

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. februar 2025 blev i sag nr. 100949:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 3/1 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

We bought the house on 1.03.2023 and moved in in April. The old heating worked normally but was only used for a few days as it was not needed in May due to hot weather. Part of the sale of the house was the committed change of heating to Fjernvarme which was initiated by the previous owner. During the final stage of the installation of fjernvarme a leak in the heating system was discovered during the pressure test. Here around 75 liters of water per hour was leaking. The new heating system requires a pressure of 10 bar whereas the old gas system worked at a pressure of 4 bar. There were no indicators in the housing of any leakage (nothing visual). Two companies performed tests and both failed to detect a leak, but both confirmed there must be one inside the house.

The next step, after consulting our company's insurance advisor, we found a company to perform a gas test to find leaks in the house. The first time the Engineer was unable to detect the leak and requested a new valve be fitted to drain the entire heating system of water. We had to get another

company to look after it. Once the new valve was installed, the engineer performed a second gas test and discovered a leak under the kitchen cabinets. Under washing mainly, but informed that gas can collect and that this leak can be under one of the cupboards, sink or dishwasher. The engineer also said that this is the biggest leak he discovered, but he does not give any guarantee that this is the only leak. He advises to repair it and perform another pressure test.

Ankenævnet for Forsikring

2.

100949

After the rejection of the claim by the insurance company we removed part of the kitchen and kitchen flooring to inspect the area. The piping under the kitchen seems to be the original piping when the house was build, from the assessment of a plumber who checked in October. All the pipes are corroded heavily and when the heating was opened again a clear stream of water could be seen leaking out of the pipe.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Repair the leaking pipes to the full extent to enable heating in the house Full extent means: fix leak under sink, perform new pressure test, if still leak detected, conduct another gas test and fix remaining leaks if necessary"

Klageren har i mail af 15/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"At the start of this email I would like to highlight and mention few things. During duration of the insurance claim from the start, we had nothing but difficulties with communication and support from the insurance company. Response in emails and decisions making took between weeks to months time. This resulted in such delays that we did not had a heating in our house through this winter (as insurance mention several time we cannot do anything until decisions are taken). We had to purchase several electric heaters and use other heating systems to assure that our house with a ... kid living in it, is not freezing.

We never had any support, we had to prove and argue everything with insurance. This is now on-going for sever months and soon it will be almost one year since this started.

We not only had to pay for new electrical heaters but we had to purchase wood and pay higher bills for electricity. All that is an extra cost on top of newly installed Fjernvarme system that never been used since installed.

Insurance Company never send an Expert to evaluate and see what is the problem. Everything was done via emails. If they would send someone this could have taking less time.

We had pay also for gas tests and for local plumbing company evaluations to prove that we have issue. We had to find the leak and show videos and photos to the insurance. And even after evaluation from the plumber which clearly stated that damage and corrosion of the pipes is present since several months even way before we bought this house - still the Insurance Company rejected this case.

Based on this, this is our Statement:

We do not agree with Insurance Company with their decision.

Installation of Fjernvarme is not the cause of the leak in the heating system but it helped highlight and finding the issue. And that is because after the installation the pressure test is required and that was when issue was found.

Level of pipe corrosion and wet area under the floor indicate long term leakage that started before purchase of the house.

As we moved into the house fully during Spring and when it was warm outside we did not notice any deficiency in the heating as we did not use it. We did however had on regular basis add water

to the heating system as the pressure on the gas boiler was going down all the time. When it started to get warmer (before detection of leak) straight after we moved in, we started to smell dampness in our kitchen.

Also we would like to highlight that previous owner ordered Fjernvarme installation; it was only executed after we purchased the house. We understand how this works as we read an article about this type of insurance, that it is a standard to delay response so people give up and fix everything themselves. Also that only 1/3 of cases are approved, unfortunately we are in the 2/3 cases rejected and have to fight. We thought when buying the house that this insurance would help us with any surprises like this, but it looks like we been wrong"

Selskabet har den 24/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Som advokat for indklagede Domus Forsikring A/S, i det følgende benævnt Domus Forsikring, skal jeg ved nærværende kommentere klagen indleveret af ... og ...

i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 1. marts 2023 erhvervede klagerne ejendommen beliggende ...

Kopi af købsaftalen fremlægges som sagens bilag A.

Købsaftalen indeholdt side 5, under afsnittet 'Fjernvarme' følgende:

'Fjernvarme:

Køber er bekendt med at ejendommen er tilmeldt fjernvarme ved [forsyningsselskab]. Arbejdet forventes udført i første kvartal 2023, men sælger har ikke modtaget besked om endelig dato for påbegyndelse af arbejdet. Såfremt arbejdet ikke udføres inden overtagelsen refunderes køber kr. 35.000 jf. vedlagt tilbud over refusionsopgørelsen og køber får efterfølgende selv udført arbejdet jf. accepteret tilbud. Køber skal sørge for at fjerne skydelåger/skinne og skabssider inden skråboring. Fjernvarmen står for retablering efter udvendigt gravearbejde. Installation af selve fjernvarmeanlægget indendørs finansieres over en abonnementsordning, hvor der betales kr. 245 pr. måned indtil 21.08.2040, som indeholder leje af anlæg og serviceordning. Der gøres dog særligt opmærksom på, at udgifter til retablering efter installationsarbejdet, er købers ansvar og for købers regning. Såfremt arbejdet er i gang, men ikke færdigudført og betalt inden overtagelsen, tilbageholdes kr. 35.000 i købesummen indtil arbejdet er endeligt udført og kvittering for betalingen er modtaget hos sælgers ejendomsmægler. Se mere i aftalen vedr. fjernvarme, som er vedlagt handlede dokumenter."

I forbindelse med købet fik klagerne udleveret tilstandsrapport, der fremlægges som sagens bilag B, samt elinstallationsrapport der fremlægges som sagens bilag C.

I forbindelse med købet tegnede klagerne hos Domus Forsikring ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag D.

Efter at have overtaget ejendommen fik klagerne i august måned 2023 udført lækagesporing.

Rapporten fremlægges som sagens bilag E.

Sideløbende hermed lod klagerne ... foretage besigtigelse og faktura af 24. august 2023, fra ..., fremlægges som sagens bilag F.

Fakturaen indeholdt blandt andet følgende tekst:

'Kunden taber tryk på fjernvarme, efter de har fået lavet Varme+. Der løber cirka 70-80 L/H igennem. Og trykket falder fra 4,2 bar til 1 bar på kort tid. Udført i perioden: 01-08-23 - 14-08-23'

I anledning af skadeanmeldelsen fremsendte Domus Forsikring 15. september 2023 (bilag G) afgørelse med afvisning, og efterfølgende har klageafdelingen hos Domus Forsikring truffet afgørelse, hvilken afgørelse af 12. januar 2024 fremlægges som bilag H.

ii. Bevis for dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klagerne at føre bevis for, at der pr. overtagelsesdagen forelå et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Sådan bevis er efter Domus Forsikrings opfattelse ikke ført.

Skadesbegrebet fremgår af forsikringsbetingelserne, fremlagt som bilag D, punkt 4, ligesom af forsikringsbetingelsernes punkt 6 'Hvilke forhold dækkes ikke' blandt andet fremgår følgende; klagerne har efter overtagelsesdagen fået lavet fjernvarmeinstallation indvendigt i ejendommen, og efterfølgende foretaget trykprøvning samt gennemført hovedeftersyn af fjernvarmeanlægget, der blev konstateret et brud på systemet.

Efterfølgende har ... været ude og undersøge og lokalisere utætheden, og utætheden er blevet lokaliseret under køkkenvasken.

... oplyser på fakturaen, fremlagt som sagens bilag F, at tryktab først er registreret efter at klagerne har fået lavet fjernvarmeinstallation efter overtagelsesdagen. Der foreligger ej heller i denne sag – tværtimod – oplysning om, at klagerne ved overtagelsen oplevede problemer, det kan således lægges til grund, at der ikke har været en aktuel utæthed ved klagernes overtagelse af ejendommen i marts måned 2023.

Domus Forsikring bestrider som hidtil ikke, at rørene sandsynligt har været tæret pr. overtagelsesdagen, men tæringen havde pr. overtagelsesdagen ikke medført en skade, og der bestod ikke nærliggende risiko for skade.

Sagen omhandlede rør fra ejendommens opførelse i 1972, ud fra sagens akter er det sandsynligt, at selve utætheden er opstået i forbindelse med den efterfølgende etablering af fjernvarmeinstallationen og efterfølgende trykprøvning, hvilket gør at det ikke er et forhold der udgør en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Domus Forsikring kan i den forbindelse henvise til det i sagens bilag H anførte.

Med henvisning til det i sagens bilag H anførte gøres det således gældende, at klagerne ikke har ført bevis for dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen."

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

100949

Af selskabets brev af 12/1 2024 – bilag H – til klageren fremgår bl.a.:

"Du har modtaget en afgørelse fra ejerskifteforsikringen den 15. september 2023, hvor det anmeldte forhold afvises.

Derefter har du indgivet en klage til Ankenævnet for Forsikring.

Jeg har gennemgået sagens dokumenter på baggrund af din klage til Ankenævnet for Forsikring den 4. januar 2024 vedrørende et utæt vandrør.

Jeg skal på baggrund heraf, meddele at du ikke er fremkommet med nogen nye oplysninger, som kan ændre den afgørelse du har modtaget fra vores skadeafdeling. Det anmeldte forhold er derfor fortsat afvist.

Jeg har ved min revurdering lagt vægt på de oplysninger der fremgår af sagens dokumenter, herunder VVS'ernes beskrivelser i deres fakturaer, hvornår skaden er opstået, og den trykprøvning der er foretaget i forbindelse med tilslutning til fjernvarme.

Begrundelse

Du har tegnet den 5-årige ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Denne forsikring dækker forhold der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2023, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.A-4.B. Ved vurderingen af, om et forhold opfylder skadebegrebet, sammenlignes der med, hvad man måtte forvente på købstidspunktet i forhold til bygningens alder og de oplysninger man som køber har modtaget. Ligeledes dækker den bygningsindretninger i husets beboelsesdel, som er udført i strid med den på udførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning, hvis der i øvrigt ikke kan opnås myndighedsdispensation for det pågældende forhold jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21.A.

Klagens omfang

Du ønsker at ejerskifteforsikringen skal dække utætheden under køkkenvasken, ny trykprøve af vandrørene samt eventuelle nye utætheder der opdages i forbindelse med trykprøvningen.

Forløb

I købsaftalen fremgår det, at såfremt fjernvarmeinstallationen ikke er udført inden din overtagelse af ejendommen, skal sælger refundere kr. 35.000 til dig således du selv kan foretage tilslutningen.

Du overtager ejendommen den 1. marts 2023, hvor ejendoms opvarmningskilde er gas. Der er ikke konstateret nogen problemer med opvarmningen på dette tidspunkt, men varmen slukkes kort efter din overtagelse grundet det varme vejr.

Ved din overtagelse er fjernvarmeinstallationen ikke foretaget, hvorfor du igangsætter arbejdet. Installationen af fjernvarmen, har du oplyst foregik fra marts 2023 til juni 2023, hvor det blev afsluttet med en trykprøvning af dine varmerør.

Det gamle varmesystem med gas havde et tryk på 4,2 bar, hvor det har fungeret indtil trykprøvningen. For at sikre en korrekt installation af fjernvarmen blev der foretaget en trykprøvning med 10 bar, og montøren ved denne trykprøve kunne ikke holde det påkrævede tryk.

Den 1. august 2023 blev der gennemført et hovedeftersyn af dit fjernvarmeanlæg af ..., og de konstaterede et brud på systemet, og der blev derfor lukket for varmen til radiatorer og gulvvarme, hvorefter utætheden skulle lokaliseres.

Efterfølgende har ... og ... været ude ved ejendommen for at undersøge og lokalisere utætheden, som blev lokaliseret under køkkenvasken. ... oplyser i deres faktura, at trykket først tabes efter der er blevet lavet Fjernvarme+ på ejendommen.

I oktober 2023 har du fået fjernet nogle køkkenskabe for at besigtige det utætte rør. Her ses at røret er korroderet, og der er en opfugtning af det omkringliggende område. Ligeledes ligger fremløsrøret og tilbageløbsrøret op ad hinanden.

Basisdækning

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader der var tilstede ved din overtagelse af ejendommen den 1. marts 2023, eller nærliggende risiko for skade på dette tidspunkt.

Der har ikke været en aktuel utæthed ved din overtagelse, idet ejendommen kunne opvarmes med gas, og der ikke blev tabt tryk på daværende tidspunkt. Der var derfor ikke nogen utæthed på vandrøret ved din overtagelse.

Derfor skal der vurderes, om der har været nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i stedet.

Af billederne ses rørene at være tærede. Det vurderes at der er tale om de oprindelige rør fra bygningens opførelse i 1972, og rørene er således godt 50 år gamle, hvorfor tæring må være forventet. Ligeledes må det forventes at vandrørenes resterende levetid er begrænset, om end ikke udløbet.

Det er korrekt at tæringen har været tilstede ved din overtagelse, men tæringen alene har ikke medført en skade. Såfremt der ikke var foretaget en trykprøve, er det ikke sikkert der var opstået en utæthed på vandrøret.

Det er således tale om gamle tærede rør med begrænset levetid, som har fungeret med et tryk på 4,2 bar, men som ikke har kunnet holde til den trykprøvning fjernvarmen har krævet på 10 bar, før tilslutningen blev færdiggjort. Ejerskifteforsikringen vurderer at utætheden er opstået under denne trykprøvning, idet de gamle vandrør ikke har kunnet tåle den belastning de har været udsat for. Grundet trykprøvningen kan der ikke vurderes, om der har været nærliggende risiko for skade på dit overtagelsestidspunkt.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke de individuelle ønsker du som køber måtte have til ejendommen, og som er blevet udført efter din overtagelse.

Ejerskifteforsikringen kan på baggrund af ovenstående ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold.

Udvidet dækning

Du har endvidere tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning, men der ses ikke at være tale om ulovlig bygningsindretning, hvorfor den udvidede dækning ikke findes relevant. Der er således ikke tale om et forhold der er dækket under din udvidede ejerskifteforsikring.

Husforsikring

Efter din klage til Ankenævnet til Forsikring, har jeg stillet nogle uddybende spørgsmål. Jeg har blandt andet spurgt ind til din husforsikring, da det anmeldte forhold muligvis kan være dækket herigennem. Du anbefales derfor at kontakte din husforsikring, for at undersøge, hvorvidt de dækker det anmeldte forhold. Dette kan ejerskifteforsikringen ikke vurdere.

Sagens status

Vi fastholder vores afvisning, og din sag vedrørende utæt vandrør lukkes hos os. Hvis du stadigvæk er uenig i vores afgørelse, har du mulighed for at påklage denne til Ankenævnet for Forsikring. Læs mere herom på www.ankeforsikring.dk.

Klageren har i mail af 1/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Dear Sir or Madam, I am not certain what steps are still required.

As we saw little positive outlook of this case, we repaired now the leak ourselves. Here I would like to add simply more for the matter of having the complete view, our findings from the repair.

The insurance company was in essence stating by buying an old house these is the state pipes can be expected. As we opened the full kitchen piping we can only express that the pipes away from the leak were of good quality with even little build up inside the pipes. Again, the pipes in the affected area show severe case of corrosion, only 10-15cm away from that position the pipes were without fault. Hence again our claim that the leak was there the whole time but with little amount of water leaking that it was not noticeable in eg the pressure. The insulation in the area was wet and damp, which added to the smell of damp, moist basement. In addition we had little chance to opt out of the installation of fjernvarme as the previous owners initiated and paid the installation. They would have faced the same issue. We can declare, that thankfully due to the repair the pressure is as expected in the heating circle and no other leaks are in the house."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 7/9 2022 og "timeline of case" fremlagt af klageren. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af købsaftalens punkt 11. "Individuelle vilkår af talt mellem køber og sælger", fremgår bl.a.:

"Fjernvarme:

Køber er bekendt med at ejendommen er tilmeldt fjernvarme ved [forsyningsselskab]. Arbejdet forventes udført i første kvartal 2023, men sælger har ikke modtaget besked om endelig dato for påbegyndelse af arbejdet. Såfremt arbejdet ikke udføres inden overtagelsen refunderes køber kr. 35.000 jf. vedlagt tilbud over refusionsopgørelsen og køber får efterfølgende selv udført arbejdet jf. accepteret tilbud. Køber skal sørge for at fjerne skydelåger/skinne og skabssider inden skråboring. Fjernvarmen står for retablering efter udvendigt gravearbejde. Installation af selve fjernvarmeanlægget indendørs finansieres over en abonnementsordning, hvor der betales kr. 245 pr. måned indtil 21.08.2040, som indeholder leje af anlæg og serviceordning. Der gøres dog særligt op-

mærksom på, at udgifter til retablering efter installationsarbejdet, er købers ansvar og for købers regning. Såfremt arbejdet er i gang, men ikke færdigudført og betalt inden overtagelsen, tilbageholdes kr. 35.000 i købesummen indtil arbejdet er endeligt udført og kvittering for betalingen er modtaget hos sælgers ejendomsmægler. Se mere i aftalen vedr. fjernvarme, som er vedlagt handlen dokumenter."

Af lækagesporingsrapport af 14/8 2023 fremgår bl.a.

"Fejlbeskrivelse:

Utæthed på fjernvarme installationen.

Iht. BBR opførselsår 1971. Hvis skaden ligger ved et gulv lagt ned i fliseklæb bør der tages en asbestprøve før ophugning.

Utæthed på varmeanlæg.

Beskrivelse af undersøgelsen:

Der blev tilsluttet lækagesporingsudstyr til den fejlramte installation, installationen blev tømt for vand, derefter blev der påfyldt sporegas på installationen. Der påbegyndtes en systematisk søgning efter lækagestedet på den fejlramte installation.

