

Ankenævnet for Forsikring

Den 3. april 2024 blev i sag nr. 100782:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 28/11 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi købte Sommerhus med overtagelse 1/12 2021 - i løbet af det første år lavede vi udbedringer på dele af huset og brugte kun varmesystemet (oliefyre og vandbåret varmesystem, radiatorer og gulvvarme) i mindre omfang og havde vandet af anlægget og grundet brugsmønstret tillagde jeg ikke at jeg skulle fylde vand på anlægget også da det er sommerhus og vi kun brugte det et par weekender den første vinter. Da vi fik gang i anlægget den efterfølgende vinter konstaterer vi at anlægget ikke kan holde vand og opretter en sag ved vores ejerskifteforsikring - de starter dog med at afvise da der er gået mere end et år og derefter kommer de med søgte forklaringer på hvordan vores varmesystem virker, forklaring som vores VVS mand afviser, for derefter at pålægge os bevisbyrden for at et det skjulte rør var utæt da vi overtog sommerhuset - noget jeg med et hændelsesforløb forsøger så godt jeg kan at redegøre for, men som det fortsat fastholder at det ikke beviser noget.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at forsikringselskabet skal dække udgifter til udbedring af utætheden og deraf følge omkostninger."

Selskabet har den 11/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører utæthed på varmeinstallationen i klagers sommerhus, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. december 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 27. august 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 30. januar 2023 anmelder klager, at han ikke kan få varme i huset, fordi anlægget taber vand, og at der må være en utæthed et sted. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

DBF afviser dækning den 1. februar 2023, da forholdet først er konstateret mere end et år efter overtagelsen. Klager fremkommer dog med indsigelser, hvorfor sagen sendes til besigtigelse.

Den 9. februar 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 19. juli 2023 afviser DBF dækning (efter et langt forløb, hvor DBF flere gange rykker klager for at fremsende oplysninger til selskabet). Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 9. august 2023 fastholder dækningsafslaget.

Klager kommer fortsat med indsigelser, men selskabet fastholder afvisningen.

Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af utæthed og følgeskader.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at utætheden på varmeaninstallationen var til stede på overtagelsestidspunktet den 1. december 2021, jf. pkt. 3.2 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Der er tale om et sommerhus fra 1976, som opvarmes med et ældre oliefyr fra husets opførelse.

Ved DBF's besigtigelse har klager fået udskiftet nogle dele ved fyret. Der ses ingen tegn på utætheder. Klagers VVS'er har dog efterfølgende lokaliseret en utæthed på varmestrengen til radiatoren.

Klager oplyser til selskabet, at han ved overtagelsen af sommerhuset i december 2021 fylder 700 liter olie på fyret, og at han herefter har varme på sommerhuset for at holde det frostfrit. Først til påske 2022 slukkes fyret, da klager går i gang med at renovere. Klager oplyser således også, at de i januar 2022 ikke har problemer med at varme huset op under deres besøg i sommerhuset.

Da klager tænder fyret i januar 2023, taber anlægget pludseligt en væsentlig mængde vand i løbet af et døgn, hvilket betyder, at klager ikke kan få varme på huset.

... DBF's egen VVS-konsulent har foretaget en gennemgang af sagen og udarbejdet et notat. Dette fremlægges som bilag E.

VVS-konsulenten oplyser, at anlægget vil tabe vand hurtigt, når der er brud på varmerøret. Konsulenten oplyser, at det vand, som løber fra oliekedlen, er 60-70 grader varmt, og at fremløbstemperaturen reguleres ved, at der blandes en mængde returvand sammen med fremløbet.

Det gør således ingen forskel på trykket, at man skruer ned for varmen i huset (til de 15-16 grader, som klager har oplyst). Havde der været en utæthed på røret ved overtagelsen af ejendommen, ville dette have vist sig med det samme på samme ved, at anlægget ville tabe tryk hurtigt (som det gør i januar 2023, da klager sætter varme på huset).

På baggrund af forløbet må det have formodningen imod sig, at utætheden var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

DBF gør derfor gældende, at klager ikke har påvist, at varmeanlæggets funktion på overtagelsestidspunktet den 1. december 2021 var væsentligt nedsat, jf. pkt. 3.2 og 3.5 i forsikringsbetingelserne, ligesom der ikke var forhold, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 11/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder min klage og samt at skaden skal dækkes af min ejerskifteforsikring, DBF laver nogle grundlæggende forkerte antagelser og udelader information fra mig i deres sagfremstilling. I deres svar skriver de ganske rigtigt at vi er i huset i Januar 2022, altså 1 måned efter overtagelse og første gang vi selv er i huset, det var ejendomsmægleren der tændte fyret da de første 700 liter blev fyldt på, MEN DBF udelader at jeg nævne at jeg der i Januar 2022 fyldte vand på anlægget, der efter antager DBF's egen VVS konsulent, der ikke har været i huset, at der er et STORT hul og at vandet derfor vil forsvinde hurtigt, det er dog ikke tilfældet og er fortsat ikke tilfældet, i skrivende stund holder anlægget tæt, men iflg [VVS-montør] er det bare et spørgsmål om tid før utætheden igen viser sig, de mener det er lidt rust der sidder og blokerer hullet - så derfor fastholder jeg at dette er en fejl der har været tilstede under hele mit ejerskab af huset, og grundet at det er et lille hul og som tidligere beskrevet at jeg faktisk har haft fyldt vand på hver eneste gang fyret har været startet op - så mener jeg at det er tilstrækkelig bevis for at utætheden har været tilstede lige fra overtagelsen."

Selskabet har i brev af 25/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 11. januar 2024 giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse.

Det fremgår af skadeanmeldelsen (bilag C), at klager fyldte vand på fyret i januar 2023, og at han efter et døgn manglede varme i huset og kunne efterfylde en betragtelig mængde vand.

På baggrund af ovenstående samt klagers oplysning om, at fyret kørte i flere måneder efter overtagelsen, må det klart have formodningen imod sig, at utætheden var til stede på overtagelsestidspunktet.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Det fremgår af klagerens skadesanmeldelse af 30/1 2023:

"2. Oplysninger om skaden

Hvornår blev skaden opdaget? 28/01/2023

Hvordan blev skaden opdaget?

Manglende varme i huset trods 70 grader varmt vand i fyret, forsøgte at fylde vand på anlægget - dette gik fint og der kom varme på radiatorerne, efter et døgn manglede der varme igen og jeg tjekkede om der fortsat var vand på, det var der ikke og jeg kunne igen efterfylde en betragtelig mængde.

Hvad er skaden? Utæt vvs installation, men ved ikke hvor utætheden er, formoder den er under et gulv el.l."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/2 2023 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Oliefyr/centralvarme anlæg og el vandvarmer til brugs vand,

Foto: - 4604 ses bryggers/fyrrum

Foto: - 4598 ses oliefyr og el vandvarme til v side (rød trykinspektions beholder før udskiftning)

Beskrivelse:

Oliefyr af mærket Hess Term

Manglende vand tryk på centralvarme anlægget

Centralvarme rør føring er skjult under gulve

Konklusion:

Har besigtiget centralvarme anlæg og oliefyr der ses ingen form for utætheder

Ifølge [VVS-montør] har de efterfølgende været ude og konstateret at trykinspektionsbeholder og 2 automatiske udluftnings ventiler samt overløbs var defekte

Der kan være årsag til manglende tryk på anlægget

Nb har efter følgende talt med vvs montør ... det der oplyser de har udskiftet de nævnte defekte dele men de mangler at starte olie fyret op det sker senere på ugen men har en forventning på at problemet manglende opvarmning er løst

Har besigtiget i dag taget foto af de udskiftede dele

Foto: 4599 se ny inspektions beholder

Foto: - 4600 01 ses nye udskiftede automatiske udluftnings ventiler

Foto: - 4603 ses de gamle udskiftede automatiske udluftnings ventiler og overtryksventiler

Alderen på det skadede:

Oliefyr Hess Term er ifølge type plade på kedel fra 1976 (47 år gammelt)

Foto: - 4597 ses type plade på kedel 1976

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:

Der er ikke konstant vandtryk centralvarme anlægget derved ustabil cirkulation

Manglende varme på radiatorer

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:

Normal og lovlig installation

Er der følgeskader?:

Ingen følge skade

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Manglende opvarmning

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Det er ikke til at sige, da ft beskriver at han først har startet anlægget op i denne vinter."

Det fremgår af notat af 8/8 2023 fra selskabets VVS-konsulent:

"Vvs har konstateret brud på varmerør som der er beskrevet.

Når der er brud på varmerør, vil anlægget tømmes for vand og trykket vil forsvinde fra anlægget. Der vil derfor ikke kunne komme varme frem til radiatorerne eller anden vandbåren varmegiver.

Da kunden har overtaget ejendommen 1/12-2021 og først erkender tryktab 20/1-2023 (mere end 1 år efter overtagelsen, er det ikke muligt, at utætheden har været til stede ved overtagelsen for mere end 1 år siden. Så ville der slet ikke kunne komme varme frem til varmegivere.

Uanset at kunden kun har haft 15-16 grader i huset, så er det stadig 60-70 grader der løber fra kedlen. Sådan en gammel oliekedel kan slet ikke lave så lav varme. Dette er blandt andet fordi, at brugsvand skal opvarmes til over 50 grader. Eneste mulighed for at regulerer ned på fremløbs-temperatur til radiatoranlægget, er en manuel 3-vejsventil, hvor man blander en mængde returvand ind i fremløbet. Her kan fremløbstemperatur ikke styres særligt præcist, idet man blander en mængde retur vand sammen med fremløbet, og dette ikke styres af en temperaturføler.

Det betyder at fremløbstemperaturen ændre sig alt efter hvor meget vandet afkøles ud i varmekredsen og hvor høj temperaturen er i kedlen. Afkøles vandet i varmekredsen, så vil returtemperaturen være højere, og dermed får man igen en højere fremløbstemperatur ude i varmekredsen. Man skal med andre ord regulerer 3-vejsventilen adskillige gange hen over døgnet hvis man vil holde en ens fremløbstemperatur døgnet rundt, da dagstemperaturer og nattemperaturer ændre sig hele tiden, og husets varmetab derfor også ændre sig konstant.

Temperaturen i huset, styres alene af radiatorventiler og termostater på radiatorerne.

Jeg mener ikke det er sandsynligt at nedjustering af mængde returvand til fremløbsvandet eller en justering af på radiatorventilerne, vil kunne føre til en utæthed."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

3.2

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.

...

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et sommerhus fra 1976, den 1/12 2021. Huset opvarmes af oliefyrr. Han anmeldte den 30/1 2023, at huset ikke kunne varmes tilstrækkeligt op, og at dette måtte skyldes en utæthed, som medfører, at varmeanlægget taber vand.

Ankenævnet for Forsikring

7.

100782

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at det anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen. Selskabet har anført, at forholdet først er anmeldt mere end 1 år efter overtagelsen, og at varmeanlægget virkede i vinteren 2021/2022. Selskabet har anført, at varmeanlægget taber vand hurtigt, og at forholdet således havde været konstateret tidligere, hvis det havde været til stede ved overtagelsen.

Klageren har anført, forholdet "har været tilstede under hele mit ejerskab af huset, og grundet at det er et lille hul og som tidligere beskrevet at jeg faktisk har haft fyldt vand på hver eneste gang fyret har været startet op – så mener jeg at det er tilstrækkelig bevis for at utætheden har været tilstede lige fra overtagelsen".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/2 2023 fremgår det "Har besigtiget centralvarme anlæg og oliefyr der ses ingen form for utætheder. Ifølge [VVS-montør] har de efterfølgende været ude og konstateret at trykinspektionsbeholder og 2 automatiske udluftnings ventiler samt overløbs var defekte. Der kan være årsag til manglende tryk på anlægget. Nb har efter følgende talt med vvs montør ... det der oplyser de har udskiftet de nævnte defekte dele men de mangler at starte olie fyret op det sker senere på ugen men har en forventning på at problemet manglende opvarmning er løst. ... Der er ikke konstant vandtryk centralvarme anlægget derved ustabil cirkulation. Manglende varme på radiatorer. ... Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Det er ikke til at sige, da ft beskriver at han først har startet anlægget op i denne vinter".

Det fremgår af notat af 8/8 2023 fra selskabets VVS-konsulent: "Vvs har konstateret brud på varmerør som der er beskrevet. Når der er brud på varmerør, vil anlægget tømmes for vand og trykket vil forsvinde fra anlægget. Der vil derfor ikke kunne komme varme frem til radiatorerne eller anden vandbåren varmegiver. Da kunden har overtaget ejendommen 1/12-2021 og først erkender tryktab 20/1-2023 (mere end 1 år efter overtagelsen, er det ikke muligt, at utætheden har været til stede ved overtagelsen for mere end 1 år siden. Så ville der slet ikke kunne komme

varme frem til varmegivere. Uanset at kunden kun har haft 15-16 grader i huset, så er det stadig 60-70 grader der løber fra kedlen. Sådant en gammel oliekedel kan slet ikke lave så lav varme. Dette er blandt andet fordi, at brugsvand skal opvarmes til over 50 grader. Eneste mulighed for at regulerer ned på fremløbstemperatur til radiatoranlægget, er en manuel 3-vejsventil, hvis man blander en mængde returvand ind i fremløbet. Her kan fremløbstemperatur ikke styres særligt præcist, idet man blander en mængde retur vand sammen med fremløbet, og dette ikke styres af en temperaturføler. Det betyder at fremløbstemperaturen ændre sig alt efter hvor meget vandet afkøles ud i varmekredsen og hvor høj temperaturen er i kedlen. Afkøles vandet i varmekredsen, så vil returtemperaturen være højere, og dermed får man igen en højere fremløbstemperatur ude i varmekredsen. Man skal med andre ord regulerer 3-vejsventilen adskillige gange hen over døgnet hvis man vil holde en ens fremløbstemperatur døgnet rundt, da dagtemperaturer og nattemperaturer ændre sig hele tiden, og husets varmetab derfor også ændre sig konstant. Temperaturen i huset, styres alene af radiatorventiler og termostater på radiatorerne. Jeg mener ikke det er sandsynligt at nedjustering af mængde returvand til fremløbsvandet eller en justering af på radiatorventilerne, vil kunne føre til en utæthed".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.5, at "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".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved oliefyret/varmeanlægget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at der var væsentlig nedsat funktion af ejendommens vvs-installationer.

Ankenævnet for Forsikring

9.

100782

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt mere end 1 år efter overtagelsen, at der ikke er oplysninger, der godtgør, at varmeanlægget ikke virkede i vinteren 2021/2022, og det af klageren i anmeldelsen anførte om, hvordan skaden blev opdaget.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om en ældre varmeinstallation, som erfaringsmæssigt kræver en del løbende vedligeholdelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck