

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. august 2026 blev i sag nr. 105647:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 20/3 2026 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

1. Indledning

Jeg indbringer hermed klage over Dansk Boligforsikrings afslag på dækning samt indsigelsen hertil under ejerskifteforsikringen på ejendommen ..., overtaget den 29. september 2025. Se bilag 10 Afslag på skade fra Ejerskifteforsikring samt bilag 15 Afslag på indsigelse Ejerskifteforsikring.

Min hustru og jeg købte vores første hus i god tro. Ejendommen er opført i 1937, og vi støttede os til en tilstandsrapport (Se bilag 4 Tilstandsrapport) uden anmærkninger om varmtvandsbeholderen samt en sælger der i tilstandsrapportens pkt. 13.3 skriftligt erklærede ikke at have kendskab til tidligere utætheder eller lækager. Vi tegnede både den mest omfattende husforsikring (Se bilag 9 [husforsikringsselskab]) samt ejerskifteforsikring (Se bilag 7 Ejerskifteforsikringspolice), netop for at være beskyttet mod uforudsete hændelser i en ældre ejendom.

Blot fem måneder efter overtagelsen konstateres lækage fra varmtvandsbeholderen og installationen viser sig at være ramt af en længerevarende, skjult korrosionsproces. Boligen står herefter uden vandforsyning i syv dage, hvorefter der opstår et pludseligt brud under tryk i toppen af beholderen med kraftig vandudstrømning til følge.

Forløbet dokumenterer en klar sammenhæng mellem en skjult, eksisterende mangel ved overtagelsen og en efterfølgende realiseret skade – fra skjult fejl over funktionssvigt til akut brud. To uafhængige autoriserede VVS-installatører har skriftligt og samstemmende dokumenteret, at korrosionsprocessen har været undervejs i væsentlig tid før vores overtagelse, og at skaden ikke har været konstaterbar ved almindelig besigtigelse. Se bilag 1 og 2.

Det er ubestridt i sagen, at tæringsprocessen har været i gang før overtagelsen. Tvisten angår, om dette forhold – trods henvisning til slid og ælde – udgør en dækningsberettiget skade eller mangel i ejerskifteforsikringens forstand.

2. Argumentation

2.1 Skjult mangel og nærliggende risiko ved overtagelse

Dansk Boligforsikring anerkender selv skriftligt i deres afslag (Bilag 10), at tæringsprocessen var i gang før overtagelsen. Når installationen svigter fuldstændigt inden for ca. fem måneder og efterfølgende resulterer i et pludseligt brud under tryk, dokumenterer det at der allerede ved overtagelsen forelå enten en eksisterende skade eller en nærliggende risiko for skade. Skaden var samtidig skjult bag asbestisolering og kunne ikke konstateres ved almindelig besigtigelse. Det gøres gældende, at forholdet falder inden for ejerskifteforsikringens kerneområde: skjulte mangler som køber ikke havde mulighed for at identificere.

2.2 Sælgers erklæring og købers berettigede forventning

I tilstandsrapportens pkt. 13.3 (Bilag 4 – pkt. 13.3) har sælger skriftligt erklæret ikke at have kendskab til tidligere utætheder eller lækager. Derudover indeholder tilstandsrapporten ingen anmærkninger om varmtvandsbeholderen overhovedet. Dette skaber en berettiget forventning om, at installationen er funktionsdygtig og i almindelig god vedligeholdelsesstand – den målestok Ankenævnet selv opstiller.

To uafhængige autoriserede VVS-installatører har efterfølgende uafhængigt af hinanden dokumenteret følgende:

Jf. Bilag 1: [VVS-firma 1]: 'Lækagen vurderes at være resultatet af en længerevarende korrosionsproces, der har været undervejs i væsentlig tid før nuværende ejers overtagelse. Der ses tegn på historisk, skjult tæring, som ikke har været teknisk muligt at konstatere ved almindelig besigtigelse.'

Jf. Bilag 2: [VVS-firma 2]: 'Varmtvandsbeholder er utæt bag isolering, så det er ikke muligt at se hullet pga. asbest i isolering. Beholderen kan ikke repareres.'

Når en historisk korrosion er skjult bag asbest og sælger skriftligt garanterer for fravær af fejl, kan selskabet ikke efterfølgende påberåbe sig naturligt slid for at unddrage sig dækning af en mangel der retteligt burde have været oplyst – eller som falder direkte ind under ejerskifteforsikringens dækningsformål.

2.3 Manglende forudseenhed – causalitet

Som køber har jeg ikke haft nogen reel mulighed for at forudse eller opdage skaden. Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten. Sælger har skriftligt erklæret at der ikke har været problemer. Skaden var fysisk skjult bag asbestisolering og ikke konstaterbar ved besigtigelse.

Den samlede økonomiske konsekvens udgør ca. 42.000–45.000 kr. (Pris udregnet efter samlet tilbud fra bilag 2, samt estimeret selvrisk fra husforsikring, da skadeservice blev tilkaldt inkl. akut VVS.) Dette er præcis den type uforudsigelig og væsentlig belastning jeg søgte at forsikre mig imod ved tegning af ejerskifteforsikringen.

2.4 Årsagssammenhæng og følgeomkostninger – asbestsanering

Den konstaterede skade kan ikke udbedres uden forudgående lovpligtig asbestsanering. Ingen autoriseret VVS-installatør må lovligt påbegynde arbejdet uden at saneringen er gennemført. Saneringen er således ikke et valg men en lovpligtig og uomgælig forudsætning for udbedring. Der er en klar og direkte årsagssammenhæng mellem den skjulte korrosion, den efterfølgende lækage og

de påkrævede saneringsomkostninger. Uden den oprindelige skade ville disse omkostninger ikke være opstået.

Det gøres gældende, at Dansk Boligforsikrings beregning er principielt fejlagtig, idet selskabet har afskrevet 80% af den samlede udbedringspris på 41.657,50 kr. under ét jf. Tabel H. Tilbuddet indeholder imidlertid tre vidt forskellige poster med forskellig karakter:

Den indsendte tilbudspris (Bilag 2) fordeler sig som følger inkl. moms:

Selve veksleren (materiale): 8.260,27 kr.

Arbejds løn og installation: 11.677,23 kr.

Lovpligtig asbestsanering: 21.720,00 kr.

Samlet: 41.657,50 kr.

Det gøres gældende at aldersafskrivning jf. Tabel H alene kan finde anvendelse på selve materialets indkøbspris – ikke på arbejds løn og ikke på lovpligtig asbestsanering:

Arbejds løn og installationsomkostninger har ingen teknisk levetid der forældes og kan ikke aldersafskrives. Lovpligtig asbestsanering er et myndighedskrav direkte udløst af skaden og er ikke en bygningsdel med teknisk levetid. Der er i retspraksis grænser for hvornår slid og ælde må gøre en erstatning illusorisk – en samlet afskrivning på 80% af arbejds løn og lovpligtig miljøsanering underminerer reelt ejerskifteforsikringens formål om forbrugerbeskyttelse.

En korrekt beregning efter disse principper ser således ud: Post Beløb inkl. moms Afskrivning Erstatningsgrundlag Veksler – materiale 8.260,27 kr. 80% jf. Tabel H 1.652,05 kr. Arbejds løn og installation 11.677,23 kr. Ingen 11.677,23 kr.

Lovpligtig asbestsanering 21.720,00 kr. Ingen 21.720,00 kr. Samlet erstatningsgrundlag 41.657,50 kr. 35.049,28 kr.

Modsat Dansk Boligforsikrings beregning på 3.331,50 kr. udgør det korrekte erstatningsgrundlag således 35.049,28 kr. før selvrisiko – en forskel på næsten 32.000 kr. der udelukkende skyldes en principielt forkert anvendelse af afskrivningstabellerne.

2.5 Manglende vedligeholdelse – anode og stophane

Det må lægges til grund, at installationen ikke har været vedligeholdt i overensstemmelse med almindelig praksis. Ifølge faglig, mundtlig vurdering fra [VVS-firma 2] er manglende regelmæssigt skift af anode typisk den direkte årsag til den accelererede korrosion – en korrekt vedligeholdt installation ville have haft betydeligt længere levetid.

Et yderligere konkret tegn på generel forsømmelse er, at beholderens stophane ved overtagelse viste sig at være overmalet og fastgroet – defekt ved første betjening på fagmandens direkte opfordring. (Kan der læses om i Bilag 18) Dette understøtter at installationen generelt ikke har været vedligeholdt i overensstemmelse med almindelig god stand. Manglende vedligeholdelse er ikke det samme som naturligt slid og ælde, og bør vurderes som et selvstændigt forhold i sagen. Det er et forhold der ikke er oplyst ved købet og som jeg ingen mulighed havde for at identificere.

2.6 Tabsbegrænsning

Jeg har gennem hele forløbet handlet i overensstemmelse med min tabsbegrænsningspligt. Jeg lukkede straks for vandforsyningen da lækagen blev konstateret. Jeg fulgte faglige anvisninger fra autoriseret VVS-installatør. Jeg afventede forsikringsselskabernes instrukser og stillingtagen i hele perioden frem for at foretage selvstændig udbedring. Jeg undlod bevidst enhver udbedring der

kunne kompromittere forsikringssagen. Den eneste udførte handling var en akut og nødvendig tabsbegrænsende foranstaltning til genetablering af koldt brugsvand, foretaget efter faglig vurdering og uden for asbest-zonen. Den asbestholdige varmtvandsbeholder er fortsat urørt og kan til enhver tid besigtiges af en uvildig sagkyndig.

2.7 Interessekonflikt mellem forsikringer – dækningshul

Sagen efterlader mig i en situation hvor to forsikringsselskaber med modsatrettede argumenter begge afviser samme skade. Husforsikringen (Bilag 11) afviser med henvisning til at skaden ikke er pludselig og er opstået over tid. Ejerskifteforsikringen (Bilag 10) afviser med henvisning til slid og ælde som undtagelse. Det bemærkes hertil, at ejerskifteforsikringen den 6. marts 2026 kl. 07:18 (Bilag 16) modtog en skriftlig forespørgsel om tilladelse til en midlertidig VVS-løsning der ville have genetableret koldt brugsvand uden at røre ved selve installationen. Denne forespørgsel forblev ubesvaret, hvilket direkte bidrog til at forlænge perioden uden brugsvand og til den efterfølgende akutte skade den 7. marts.

Resultatet er at jeg som forbruger – der har tegnet begge relevante forsikringer og handlet i god tro på baggrund af tilstandsrapport og sælgers erklæring – alene bærer den fulde økonomiske byrde af en skade jeg ingen mulighed havde for at opdage eller forudse. Det gøres gældende at dette er i strid med ejerskifteforsikringens formål om forbrugerbeskyttelse.

2.8 Væsentlig nedsættelse af brugbarhed

Skaden medførte total funktionssvigt og akut afkobling af vandforsyningen. Boligen var uden adgang til brugsvand i over syv dage, hvilket reelt umuliggjorde almindelig beboelse. Der var ingen mulighed for bad, madlavning, tøjvask eller toiletbrug i ejendommen. Al mad i perioden bestod af take-away og færdigretter. Tøjvask og bad foregik på arbejdspladser og vaskeri. Dette forsøgt beskrevet i Bilag 18 Hændelsesforløb efter bedste evne. Dette udgør en væsentlig nedsættelse af bygningens brugbarhed og ligger langt under hvad der må forventes af en ejendom i almindelig god vedligeholdelsesstand – Ankenævnets egen målestok for vurdering af dækningsberettigede forhold.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

3. Påstand

Det gøres samlet gældende, at der ved overtagelsen forelå en skjult mangel eller i det mindste en nærliggende risiko for skade, som ikke var konstaterbar for køber, og som er i strid med de oplysninger der fremgår af tilstandsrapporten og sælgers erklæring. Forløbet fra skjult korrosion over syv dages funktionssvigt til pludseligt brud dokumenterer en klar årsagssammenhæng der ikke kan afvises alene med henvisning til slid og ælde.

På denne baggrund anmodes Ankenævnet for Forsikring om at pålægge Dansk Boligforsikring at anerkende forholdet som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen og at udbetale erstatning opgjort efter følgende principper:

Aldersafskrivning jf. Tabel H finder alene anvendelse på selve materialets indkøbspris – i dette tilfælde vekslerens materialværdi på 8.260,27 kr. – med en afskrivning på 80% svarende til 6.608,22 kr., hvorefter materialerstatningen udgør 1.652,05 kr.

Arbejdsløn og installationsomkostninger på 11.677,23 kr. erstattes fuldt ud uden aldersafskrivning, da arbejdsløn ikke har en teknisk levetid der forældes.

Lovpligtig asbestsanering på 21.720,00 kr. erstattes fuldt ud uden aldersafskrivning, da dette er et myndighedskrav direkte udløst af skaden og ikke en bygningsdel med teknisk levetid.

Ankenævnet for Forsikring

5.

105647

Samlet erstatningskrav:

Post Erstatningsgrundlag

Veksler – materiale efter afskrivning 1.652,05 kr. Arbejds løn og installation 11.677,23 kr.

Lovpligtig asbestsanering 21.720,00 kr. Samlet før selvrisko 35.049,28 kr.

Selvrisko -5.000,00 kr.

Samlet erstatningskrav 30.049,28 kr.

Det gøres subsidiært gældende, at selv hvis Ankenævnet måtte finde at aldersafskrivning kan finde anvendelse på arbejds lønnen, kan afskrivning under ingen omstændigheder finde anvendelse på den lovpligtige asbestsanering, da denne post ikke har nogen teknisk levetid og ikke følger beholderens alder.

En samlet afskrivning på 80% af den fulde udbedringspris inklusive arbejds løn og lovpligtig miljøsanering gør erstatningen reelt illusorisk og er i strid med ejerskifteforsikringens lovbestemte formål om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom."

Selskabet har den 10/4 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning:

Klagen vedrører en varmtvandsbeholder fra starten af 80'erne, som ca. 5 måneder efter overtagelsen får en lækage grundet aldersbetinget tæring. Klager ønsker udskiftning af varmtvandsbeholderen med en varmeveksler dækker af sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at utætheden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, og at almindeligt slid og ælde samt udløb af beholderens sædvanlige levetid ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1937, den 29. september 2025. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 6. juni 2025. Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 2. marts 2026 anmelder klager, at varmtvandsbeholderen er utæt. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Ved modtagelse af sagen foretages en vurdering af en VVS-konsulent på baggrund af det materiale, som klager har indsendt. Notat af 5. marts 2026 fremlægges som **bilag B**.

Den 9. marts 2026 afviser DBF dækning. Klager er uenig og kommer med indsigelser, men DBF fastholder dækningsafslaget. 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 udskiftning af varmtvandsbeholderen med en varmeveksler, og at der alene foretages afskrivning på udgiften til selve veksleren.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. september 2025 var forhold ved varmtvandsbeholderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 eller en VVS-installation med væsentligt nedsat funktion, jf. pkt. 3.2.

Der er tale om en ejendom opført i 1937 med fjernvarme. Sagen omhandler en varmtvandsbeholder, som formodes at være fra omkring 1980 – muligvis ældre. Beholderen er isoleret med isolering, som indeholder asbest. Billeder af beholderen (indsendt af klager) fremlægges som **bilag C**.

Der er enighed om, at beholderen ikke var utæt på overtagelsestidspunktet, og at utætheden opstår akut efter cirka 5 måneder. Der er også enighed om, at årsagen til utætheden er aldersbettinget tæring, og at denne proces startede før overtagelsen. Den naturlige tæringsproces starter principielt fra installeringen af beholderen. Der er ingen fejl ved beholderen – den er bare gammel (45-50 år) og har udtjent sin levetid.

På den baggrund gøres det gældende, at der hverken var skader eller nedsat funktion ved beholderen på overtagelsestidspunktet, og at den utæthed, som opstår 5 måneder efter overtagelsen, alene skyldes naturligt slid og ælde, hvorfor der ikke er dækning under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 3.1, 3.2 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

DBF har til ren orientering gjort klager opmærksom på, at der i tilfælde af dækning ville have været så stor aldersnedskrivning (80 %), at der ikke ville være grundlag for at udbetale en erstatning. Klager mener ikke, at der kan foretages afskrivning på arbejds løn og asbesthåndtering. Allerede da forholdet ikke er dækningsberettigende, er diskussion principielt irrelevant. Det bemærkes dog for god ordens skyld, at der kan foretages aldersnedskrivning på alle nødvendige arbejder forbundet med udskiftning af beholderen, og at der også kan afskrives på følgearbejder, herunder efterlevelse af kravene om asbesthåndtering.

Varmtvandsbeholderen pakkes ind og tages ud i ét samlet stykke, jf. bilag 2. Erstatningen efter afskrivning og fradrag af selvrisiko vil derfor være under bagatelgrænsen på 5.000 kr., hvorfor der også af den grund ikke er grundlag for dækning, jf. pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 23/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skriver for kort at orientere om, at jeg har uploadet fire nye bilag i sagen, samt at jeg i den forbindelse udvider mit krav.

De nye bilag er følgende:

Bilag 20 – Kopi af regning for akut VVS-udrykning, kr. 4.605,18

Bilag 21 – Regning for installation af veksler (til orientering)

Bilag 22 – Udvidelse af krav: redegørelse for dækning af akut VVS under ejerskifteforsikringen

Bilag 23 – Samlet korrespondance med [husforsikringsselskabet], herunder to afvisninger

Jeg udvider hermed mit krav til også at omfatte udgiften til den akutte VVSudrykning den 7. marts, kr. 4.605,18. Baggrunden er, at min husforsikring [andet selskab] eksplicit og endeligt har

Ankenævnet for Forsikring

7.

105647

afvist at dække denne udgift. Afvisningerne og den samlede korrespondance fremgår af Bilag 23, og grundlaget for kravet mod ejerskifteforsikringen er nærmere beskrevet i Bilag 22.

Jeg beklager, at disse bilag først uploades nu. Regningen for den akutte VVSudrykning ankom sent, og jeg har afventet den endelige afklaring fra husforsikringen, inden jeg fremsendte materialet.

Jeg har ikke yderligere kommentarer til modpartens svar på nuværende tidspunkt og overlader i øvrigt sagen til nævnets behandling på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 6/6 2025 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 2/3 2026 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

D. 28-02-2026

Hvordan blev skaden opdaget?

Lørdag morgen d. 28-2-2026 ca. kl. 0730, skulle jeg i vaskekælderen for at sætte vasketøj over. Blev mødt af en varmtvandsbeholder, som var sprunget læk.

Hvor er skaden lokaliseret? (F.eks. på badeværelset, på første sal.)

Bryggers i kælderen - vaskekælder

Hvad er årsagen til skaden?

Ikke sikker, men formoder gennemtæring af varmtvandsbeholder. Den er pakket ind i efterisoleringsring, så er ikke 100% sikker.

Beskrivelse af skaden

Vand løber fra varmtvandsbeholder og ud på gulvet. Dette er dog vådrumsikret, samt der er afløb, men ikke holdbart. VVS'er tilkaldt, men kommer først i eftermiddag, hvorpå tilbud kan efter uploades. Pt er der lukket for hovedhanen, for at begrænse skade, med de gener der hører med, såsom intet vand i køkken, toilet eller bad."

Af tilbud af 3/3 2026 fra VVS-firma 1 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Vedr. ny energioptimeret fjernvarmeinstallation.

Der er konstateret en akut gennemtæring i bunden af varmtvandsbeholderen.

Skaden har nødvendiggjort en total afbrydelse af boligens vandforsyning (både koldt og varmt brugsvand)

Ud fra tæringens omfang og isoleringens nedbrydning vurderes lækagen at være resultatet af en længerevarende korrosionsproces, der har været undervejs i væsentlig tid før nuværende ejers overtagelse

Der ses tegn på historisk, skjult tæring, som ikke har været teknisk muligt at konstatere ved almindelig besigtigelse.

Der muligvis asbest i installation.

Faglig vurdering af udbedring: Det vurderes at være sikkerhedsmæssigt uforsvarligt at påbegynde afmontering eller skæring i installationen, før der er foretaget en professionel miljøsanering.

Konklusion: Vandforsyningen kan ikke genetableres før en fuldstændig sanering og udskiftning af installationen er gennemført.

Demontering samt bortskaffelse af varmtvandsbeholder.

Montering af ny brugsvandsveksler 53 KW

Indregulering og justering af varmtvandsinstallation

Montering af trykdigninger på brugsvandsinstallation

Gennemskylning af eksisterende rørinstallation

Opstart samt indregulering

Skift af stophane ved vandmåler.

skift af afløbet ved gulvristen.

...

Der tages forbehold for eventuel forekomst af asbest i installationer og bygningsdele. Eventuel undersøgelse håndtering, miljøsanering samt bortskaffelse af asbestholdige materialer er ikke indeholdt i nærværende tilbud og vil blive afregnet særskilt, såfremt det konstateres."

Af tilbud af 4/3 2026 fra VVS-firma 2 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Pris på udskiftning af utæt varmetvandsbolder

Frakobling af varmtvandsbeholder

Ny Novi veksler

Ændring af vand og varmerør til ny veksler

Asbest

Demontering af beholder med asbest omkring.

Vi pakker beholderen ind og nedtager den i et stykke.

Vi regner med den kan løftes ud i gennem kælderen.

Beholder køres på deponi kunden modtager papir på ansvarlig håndtering af asbest.

Kunden stiller plads til miljøvogn, kraftstik og vand til rådighed.

Varmtvandsbeholder er utæt bag isolering så det er ikke muligt at se hullet pga. af asbest i isolering

Beholderen kan ikke repareres"

Af notat af 5/3 2026 fra selskabets VVS-konsulent fremgår bl.a.:

"Skrivebordsvurdering.

Kunden anmelder sprunget varmtvandsbeholder.
Kunden har overtaget huset d. 29-09-2025 og anmelder 02-03-2026

Der er opsat en varmtvandsbeholder i kælderen. Varmtvandsbeholderen har en spiral med fjernvarme som opvarmer brugsvandet. Varmtvandsbeholderen står på ben. Beholderen ses fra ca. år 1980 måske ældre. Beholderen er isoleret og indeholder kiselgur på toppen af beholderen.

Kunden kontakts, da der er lukket for vandet og ved denne kontakt bliver der spurgt ind til hvornår utæthed var til stede. Der bliver fortalt at beholderen ved overtagelsen ikke var utæt, men der var påbegyndende korrosion. Nu kommer så utætheden. Der blev fortalt om alderen på beholderen og kunden mente også at beholderen var fra 1980-1986 (Typeskilt overmalet) og forstående omkring afskrivningen. Kunden har fremsendt billeder som efterspurgt og her ses en beholder med tidens ælde. Og ja, der ses korrosion, men lige så snart man installerer beholderen m.m. Begynder der en korrosion m.m.

Kunden har fremsendt forklaring.

Jeg vil blot kort præcisere et forhold, som jeg håber, kan indgå i din videre vurdering. Den tidligere indsendte VVS-vurdering beskriver, at korrosionsprocessen har været under udvikling i væsentlig tid før overtagelsen, og at forholdet ikke har været konstaterbart ved almindelig besigtigelse. For mig er det netop den underliggende skadeudvikling, der er central, frem for tidspunktet for det endelige gennembrud. Dette understøttes af, at der ved overtagelsen var synlige spor af tidligere fugtpåvirkning i umiddelbar nærhed af beholderen.

Da vi kun har ejet ejendommen i 4 måneder, forekommer det naturligt at antage, at korrosionsskaden allerede var under udvikling ved overtagelsen – også selvom den først har manifesteret sig nu.

Vedrørende erstatningsberegningen er jeg naturligvis indforstået med afskrivning på selve beholderen efter Tabel H. Jeg håber dog, at det i vurderingen kan indgå, at eventuel afskrivning alene vedrører materialets værdi og ikke de installations- og arbejdsmæssige omkostninger.

Kunden har efter snakken fremsendt udspecificeret tilbud fra [VVS-firma 2]
Veksler koster 8.260,27 inkl. moms.
Arbejdsløn og materialer udgør 19.937,5 inkl. moms – 8.260,27kr = 11.677,23kr inkl. moms
Asbest sanering koster 21.720 kr. inkl. moms.
Der ligger et tilbud fra [VVS-firma 1]
Tilbuddet er på 19.970,00 kr. inkl. moms
Dette er uden Asbest sanering.

Tilbuddene ses fornuftige.

Kunden har anmeldt til deres egen husforsikring [andet selskab] og kunden mener at denne forsikring må betale for Asbestsaneringen. Kunden har ved samtalen oplyst at han mener afskrivningen kun er på beholderen og ikke på arbejdstiden m.m.

Kunden har været meget venlig og der har været en god dialog. Der er oplyst at sagen ligges til sagsbehandling, da der er anmeldt til husforsikring, samt hvordan vi skal se helheden på anmeldelsen.

Til stede, afskrivning, husforsikring."

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, 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 udførelses-/opførelsetidspunktet 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.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.7

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

...

4.12

Forhold under 5.000 kr."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1937 – den 29/9 2025. Klageren anmeldte den 2/3 2026, at varmtvandsbeholderen var sprunget læk. Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden med 30.049,28 kr. efter afskrivning og selvrisiko og 4.605,18 kr. til dækning af udgiften til akut VVS-udrykning.

Klageren har anført, at når installationen svigter fuldstændigt inden for ca. fem måneder og efterfølgende resulterer i et pludseligt brud under tryk, så dokumenterer det, at der allerede ved overtagelsen forelå enten en eksisterende skade eller en nærliggende risiko for skade. Klageren har påpeget, at selskabet selv anerkender, at tæringsprocessen var i gang før overtagelsen. Klageren har anført, at skaden samtidig var skjult bag asbestisolering og ikke kunne konstateres ved almindelig besigtigelse. Klageren mener, at skaden falder inden for ejerskifteforsikringens kerneområde, da der er tale om en skjult mangel, som man som køber ikke har haft mulighed for at identificere. Klageren har anført, at han ikke har haft nogen reel mulighed for at forudse eller opdage skaden. Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten. Sælger har skriftligt erklæret at der ikke har været problemer. Klageren har anført, at skaden var fysisk skjult bag asbestisolering og ikke konstaterbar ved besigtigelse. Hvad angår selskabets beregning, har klageren anført, at denne er principielt fejlagtig, da selskabet har afskrevet 80 % af den samlede udbedringspris under ét i henhold til tabel H. Klageren har gjort opmærksom på, at tilbuddet dog indeholder tre vidt forskellige poster med forskellig karakter. Klageren har anført, at aldersafskrivning i henhold til tabel H alene kan finde anvendelse på selve materialets indkøbspris og ikke på arbejdsløn og ikke på lovpligtig asbestsanering. Klageren har anført, at det må lægges til grund, at installationen ikke har været vedligeholdt i overensstemmelse med almindelig praksis. Ifølge faglig, mundtlig vurdering fra [VVS-firma 2] er manglende regelmæssigt skift af anode typisk den direkte årsag til den accelererede korrosion – en korrekt vedligeholdt installation ville have haft betydeligt længere levetid. Et andet tegn på generel forsømmelse er, at beholderens stophane ved overtagelsen viste sig at være overmalet og fastgroet – defekt ved første betjening på fagmandens direkte opfordring. Klageren har anført, at dette understøtter, at installationen generelt ikke har været vedligeholdt i overensstemmelse med almindelig god

stand, og at manglende vedligeholdelse ikke er ikke det samme som naturligt slid og ælde, og bør vurderes som et selvstændigt forhold i sagen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der hverken var skader eller nedsat funktion ved beholderen på overtagelsestidspunktet, og at den utæthed, som opstod 5 måneder efter overtagelsen, alene skyldtes naturligt slid og ælde, hvorfor der ikke er dækning under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 3.1, 3.2 og 3.5 i forsikringsbetingelserne. Selskabet har anført, at der ingen fejl er ved beholderen – den er bare gammel og har udtjent sin levetid. Hvad angår afskrivning har selskabet anført, at dette er principielt irrelevant, da forholdet ikke er dækningsberettigende, men selskabet bemærker, at der kan foretages aldersnedskrivning på alle nødvendig arbejder forbundet med udskiftning af beholderen, og at der også kan afskrives på følgearbejder – herunder efterlevelse af kravene om asbesthåndtering. Selskabet har anført, at erstatningen efter afskrivning og fradrag af selvrisko derfor vil være under bagatelgrænsen på 5.000 kr., hvorfor der også af den grund ikke er grundlag for dækning, jf. pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne.

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 ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for varmtvandsbeholderen, når der tages hensyn til, at forsikringen i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7. undtager "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det, som sagen foreligger oplyst, må lægges til grund, at der ikke var manglende eller nedsat funktion af varmtvandsbeholderen på overtagelsestidspunktet i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, eller at der på dette tidspunkt var

Ankenævnet for Forsikring

13.

105647

nærliggende risiko for skade, som ikke kan henføres til varmtvandsbeholderens levetid og almindeligt slid og ælde.

Nævnet har også lagt vægt på, at det, som sagen foreligger oplyst, må lægges til grund, at varmtvandsbeholderen på anmeldelsestidspunktet var cirka 40 år gammel, hvorfor varmtvandsbeholderens levetid dermed i det væsentlige må anses for udløbet.

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