gas) Tabel J

...

8.

89864

Tabel J	
Alder indtil	Erstatning
7,5 år	100 pct.
10 år	93 pct.
12,5 år	78 pct.
15 år	63 pct.
17,5 år	48 pct.
20 år	37 pct.
22,5 år	30 pct.
25 år	23 pct.
Mere end 25 år	20 pct."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at gasfyret er installeret den 15/5 2001. Det fremgår af sagen, at den tidligere ejer blandt andet har fået foretaget service på gasfyret den 8/2 2012 og den 5/12 2014.

Klageren overtog ejendommen den 1/3 2015. Den 28/10 2015 havde han servicebesøg, hvor gasfyret blev oprenset, idet gasfyret var slået fra som følge af overophedning. I servicereporten blev det blandt andet anført, at fabrikantens anvisninger ikke har været overholdt. Klageren har oplyst, at gasfyret herefter kunne køre videre midlertidigt, men at det viste sig, at det havde taget skade af overophedningen og derfor var defekt. Han kræver dækning for udskiftning af defekt gasfyr.

Klageren har fremlagt en udtalelse af 6/11 2016 fra en vvs-installatør, hvori det blandt andet hedder, at fatale mangler i serviceringen, jævnfør servicereporter, og manglende udskiftning af slitagedele i henhold til fabrikantens anvisning ligger til grund for en uhen-sigtsmæssig nedbrydning af kedelkrop. Det anføres videre, at der er tale om en skade, der er foregået over flere år, og som ikke kan henføres til almindelig eller acceptabel slitage.

Klageren har henvist til, at det af servicereport af 8/2 2012 fremgår, at "ved næste service skal pakningssæt, veksler og varmebestandige plader skiftes", men at der er af servicereport af 5/12 2014 ikke fremgår noget om udskiftning af disse dele.

9.

89864

Nævnet finder, at det må lægges til grund, at gasfyret på overtagelsestidspunktet den 1/3 2015 var funktionsdygtigt, idet gasfyret først slog fra kort tid før servicebesøget den 28/10 2015. Klageren har derfor ikke krav på forsikringsdækning efter bestemmelserne i punkt 3.2 om manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en sådan nærliggende risiko for, at der opstod en skade, at selskabet af den grund kan pålægges at betale for en udskiftning af gasfyret.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at gasfyret først slog fra knap 8 måneder efter overtagelsestidspunktet.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det er klageren, der bærer vedligeholdelsesbyrden for gasfyret efter overtagelsen af ejendommen. Nævnet bemærker, at der efter forsikringsbetingelsernes punkt 3 foreligger nærliggende risiko, hvis forholdet "erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der – på overtagelsestidspunktet – var behov for "særligt forebyggende foranstaltninger" på gasfyret, det vil sige, at der på gasfyret var et vedligeholdelsesbehov, som var væsentligt anderledes og mere omfattende, end klageren på baggrund af gasfyrets alder og de fremlagte servicereporter med rimelighed havde kunnet forvente.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udskiftning af gasfyret.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om garantifonde for skadeforsikrings-selskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i det liechtensteinske forsikrings-selskab Gable Insurance AG under konkurs.

10.

89864

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand