

Ankenævnet for Forsikring

Den 3. april 2024 blev i sag nr. 100923:

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 29/12 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vores fjernvarmeanlæg og vandrør er gennemtærede indefra og har ifølge vores VVS'er været det længe inden vores overtagelse. Vi har ikke selv haft teknisk indsigt til at se det, og det fremgår ikke af tilstandsrapporten, som jeg kan se, det gør ved mange andre huse. Forsikringsselskabet afviser pga. alder og omfang, men det mener jeg ikke er korrekt, jf. tidligere afgørelser, jeg har set på jeres hjemmeside. Jeg har selv billedokumentation fra fremvisning samt kort tid efter overtagelse, som vores VVS'er mener, tydeligt viser tegn på tæring.

Dansk Boligforsikring har også talt med vores VVS'er, som var noget forundret over deres syn på skaden, som de ikke selv har ønsket at besigtige.

Husforsikring har afvist at dække under udvidet vandskade.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af skade/nærliggende risiko for skade med udgangspunkt i afskrivningstabeller for at tage højde for anlæggets alder, som det fremgår af andre afgørelser."

Selskabet har den 26/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører om utætheder på et vandrør og tæring på fjernvarmeanlægget, som opstår og opdages knap 2 år efter overtagelsen, kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling

Klager har overtaget ejendommen d. 19. november 2021. Der er tale om en ejendom fra 1948.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning – kopi af forsikringspoliceen fremlægges som Bilag A.

D. 19. november 2023 anmeldte vores kunde en utæthed på et vandrør – skadeanmeldelsen fremlægges som Bilag B. Sammen med skadeanmeldelsen fremsendte klager et tilbud på udskiftning af hele fjernvarmeanlægget, fotos og afslag for dækning hos husforsikringen. Klager har fremlagt materialet.

Efter telefonisk henvendelse til vores kunde, hvor skadeanmeldelsen og det fremsendte materiale drøftedes, afviste vi d. 24. november 2023 at dække forholdet.

Kunden påklagede forholdet til vores interne klageafdeling. Til brug for genbehandlingen, indhentede klagebehandleren en vurdering fra Dansk Boligforsikring A/S' interne VVS-konsulent.

VVS-konsulenten har gennemgået kundens materiale, herunder de fremsendte fotos. Kopi af konsulentens notat og kundens fotos, som konsulenten har nummereret og forholdt sig til i notatet, fremlægges som Bilag C.

Klagebehandleren fastholdt afvisningen ved mail af 21. december 2023, hvilket affødte yderligere korrespondance med kunden samme dag. Klager har fremlagt korrespondancen.

Sagen er herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vi har behandlet sagen på baggrund af det materiale vores kunde har indsendt, vi har ikke haft behov for at foretage besigtigelse.

Der er enighed i, at anlægget er gammelt, og der er tæringer og rust forskellige steder på anlægget, som medførte, at der opstod lokal utæthed et sted 2 år efter overtagelsen.

Vores VVS-konsulent vurderer, at rørene er 55-75 år gamle. Levetiden er udløbet, og det er årsagen til at rørene på et tidspunkt lækker vand. Se konsulentens notat, hvor han beskriver sin vurdering af alderen på anlægget. Tilkoblede komponenter på anlægget (beholder og kedel) kan være skiftet, og selve fjernvarmeenhedens alder er ukendt, men vurderes også at være af ældre dato, ca. 30 år.

Der er ikke konstateret fejl på anlægget, som er opført tidstypisk og lovligt.

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader tilstede på overtagelsen og fejl ved ejendommen, som giver nærliggende risiko for skade.

Tæringer og rust på et anlæg, som for længst har udløbet sin teoretiske levetid og som opdages pga. en lokal utæthed 2 år efter overtagelsen er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den udskiftning og modernisering af anlægget, som muligvis er nødvendig 2 år efter overtagelsen, og som alene skyldes udløb af levetid, kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen."

Det fremgår af mail fra klagerens VVS-installatør til klageren:

"Flere af de vedhæftede billeder, viser tegn på at installation er gennemtæret. Det er tydeligt at sikkerhedssæt samt trykexpansion er gennemtæret, flere af stederne kan man se skjolder på isolering, og ikke mindst aftryk på gulvene, som kommer fra dryppende tæringer."

Det fremgår af notat af 20/12 2023 fra selskabets VVS-konsulent:

"Vurderet ud fra de fremsendte billeder. Jeg har taget kundens billeder, og nummeret dem til denne beskrivelse.

Den gamle indføring fra husets opførelse ses på billede 12. Men det er blot det oprindelige rør (støbejern) som man har ladet sidde, og brugt som indføringsrør til en nyere stikledning ind i huset.

På billede 7 kan man se at der sidder en isiflo kobling der sidder sat lidt ind i støbejernsrøret.

Isiflo er blevet brugt siden 1967, hvor de først kom på markedet. Så det rustne støbejernsrør er ikke længere i funktion som vandindføring. Det fungerer nu som bøsningrør.

At der sidder isiflo, som er sat på senere end den oprindelige indføring, betyder naturligvis ikke at rør og vandinstallation inde i huset er ændret på et senere tidspunkt. Det indikerer blot, at selve stikledningen er ændret på et senere tidspunkt. Dette bekræftes af, at der er samlet med en primofit til oprindeligt rør i huset. (også billede 7). Der er altså blot skiftet et lille stykke rør i forbindelse med ny stikledning.

På billede 4 ses et rør malet i rød farve, hvilket var normalt brugt for mange år siden. Lige som rørbæreren til røret yderst til højre, er meget gammel.

Galvaniserede rør blev typisk brugt frem til 1971, hvor skjulte samlinger med galvaniserede rør blev forbudt. Bæring på røret tyder på at installationen er en del ældre. Isoleringen på rørene viser også at rørene har en høj alder.

Levetiden for galvaniserede rør har et stort spænd, idet det er betinget af vandets beskaffenhed. Hvis der er høj koncentration af kalk i vandet, er levetiden en del kortere. Levetiden for galvaniserede rør ligger derfor mellem 30-50 år på brugsvandsinstallation. Dette er oplyst fra Teknologisk Institut. Galvaniserede rør, er den rørtype, der har kortest levetid af alle rørtyper.

Hvis man forsøger at slå levetiden for galvaniserede rør op på nettet, vil man støde på aldre fra 15 - 70 års levetid. Oftest udokumenterede, og ikke fra videnscentre.

Galvaniserede rør i huse vil derfor i dag have udløb af levetid, idet de vil have passeret 50 år siden lovgivningen i 1971.

Der findes dog få undtagelser. Jeg vil dog vurdere at der ikke er undtagelse i dette tilfælde.

Min vurdering er at brugsvandsrørene er mellem 55 og 75 år gamle.

Da det ikke har været normalt at udskifte 20 år gamle vandrør i et hus i 1970, vil det mest sandsynlige være, at rørene er 75 år gamle.

Allerede ved 50 år, vil en vurdering være, at rørene har udstået deres levetid.

Det betyder også, at når man overtager en ejendom hvor rørene er galvaniserede rør, der er mere end 50 år gamle, er det forventeligt at der vil være tæring og ophobninger i rørene i form af kalkaflejringer og rust. Graden af dette afgøres som tidligere nævnt, af vandets beskaffenhed.

Hvornår en utæthed vil opstå, vil derfor være umuligt at forudsige.

Hvis man køber noget brugt, kan man heller ikke forudsige hvornår det vil gå i stykker. Men man ved at det vil komme reparationer eller udskiftninger inden for en kortere periode, og forventer ikke at det holder lige så længe som noget nyt. Det gør sig også gældende for installationer i et hus."

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6

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.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1948, den 19/11 2021. Hun anmeldte den 9/11 2023, at der var konstateret utæthed på et vandrør i fjernvarmeanlægget. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgiften til udskiftning af fjernvarmeanlægget.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at selskabets VVS-konsulent vurderer, at rørene er 55-75 år gamle, hvorfor levetiden er udløbet, og at det er årsagen til, at rørene lækker vand.

Klageren har anført, at fjernvarmeanlæg og vandrør er gennemtærede indefra, og det har de ifølge klagerens VVS'er været længe inden overtagelsen. Klageren har anført, "Vi har ikke selv haft teknisk indsigt til at se det, og det fremgår ikke af tilstandsrapporten, som jeg kan se, det gør ved mange andre huse".

Det fremgår af mail fra klagerens VVS-installatør til klageren: "Flere af de vedhæftede billeder, viser tegn på at installation er gennemtæret. Det er tydeligt at sikkerhedssæt samt trykexpansion er gennemtæret, flere af stederne kan man se skjolder på isolering, og ikke mindst aftryk på gulvene, som kommer fra dryppende tæringer".

Det fremgår af notat af 20/12 2023 fra selskabets VVS-konsulent: "Galvaniserede rør blev typisk brugt frem til 1971, hvor skjulte samlinger med galvaniserede rør blev forbudt. Bæring på røret tyder på at installationen er en del ældre. Isoleringen på rørene viser også at rørene har en høj alder. Levetiden for galvaniserede rør har et stort spænd, idet det er betinget af vandets beskaffenhed. Hvis der er høj koncentration af kalk i vandet, er levetiden en del kortere. Levetiden for galvaniserede rør ligger derfor mellem 30-50 år på brugsvandsinstallation. Dette er oplyst fra Teknologisk Institut. Galvaniserede rør, er den rørtype der har kortest leve tid af alle rørty-

Ankenævnet for Forsikring

6.

100923

per. ... Min vurdering er at brugsvandsrørene er mellem 55 og 75 år gamle. Da det ikke har været normalt at udskifte 20 år gamle vandrør i et hus i 1970, vil det mest sandsynlige være, at rørene er 75 år gamle. Allerede ved 50 år, vil en vurdering være, at rørene har udstået deres levetid. Det betyder også, at når man overtager en ejendom, hvor rørene er galvaniserede rør, der er mere end 50 år gamle, er det forventeligt, at der vil være tæring og ophobninger i rørene i form af kalkaflejringer og rust. Graden af dette afgøres som tidligere nævnt, af vandets beskaffenhed."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.6 og 4.7 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "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." eller "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at rørene og fjernvarmeanlægget har udløbet sin levetid, idet det følger af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7, at forsikringen undtager "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets VVS-konsulent har vurderet, at rørene er mellem 55 og 75 år gamle, hvilket overstiger den forventede levetid på 30 til 50 år. Nævnet bemærker, at klageren ikke ses at have fremlagt dokumentation, som kan sandsynliggøre, at rørene er nyere end VVS-konsulentens vurdering.

Nævnet har også lagt vægt på, at utætheden først er konstateret 2 år efter overtagelsen.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

100923

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck