709/04

Den 25. oktober 2004 blev i sag nr. 63.056:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms naturgasfyr.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at fyrets levetid er udløbet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1974. Klageren har tegnet ejerskifteforsikring med ikrafttræden 12/2 2002. Skaden blev anmeldt til selskabet den 3/9 2003.

I forbindelse med det første årlige rutinemæssige eftersyn efter klagerens overtagelse af fyret konstaterede et vvs-firma, at fyret er nedslidt og skal udskiftes. Om fyrets alder er det oplyst, at det antages at være 19 år gammelt. I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger til vvs-installationer.

Selskabet besigtigede fyret den 3/9 2003, og af besigtigelsesrapport fremgår:

"**Vurdering:**

Forhold der skyldes slid og ælde, samt udløb af materialers levetid er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Dette gælder også selvom levetiden er forkortet f.eks. grundet tidligere manglende vedligeholdelse.

Idet dette fyr netop er slidt ned, kan der således ikke opnås erstatning."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække en forholdsmæssig del af udgifterne til et nyt naturgasfyr. Han har påpeget, at fyret er utæt og nedslidt, hvilket der intet er nævnt om i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at han ved huskøbet gik ud fra, at fyret var i en stand, som ikke gav anledning til kommentarer i tilstandsrapporten, hvilket imidlertid efter hans opfattelse ikke er rigtigt. Han har i skrivelse af 23/8 2003 til selskabet uddybende anført:

"Vi er chokerede over at vi nu skal betale over 40.000 kr. for et nyt naturgasfyr - specielt taget i betragtning, at dette ikke er oplyst for os i forbindelse med købet i april måned sidste år. Tilstandsrapporten nævner intet om dette forhold.

Vi har taget en ejerskifteforsikring til dækning af mangelforhold vedrørende ejendommen, der ikke er oplyst til køber, og som medfører at ejendommens værdi er nedsat i relation til købsprisen. Vi anser udskiftning af naturgasfyr i løbet af et år efter købet, som en sådan mangel.

…

Vi kan godt indse, at en forsikringsdækning af et helt nyt fyr ikke er rimeligt, og skal herved anmode Dem om at vurdere hvilket beløb som kan forventes dækket af ejerskifteforsikringen i dette tilfælde."

Klageren har endvidere i skrivelse af 4/11 2003 gjort gældende:

"1) Der er tegnet ejerskifteforsikring på ejendommen omfattende husets VVS installationer.

2) Forsikringsaftalen, omfatter mangler og skader på ejendommen der ikke er taget forbehold for i tilstandsrapporten.

3) Der er ikke taget forbehold for VVS installationer i forsikringsaftalen.

4) Vi er ikke sagkyndige på VVS og naturgasfyrområdet, og vi har forsikret os for at undgå større uforudsete udgifter i forbindelse med fejl og mangler så vi undgår at skulle rejse sag mod sælger,

Derfor:
Det forhold at vi kun godt eet år efter overtagelsen af vores hus bliver konfronteret med nødvendigheden af at udskifte naturgasfyret mener vi skal være dækket af vores ejerskifteforsikring. Vi kan ikke vide at fyret er nedslidt, og er ikke blevet orienteret herom i forbindelse med købet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor anført, at forsikringen ikke dækker forhold, der skyldes materialers levetid samt dårlig vedligeholdelse. Selskabet har påpeget, at fyret fungerede i 1½ år efter overtagelsen. Selskabet har endvidere anført, at det af tilstandsrapporten side 2 fremgår, at el- og vvs-installationers funktion ikke er omfattet af huseftersynet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:
"4. Hvilke forhold er dækket
Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af:
i) at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen
…

Forsikringen dækker ikke:

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid"

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og bemærker, at klageren allerede i forbindelse med det første, rutinemæssige eftersyn af fyret fik konstateret, at fyret var nedslidt og utæt.

I henhold til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser er forhold, der alene består i udløb af sædvanlig levetid ikke dækket af forsikringen. Nævnet finder imidlertid, at det henset til fyrets alder må betragtes som sandsynliggjort, at udløbet af levetiden er sket før påregneligt.

Nævnet finder på denne baggrund at kunne lægge til grund, at der også på overtagelsestidspunktet var tale om en skade. Nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende, at skaden er dækningsberettigende og betale erstatning, som henset til fyrets alder på skadetidspunktet findes at kunne fastsættes til 1/3 af udgiften ved udskiftningen af fyret.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende at 1/3 af udgiften er dækningsberettigende.

Poul Sørensen
formand