Konklusion:

Lækagen blev sporet til at ligge i gulv i køkken, er ikke mulig at præcisere nærmere pga. sokkel ved skabe, det anbefales at man åbner til stedet under opvaskemaskine."

Af faktura af 24/8 2023 fremgår bl.a.

"Kunden taber tryk på fjernvarme, efter de har fået lavet Varme+. Der løber cirka 70-80 L/H igennem. Og trykket falder fra 4,2 bar til 1 bar på kort tid. Udført i perioden: 01-08-23 - 14-08-23"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. 4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

4.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i og under de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Kloakinstallationer under bygningen ind til ydersiden af bygningens fundament betragtes som VVS-installationer. Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/ udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

...

21. Udvidet dækning

...

21.3. Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelsesbygninger, som er i strid med bygningslovgivningen. (byggelov og tilhørende offentligretlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/ udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnets sekretariat har gennemset tre videoklip fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1972 – den 1/3 2023. Forholdet blev anmeldt den 23/6 2023. Det fremgår af sagen, at det i forbindelse med anmeldelsen blev oplyst, at i "forbindelse med installation af fra gas til fjernvarme (direkte anlæg) Ved tilslutning til fjernvarmen, trykprøves der med 10 bar (krav fra [forsyningsselskab]) samme dag som der konverteres. Montøren kunne på ingen måde holde trykket, så der har været hul i rør inden vi kom i huset". Klageren ønsker, at selskabet dækker "repair the leaking pipes to the full extent to enable heating in the house Full extent means: fix leak under sink, perform new pressure test, if still leak detected, conduct another gas test and fix remaining leaks if necessary".

Klageren har anført, at "installation of Fjernvarme is not the cause of the leak in the heating system but it helped highlight and finding the issue. And that is because after the installation the pressure test is required and that was when issue was found. Level of pipe corrosion and wet area under the floor indicate long term leakage that started before purchase of the house". Klageren har anført, at "as we moved into the house fully during Spring and when it was warm outside we did not notice any deficiency in the heating as we did not use it. We did however had on regular basis add water to the heating system as the pressure on the gas boiler was going down all the time. When is started to get warmer (before detection of leak) straight after we moved in, we started to smell dampness in our kitchen", og at "also we would like to highlight that previous owner ordered Fjernvarme installation; it was only executed after we pur-

chased the house". Klageren har oplyst, at "as we saw little positive outlook of this case, we repaired now the leak ourselves". Klageren har anført, at "the insurance company was in essence stating by buying an old house these is the state pipes can be expected. As we opened the full kitchen piping we can only express that the pipes away from the leak were of good quality with even little build up inside the pipes. Again, the pipes in the affected area show severe case of corrosion, only 10-15cm away from that position the pipes were without fault. Hence again our claim that the leak was there the whole time but with little amount of water leaking that it was not noticeable in eg the pressure. The insulation in the area was wet and damp, which added to the smell of damp, moist basement. In addition we had little chance to opt out of the installation of fjernvarme as the previous owners initiated and paid the installation. They would have faced the same issue. We can declare, that thankfully due to the repair the pressure is as expected in the heating circle and no other leaks are in the house".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsesdagen var et dækningsberettigende forhold. Selskabet bestrider ikke, at rørene sandsynligvis har været tæret på overtagelsestidspunktet, men har anført, at tæringen – på dette tidspunkt – ikke havde medført at røret lækkede, eller at der var nærliggende risiko herfor. Selskabet har påpeget, at der ikke foreligger oplysninger i sagen om, at klagerne ved overtagelsen oplevede fugtproblemer e.l., og det kan derfor lægges til grund, at der ikke har været en aktuel utæthed ved overtagelsen i marts 2023.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved rørene under gulvet i køkkenet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

12.

100949

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/3 2023, at der herefter er etableret fjernvarme på ejendommen, at der i forbindelse hermed blev foretaget en trykprøvning med 10 bar, for at undersøge om systemet var tilstrækkeligt dimensioneret, og at det fremgår af faktura af 24/8 2023, at "kunden taber tryk på fjernvarme, efter de har fået lavet Varme+. Der løber cirka 70-80 L/H igennem. Og trykket falder fra 4,2 bar til 1 bar på kort tid".

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at disse efter nævnets vurdering ikke heroverfor godtgør, at den konstaterede rørskade var til stede på overtagelsestidspunktet, eller at der var nærliggende risiko herfor.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

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.



Jens Kruse Mikkelsen
formand