Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. oktober 2025 blev i sag nr. 103678:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx

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 26/5 2025 har klageren bl.a. anført:

> "Jeg ønsker hermed at klage over afvisningen af en sag hos min ejerskifteforsikring. Sagen vedrører et VVS-problem relateret til mit gasfyr, hvor jeg fik udført arbejde af [VVS firma] den 26. januar 2022. Dengang vurderede VVS-firmaet ikke, at der var tale om et egentligt problem, og jeg havde derfor ingen mistanke om, at der kunne være en dækningsberettiget skade.
>
> Problemet med gasfyret blev dog gradvist værre over tid. Først da jeg i 2023 skiftede VVS-firma til [VVS firma 2], blev jeg gjort opmærksom på, at der kunne være en underliggende fejl, som muligvis stammede fra før min overtagelse af huset.
>
> På baggrund af denne nye information blev det i november 2024 klart for mig, at der kunne være tale om en skjult skade, som burde være dækket af ejerskifteforsikringen. Jeg anmeldte derfor sagen til forsikringsselskabet den 27. november 2024 – altså umiddelbart efter, jeg blev bekendt med, at der kunne være tale om en forsikringsdækket skade.
>
> Forsikringsselskabet har afvist sagen med henvisning til, at jeg burde have været bekendt med skaden tidligere, og at der nu er gået over 3 år siden overtagelsen. Jeg er uenig i denne vurdering, da jeg som ikke-fagperson ikke havde mulighed for at vide, at der var tale om en skjult skade, før det blev påpeget af en fagperson fra det nye VVS-firma.
>
> Jeg mener derfor, at sagen er anmeldt rettidigt i henhold til reglerne om, hvornår en skade kommer til ejerens kendskab, og jeg beder Ankenævnet vurdere, om forsikringen med rette har afvist sagen.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Forsikringsselskabet skal udbedre skaden ved enten reparation som er varig eller udskiftning af gasfyret"

Selskabet har den 21/7 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Indledning**
Klagen vedrører ejendommens gasfyr fra 2008/2009, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er dokumenteret dækningsberettigede forhold på overtagelsestidspunktet.

Sagsfremstilling
Klager overtager ejendommen, som er opført i 1971, beliggende [adresse] den oktober 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport…, udarbejdet den 24. august 2021.

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

Den 27. november 2024 fremsender klager mail til DBF om, at han oplever problemer med sit gasfyr, og at han har fået skiftet styrecomputer. Det nævnes desuden, at det har været et tilbagevendende problem, at fyret er gået i fejltilstand og har slukket for varmen siden overtagelsen, hvorfor det må være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Af hensyn til at sikre at DBF får alle nødvendige oplysninger, bliver klager i svar af 28. november 2024 bedt om at udfylde skadeanmeldelsesblanketten.

Den 17. marts 2025 anmelder klager, at det den 1. oktober 2023 er opdaget, at fyret er gået i fejl og mangler tryk. Det oplyses desuden, at klager blandt andet har haft service, hvor tændingen, ekspansionsbeholder og styrecomputeren er skiftet. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.

Den 1. april 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 11. april 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF´s interne klageafdeling, som efter fornyet forespørgsel modtager overslag for arbejder, der fremlægges som bilag E. Det fremgår af det fremsendte, at husforsikringen i september 2023 efter kortslutning som følge af lynnedslag har dækket udskiftning af gasfyrets printplade og tænding.

Klagebehandleren fastholder i mail af den 15. maj 2025 afgørelsen om dækningsafslag. Korrespondance fremlægges som bilag F.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Klager kræver, at DBF skal dække reparation eller udskiftning af gasfyret.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2021 var forhold ved gasfyret, som er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2. og 3.5.

Der er tale om et gasfyr fra 2008/2009 (ca. 16 år). Der er ikke nogen utætheder. Konsulenten kan derimod konstatere, at fyret melder fejl 33, hvilket oplyses at være en tændingsfejl. Der mangler desuden vand, som påfyldes under besøget.

Der går mere end tre år fra overtagelsen til forholdet anmeldes, hvorfor det ikke forekommer sandsynligt, at det har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Henset til at der er tale om en tændingsfejl og husforsikringen netop beskriver arbejder med tændingen i forbindelse med dækning af kortslutning fra lynnedslag i 2023, forekommer det mest sandsynligt at problemet er opstået i forbindelse med den hændelse.

Selvom klager hverken har dokumenteret eller sandsynliggjort påstanden om, at der var noget galt med gasfyret på overtagelsen i 2021, må DBF´s klagebehandler have ret i, at der hvis det havde været tilfældet, var indtrådt forældelse inden anmeldelsen til DBF i henhold til reglerne om forældelse.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2021 var dækningsberettigede forhold ved gasfyret på overtagelsestidspunktet.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 22/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er uenig i både den faktiske og retlige vurdering og vil her redegøre for, hvorfor jeg mener, at forholdet bør anses som dækningsberettiget.

1. Fejlen var til stede ved overtagelsen
Siden jeg overtog huset den 1. oktober 2021, har gasfyret løbende fejlet ved at slukke for varmen og melde fejl. Jeg har haft både VVS- og gasteknikere ude flere gange, som uden held har forsøgt at løse problemet ved at udskifte følgende dele:

- Cirkulationspumpe
- Styrecomputer
- Ekspansionsbeholder
- Tænding
- Udeføler
- Gasarmatur (pris: 6.303 kr.)

Trods disse omfattende forsøg er problemet ikke blevet løst. Jeg har derfor allerede brugt betydelige beløb af egen lomme for at forsøge at få fyret til at fungere, uden held. Dette tyder kraftigt på, at der er tale om en dybereliggende og oprindelig skjult fejl.

2. Anmeldelsen er rettidig
Jeg blev først i november 2024 opmærksom på, at der kunne være tale om en forsikringsdækket skade, da en ny VVS-tekniker vurderede, at problemet kunne være relateret til en underliggende defekt fra før min overtagelse.

Jeg anmeldte straks skaden den 27. november 2024, hvilket er i fuld overensstemmelse med forsikringsbetingelserne pkt. 3.5, som fastslår, at skaden skal anmeldes, når man bliver bekendt med den – ikke nødvendigvis når symptomerne først opstår.

3. Førstegangskøber og sygdom
Jeg er førstegangskøber og har derfor ikke tidligere haft erfaring med ejendomsdrift eller tekniske installationer. Jeg er desuden syg og har været det siden kort efter overtagelsen – en tilstand, som fortsat påvirker min hverdag.

Det har begrænset min mulighed for at gennemskue problemets karakter og handle hurtigt, men jeg har hele tiden forsøgt at løse problemet efter bedste evne og i god tro.

4. Gasfyrets alder og levetid
Gasfyret er ifølge opstartsrapporten opsat den 26. august 2009 og var dermed ca. 12 år gammelt ved overtagelsen. Ifølge bl.a. TEKNIQ og Bolius er gennemsnitlig levetid for gasfyr 19–22 år, hvilket betyder, at fyret burde have fungeret væsentligt længere, hvis der blot var tale om almindeligt slid.

Det, at så mange centrale dele allerede er udskiftet – og problemet stadig består – bekræfter, at der er tale om en fejl og ikke forventeligt slid.

5. Lynnedslag ikke årsagen
Selskabet peger på, at der blev ydet dækning fra min husforsikring i september 2023 pga. et lynnedslag. Men problemerne med fyret opstod lang tid før dette, og udskiftningen af printplade og tænding afhjalp ikke problemet.

Der er intet, der tyder på, at lynnedslaget har nogen sammenhæng med den vedvarende fejl, som jeg anmeldte til ejerskifteforsikringen. Det er derfor ikke en relevant årsag til afvisning.

6. Tilstandsrapporten nævner intet
Tilstandsrapporten nævner intet om funktionsfejl på varmeanlægget, og sælger har ikke givet oplysninger om fejl eller udfordringer med gasfyret. Dette taler for, at der er tale om en skjult skade, som ikke kunne forudses af mig som køber.

7. Sammenfatning og anmodning
- Der er tale om en alvorlig og vedvarende fejl i gasfyret, som jeg ikke havde mulighed for at kende til før teknisk vurdering i november 2024.
- Jeg har allerede brugt egne midler på at udbedre problemet – inkl. udskiftning af gasarmatur til 6.303 kr. – uden held.
- Skaden er først da blevet anmeldt og er derfor rettidigt anmeldt.
- Fyrets alder udelukker ikke dækning – tværtimod bekræfter fejlens karakter, at der ikke er tale om normalt slid.
- Jeg er førstegangskøber og syg, og har handlet i god tro og efter bedste evne.

Jeg beder derfor Ankenævnet om at tage min klage til følge og vurdere, at Dansk Boligforsikring skal dække udbedring eller udskiftning af gasfyret."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af opstartsrapport for gasfyr fremgår det bl.a.:

"Dato: 26-8-09"

Af tilstandsrapport af 24/8 2021 fremgår bl.a.:

"Sælgeroplysninger
…
13.1 Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen? Gasfyr
13.2 Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt? Nej"

Af faktura fra VVS-firma af 26/1 2022 fremgår bl.a.:

"

		Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
0	5270 Vand ændret 5/11	1	TIMER	0,00	0,00
1	Arbejdsløn [redacted]	3,5	TIMER	432,00	1.512,00
08722841	Altech PERT-RIR uni. 15x 2.5mm 50m RIR i rulle 10	34	MTR	12,70	431,80
01206010	SG nip.rør sort 3/4-60mm	2	STK	10,10	20,20
00030040	Slutmuffe G. 3/4	2	STK	20,10	40,20
04611310	Altech TEA fordelerrør3/ 4x15mm 3 grene inklusiv	1	STK	175,00	175,00
04611310	Altech TEA fordelerrør3/ 4x15mm 2 grene inklusiv	1	STK	127,60	127,60
04516001	Ta Komp.Overg.1/2 - 15mm Nippel 603px	6	STK	86,00	516,00
04813010	Altech tee 3/4 mes.	1	STK	61,30	61,30
04809210	Altech vinkel 3/4 mes. m /n 3/4 messing m/n	1	STK	49,70	49,70
74438810	Broen Arcofix Stopvt. 1/ 2x1/2 forkromet. Lang Mo	1	STK	90,30	90,30
74442602	Stopventil 1/2x10 mm Med Aftapventil T/vaske	1	STK	308,90	308,90
74438800	Broen Arcofix Stopvt. 1/ 2x1/2 forkromet Vl u.oml	1	STK	74,30	74,30

(Momsfrit beløb: **0,00** - Momspligtigt beløb: **3.407,30**)

Subtotal :	3.407,30
25,00% moms :	851,83
Total DKK :	**4.259,13**

"

Af husforsikringssag af 11/9 2023 fremgår bl.a.:

"

Skadebeskrivelse

Kortslutning af gasanlæg efter lynnedslag.

Arbejdet omfatter

Udskiftning af printplade til gaskedel: LMU64, og tænding

Reparation planlagt

Forventet startdato: 16-10-2023
Forventet afslutningsdato: 31-10-2023

Rapport

Tekst	Antal	Enhedspris	Total
VVS-arbejde - sp-1017	1 timer	2.275,00	2.275,00
Materialer	1	5.239,00	5.239,00

Subtotal: 7.514,00	Moms: 1.878,50	**Total: 9.392,50**

"

Af klagerens e-mail til selskabet af 27/11 2024 fremgår bl.a.:

> "Siden jeg flyttede ind for knap tre år siden, har jeg haft tilbagevendende problemer med, at fyret går i fejltilstand og slukker for varmen. Jeg har fået besøg af både en VVS-tekniker og en gastekniker, der har forsøgt at afhjælpe problemet ved blandt andet at udskifte styrecomputeren. Desværre har dette ikke løst problemet, hvilket indikerer en mere grundlæggende fejl.
>
> Problemerne blev ikke nævnt i tilstandsrapporten eller anden dokumentation ved overtagelsen, og jeg mener derfor, at der er tale om en skjult mangel.
>
> Jeg har desværre ingen skriftlig dokumentation fra teknikerne, men jeg håber, at dette kan afklares nærmere med jeres hjælp. Kontakt mig endelig, hvis der er behov for yderligere oplysninger eller besøg af en tekniker for en vurdering."

Af skadesanmeldelse af 17/3 2025 fremgår bl.a.:

> "Hvornår blev skaden opdaget? 01/10/2023
> Hvordan blev skaden opdaget?
> Fyret gik i fejl og taber tryk.
> Historik: jeg har haft en vvs ude og skifte cirkulationspumpen og trække nye forbrugsrør, og gastekniker ude og lave service samt skifte tænderen, ekspantionsbeholderen og selve styrecomputeren. Udeføleren har været afkoblet for at udelukke. Fyret køre normalt sommertilstand hvor den kun laver varmtvand om sommeren men er blevet ændret til at der er varme på hele året rundt da der er varme på i kælderen. Og derfor blev fejlen først skrevet til jer i efteråret/julen 2024 da jeg blev gjort opmærksom på at dette er en væsenlig fejl som er dækket under ejerskifteforsikringen. Din kollega fortalte mig jeg skulle lave en skadeanmeldelse uden at udbedre fejlen mens der stadig var minusgrader udenfor. Men jeres ry om at det tager 3-6 måneder at tage sagerne blev dette selvfølgelig ignoreret.
> …
> Hvad er årsagen til skaden? Dette er stadig uklart da der har været tekniker ude og forsøge at udbedre flere gange"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/4 2025 fremgår bl.a.:

> "Anmeldte forhold omhandler:
> Fyret gik i fejl og taber tryk
> …
> Beskrivelse/årsag/konklusion:
> **Konstruktion/opbygning:**
> Huset har gasfyr som varme kilde. Som varme givere er der radiatorer og gulvvarme. Rørføringen for varme er kørt i jernrør som synlig under loftet i kælderen. Der er gulvvarme i badeværelser, stue og kælderplan. Gulvvarmen styres af returventiler og radiatorer af fremløbsventiler. (Billede 5,12,13, 20, 24, 38,39)
> **Beskrivelse:**
> Ved besigtigelsen ses der på gasfyret. Der ses efter på varmeinstallationen for tab af vand. Der ses på opbygningen af varme installationen. Ekspansionsbeholderen i fyret ses efter. Fyret går på fejl og der slukkes for at nulstille det. Derefter starter det op igen men går på fejl kort tid efter. Der fyldes vand på varmeinstallationen ved besigtigelsen. (Billede2,17,18 ,21,41)

Konklusion:
Der har været services på gasfyret, hvor der er ny monteret trykekspansion ind på installationen. Der konstateres luft i installationen ved håndklæderadiator stueetagen. Der ses ingen utæthed. Installationen ses ikke luftet nok ud. Fyret melder fejl El 33 hvilket er en tændings fejl. Kan være tændrøret eller blokering ved gas eller en løsforbindelse i det elektriske. (Billede 7, 17,18,37,38,)
Alderen på det skadede:
Huset er fra år 1971. Gasfyret ses fra 2008-09
Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:
Der ses ikke manglende eller væsentligt nedsat funktion.
Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:
Det har været en sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.
Er der følgeskader?:
Der ses ingen følgeskader.
Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:
Brugbarheden er til stede. Fyret har meldt fejl hvor efter det er blevet slukket for nulstilling. Og der efter ny opstart.
Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:
Nej.
Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:
Huset er overtaget i 01-10-2021 Opdaget 01-10-2023 Anmeldt 17-03-2025. Forsikringstager har forsøgt at udbedrer over årene. Vil mene dette kan ligge ved services.
…
Udbedring:
Beskrivelse af udbedring af det skadede: Der ses ikke nogen utæthed, hvilket ses som manglende udluftning ved installering af ekspansionsbeholder m.m. Der kommer fejl på gasfyret hvilket ses som service som ikke er rigtigt indkørt eller lavet. Ikke en skade. (Billede 17,18, 21,22,23 ,41)
Omkostningerne til det skadede:
Service vurderes at koste omkring 5000kr inkl moms
…
Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:
Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen: Hvordan kan det være der først er anmeldt nu?
Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen: Jeg blev ramt af [sygdom] og kan ikke arbejde mere, hvilket jeg ikke har kunnet overskue at skrive til jer."

Af selskabets e-mail til klageren af 11/4 2025 fremgår bl.a.:

"Jeg har behandlet din anmeldelse vedrørende fejl i fyret, men må meddele at vi ikke kan tilbyde dækning.

Der er konstateret luft i installationen, som skyldes manglende korrekt udluftning ved udskiftning af ekspansionsbeholderen. Dette har ikke været til stede ved overtagelsen og er derfor ikke omfattet ejerskifteforsikringen. Se betingelsernes punkt 3.5.

Derudover skriver fyret en tændingsfejl, der er en del af den almindelige service. Dette har ligeledes ikke været til stede ved overtagelsen, da det forventes at være blevet opdaget og udbedret ved tidligere service. Fyret fungerer fortsat, og der er varme og varmt vand i ejendommen. Forhold der henføres til den almindelige vedligeholdelse, er undtaget dækning."

Af klagerens e-mail til selskabet af 11/4 2025 fremgår bl.a.:

> "Jeg tror du har misforstået hændelsen, problemet var der før udskiftning af ekspantionsbeholderen. Det var jo hele pointen i at den blev skiftet i første omgang og skulle være en sidste udvej som ikke har virket.
>
> Og flammefejl fejlkode e1 33. Har jeg haft både en WS og Gas tekniker ude og forsøge at udbedre men har ikke været muligt for dem at løse over flere omgange. Selv under besigtigelsen kom fejlen. Fyret fungere kun delvist og går ofte i samme fejl når jeg er i bad, eller midt on natten og dette er især problematisk om vinteren at man står op til et iskoldt hus."

Af faktura af 13/5 2025 fremgår bl.a.:

"

Gaskedel
den 21/4-22/4 2025
Skifte gasarmatur

Fakturanr. .....: [redacted]
Fakturadato .....: 13.05.2025
Kundenr. .....: [redacted]
Side .....: 1 af 1

Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Montør [redacted]	4	timer	525,00	2.100,00
GASARMATUR GEMINOX THI 10-50 THI 2-13,THI 5-25 ZEM 2-17 FRA VGU TIL SIT	1	stk.	2.447,20	2.447,20
TÆNDTRAFO SIT GEMINOX ZEM,THS,THI (NY TYPE) 52281	1	stk.	495,60	495,60

(Momsfrit beløb: **0,00** - Momspligtigt beløb: **5.042,80**)

Subtotal :	5.042,80
25,00% moms :	1.260,70
Total DKK :	**6.303,50**

"

Af selskabets e-mail til klageren af 15/5 2025 fremgår bl.a.:

> "Henset til at du i skadeanmeldelsen oplyser, at du først fik kendskab til defektheden/fejlen på fyret i oktober 2023, altså ca. 2 år efter din overtagelse, samt at det følger af de af dig fremsendte dokumenter, at du har haft en kortslutningsskade på fyret ved din husforsikring, er det min opfattelse at fejlen på fyret er opstået efter din overtagelse den 1. oktober 2021, hvorfor betingelsen for dækning under ejerskifteforsikringen ikke er opfyldt.
>
> Jeg bemærker hertil at du i mailkorrespondancen med skadebehandleren samt i den seneste mail fremsendt til mig, skriver at du har haft udfordringer ved fyret siden din overtagelse og at fyret har været et samtaleemne ved alle teknikerbesøg du har haft på ejendommen. Det er ikke nærmere uddybet hvilke forhold omkring fyret du har talt med teknikerne om. Men hvis jeg skulle lægge disse oplysninger tit grund, da har du haft kendskab til at der var forhold omkring fyret siden din overtagelse i 2021.
>
> I forsikringssager løber der en almindelig forældelses frist på tre år fra kendskabstidspunktet. Dette følger af forældelsesloven § 2 og 3. Hvis det lægges til grund at du har haft kendskab til, at der har været udfordringer med fyret siden din overtagelse, da indtræder forældelsen for anmeldelse af disse udfordringer den 1. oktober 2024."

Af selskabets e-mail til klageren af 19/5 2025 fremgår bl.a.:

> "Det fremgår ganske rigtigt af historikken for dine sager at du den 8. juni 2022 anmelder et forhold på forbrugsvandet, hvor du i samme forbindelse fremsender en faktura fra [VVS firma]. Det fremgår af fakturaen at der er sket arbejder på vandet og ikke selve fyret.
>
> Med de faktuelle oplysninger der ligger på sagen, herunder også de øvrige fakturaer og ikke mindst kortslutningssagen med din husforsikring, da mener jeg fortsat ikke, at du har påvist at fejlen på fyret var til stede ved din overtagelse af ejendommen (1. oktober 2021). Betingelsen for dækning er derfor i sig selv ikke opfyldt, jf. pkt. 3.5 i forsikringsbetingelserne.
>
> Jeg kan godt se at du har sendt en mail til os den 27. november 2024. Du bliver dagen efter bedt om at lave skadeanmeldelsen officielt via vores hjemmeside. Denne skadeanmeldelse laver du først den 17. marts 2025. Selv hvis det lægges til grund at fejlen var til stede på dit overtagelsestidspunkt (1. oktober 2021), så er forældelsen indtrådt (1. oktober 2024). Dette også uanset om der tages udgangspunkt i den 27. november 2024 eller 17. marts 2025."

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, deformering, 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 udførsels-/opførselstidspunktet 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 udarbejde, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- At skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden"

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 1/10 2021 et enfamiliehus bygget i 1971 indeholdende et gasfyr, der blev opsat den 26/8 2009. Klageren anmeldte den 17/3 2025, at han den 1/10 2023 opdagede, at der var fejl på gasfyret. Klageren ønsker, at selskabet udbedrer fejlen ved enten at betale for en varig reparation af fyret eller dække omkostninger for udskiftningen af fyret. Selskabet har afvist dette med henvisning til, at der ikke er dokumenteret dækningsberettigende forhold på overtagelsestidspunktet, subsidiært at der er tale om forældelse.

Klageren har anført, at gasfyret løbende har fejlet siden overtagelsen af huset, og at han både har haft VVS- og gasteknikere på besøg flere gange, uden at de har kunnet løse problemet. Da klageren fik udført arbejde af et VVS-firma i januar 2022, vurderede de, at der ikke var tale om et egentligt problem, og først da han skiftede VVS-firma i 2023, blev han gjort opmærksom på, at der kunne være en underliggende fejl, som muligvis stammede fra før overtagelsen af huset. Klageren har anført, at han som ikke-fagperson ikke havde mulighed for at vide, at der var tale om en skjult skade, før det blev påpeget af en fagkyndig fra det nye VVS-firma. Klageren har anført, at han har brugt betydelige beløb, fra egen lomme, for at forsøge at få gasfyret til at fungere, hvilket tyder på at der er tale om en "dybereliggende og oprindelig skjult fejl". Klageren har anført, at gasfyret var ca. 12 år gammelt ved overtagelsen, og at bl.a. TEKNIQ og Bolius

anslår, at den gennemsnitlige levetid for gasfyr er 19-22 år, hvorfor fyret burde have fungeret væsentligt længere, hvis blot der var tale om almindeligt slid. Klageren har anført, at han i september 2023 fik forsikringsdækning fra sin husforsikring på grund af et lynnedslag, som kortsluttede gasfyret, men at denne reparation ikke afhjalp det underliggende problem, som var opstået langt før lynnedslaget skete.

Selskabet har anført, at der er tale om et gasfyr, som blev installeret for 16 år siden, og hvor selskabets konsulent har konstateret, at det har en tændingsfejl. Selskabet har anført, at klageren fik kendskab til fejlen på fyret i oktober 2023, efter skaden ved lynnedslaget i september 2023, og at det derfor er selskabets opfattelse, at fejlen på fyret er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen. Selskabet har anført, at det ikke forekommer sandsynligt, at fejlen var til stede på overtagelsestidspunktet, idet der går mere end tre år fra overtagelsen, til forholdet anmeldes til selskabet. Selskabet har anført, at hvis der var problemer med gasfyret ved overtagelsen i oktober 2021, er der indtrådt forældelse inden anmeldelsen til selskabet. Selskabet har anført, at klageren i e-mailkorrespondance med skadebehandleren har oplyst at have haft udfordringer med gasfyret siden overtagelsen, og at fyret har været genstand for samtale ved samtlige teknikerbesøg, hvorfor det må lægges til grund, at klager har haft kendskab til forholdene siden 1/10 2021, og dermed at den treårige forældelsesfrist udløb den 1/10 2024.

Det fremgår af faktura fra VVS-firma af 26/1 2022, at klageren fik "Vand ændret 5/11… Altech PERT-RIR uni… 34 MTR… Stopventil 1/2x10 mm med aftrapventil T/vaske".

Det fremgår af husforsikringssag af 11/9 2023, at der skete en "kortslutning af gasanlæg efter lynnedslag. Arbejder omfatter. Udskiftning af printplade til gaskedel: LMU64, og tænding".

Det fremgår af klagerens e-mail til selskabet af 27/11 2024, at "Siden jeg flyttede ind for knap tre år siden, har jeg haft tilbagevendende problemer med, at fyret går i fejltilstand og slukker for varmen. Jeg har fået besøg af både en VVS-tekniker og en gas-tekniker, der har forsøgt at

afhjælpe problemet ved blandt andet at udskifte styrecomputeren. Desværre har dette ikke løst problemet, hvilket indikerer en mere grundlæggende fejl".

Det fremgår af skadesanmeldelse af 17/3 2025, at skaden blev opdaget "01/10/2023. Hvordan blev skaden opdaget? Fyret gik i fejl og taber tryk. Historik: jeg har haft en vvs ude og skifte cirkulationspumpen og trække nye forbrugsrør, og gas-tekniker ude og lave service samt skifte tænderen, ekspantionsbeholderen og selve styrecomputeren. Udeføleren har været afkoblet for at udelukke. Fyret køre normalt sommertilstand hvor den kun laver varmtvand om sommeren men er blevet ændret til at der er varme på hele året rundt da der er varme på i kælderen. Og derfor blev fejlen først skrevet til jer i efteråret/julen 2024 da jeg blev gjort opmærksom på at dette er en væsenlig fejl som er dækket under ejerskifteforsikringen… Hvad er årsagen til skaden? Dette er stadig uklart da der har været tekniker ude og forsøge at udbedre flere gange".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/4 2025, at "Der har været services på gasfyret, hvor der er ny monteret trykekspansion ind på installationen. Der konstateres luft i installationen ved håndklæderadiator stueetagen. Der ses ingen utæthed. Installationen ses ikke luftet nok ud. Fyret melder fejl El 33 hvilket er en tændings fejl. Kan være tændrøret eller blokering ved gas eller en løsforbindelse i det elektriske... Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen? Der ses ikke manglende eller væsentligt nedsat funktion... Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat? Brugbarheden er til stede. Fyret har meldt fejl hvor efter det er blevet slukket for nulstilling. Og der efter ny opstart... Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen? Huset er overtaget i 01-10-2021 Opdaget 01-10-2023 Anmeldt 17-03-2025. Forsikringstager har forsøgt at udbedrer over årene. Vil mene dette kan ligge ved services… Beskrivelse af udbedring af det skadede: Der ses ikke nogen utæthed, hvilket ses som manglende udluftning ved installering af ekspansionsbeholder m.m. Der kommer fejl på gasfyret hvilket ses som service som ikke er rigtigt indkørt eller lavet. Ikke en skade… Omkostningerne til det skadede: Service vurderes at koste omkring 5000kr inkl moms".

Det fremgår af selskabets e-mail til klageren af 11/4 2025, at "Der er konstateret luft i installationen, som skyldes manglende korrekt udluftning ved udskiftning af ekspansionsbeholderen. Dette har ikke været til stede ved overtagelsen og er derfor ikke omfattet ejerskifteforsikringen. Se betingelsernes punkt 3.5. Derudover skriver fyret en tændingsfejl, der er en del af den almindelige service. Dette har ligeledes ikke været til stede ved overtagelsen, da det forventes at være blevet opdaget og udbedret ved tidligere service. Fyret fungerer fortsat, og der er varme og varmt vand i ejendommen. Forhold der henføres til den almindelige vedligeholdelse, er undtaget dækning".

Det fremgår af faktura af 13/5 2025, at den 21/4-22/4 2025 blev der skiftet "gasarmatur".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det fremgår af punkt 3.2, at forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentlig nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger. Det fremgår af 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, samt at skaden skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved gasfyret, der udgjorde en manglende eller væsentlig nedsat funktion i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/10 2021, at klageren havde en husforsikringssag i september 2023, idet der skete en kortslutning af gasanlægget efter et lynnedslag, og at udbedringen af dette bl.a. omfattede tændingen. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det ved besigtigelsen den 7/4 2025 kunne konkluderes, at fyret melder tændingsfejl, hvorfor det ikke kan udelukkes, at fejlen kan henføres til kortslutningen i 2023.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har dokumenteret at have haft teknikere til at udbedre en eventuel fejl på gasfyret mellem overtagelsestidspunktet og kortslutningen i september 2023, idet klageren alene har fremlagt en faktura fra januar 2022, hvor et VVS-firma har arbejdet med ejendommens vandsystem.

Nævnet har også henset til, at fejlen på gasfyret blev anmeldt over tre år efter overtagelsen, og at der ved selskabets besigtigelse ikke kunne konstateres forhold, der understøttede, at gasfyret på overtagelsestidspunktet manglede eller havde væsentlig nedsat funktion.

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.

Jørgen Steen Sørensen

formand