752/06

Den 28. juni 2006 blev i sag nr. 67.871:

xxxx xxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for det forhold, at centralvarmen ikke virker som forudsat.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1875, og at klageren overtog ejendommen 1/7 2004 på baggrund af tilstandsrapport dateret 15/4 2004.

Ved skadeanmeldelse modtaget i selskabet 23/6 2005 anmeldte klageren, at han "i løbet af vinteren" havde konstateret problemer med centralvarmeanlægget på ejendommen. Anmeldelsen var bilagt et tilbud dateret 8/6 2005 fra vvs-installatør F.O., hvoraf fremgår:

> "Hermed kan vi tilbyde at levere og montere stålskorsten, pumpestyring af VV-beholder, samt håndreguleret gulvvarmestyring.
>
> For en pris af:

kr. 20.500,00 + moms

For en merpris af 4.500 kan vi levere gulvvarmestyring med trådløs rumtermostat.

Vedr. ovennævnte kan jeg tilføje, at eksisterende skorsten er uisoleret. Kondensvandet løber ud af renselemmen, murstenene er frostsprængte, skorstenens inddækning er utæt.

Centralvarmevandtilførelsen til VV-beholderen virker ikke optimalt.

Manglende varme i gulvvarmeslangerne, skyldes nok termostaternes placering og måske ubalance i varmeanlægget."

I tilstandsrapporten dateret 15/4 2005 er anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
…				
	8.16 Bemærkninger til skorsten	*K1*		*Mindre afskalninger på skorstenspibe mod syd.*
		K2		*Skorsten er med løse fuger/frostskader i skorstenspiben og med frostskader/opfugtning ved terræn.*
...				
A	***10.0 Vvs-installationer***			
	10.2 Varmeinstallationer	*K1*		*Friskluftventil i fyrrum savnes.*
	10.4 Olietanke	*K3*	*3*	*Olietank med tæring.*
...				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
3	*A*	*10.4 Olietanke*	*Sælger oplyser, at der medfølger nyere olietank ved salg af huset, køber installerer olietanken.*"

3. 67.871

Efter besigtigelse afviste selskabet ved skrivelse af 22/8 2005 forholdet som dækningsberettigende.

Selskabet har i forbindelse med behandlingen ved Ankenævnet for Forsikring ladet ejendommen genbesigtige. Af taksatorrapport dateret 23/1 2006 fremgår:

"**1) Oliefyret**

Der kan ved besigtigelsen konstateres at det ikke er muligt at opvarme hele huset med oliefyret. Selve oliefyret ses at være 15 år gammelt, men rørføringen med gulvvarme i stueetage ses at være ny. Rørføring til 1. sal ses at være ca. 15 år gammel. FT oplyser at det ikke er muligt at bruge centralvarmen til at opvarme mere end to rum ad gangen, hvis der bliver åbnet for mere end det kommer der slet ingen varme. Det er ikke muligt at tage karbad, da fyret ikke kan levere varmt vand i tilstrækkelige mængder. Fyret tænder og slukker hele tiden. FT har fået udført service på anlægget og der ses ikke at være nogen problemer med fyr, kedel og varmtvandsbeholder. Der ses ved rørføring at der er monteret termostatventiler ved fremløbet to steder, og pumpen ses at være monteret i forkert rækkefølge.

2) Skorstenen

Der kan ved besigtigelsen konstateres at skorstenen er den oprindelige skorsten, der ses at der kommer løbesod ud af renselemmen. Indvendigt i piben kan konstateres frostsprængninger af murstenene. Skorstenen ser generelt udtjent ud. FT oplyser at skorstensfejer vurderer at skorstenen er for lav i forhold til træerne omkring huset.

3) Olietank

Ved besigtigelsen oplyser FT at de ved overtagelse fik at vide at der fulgte en nyere olietank med, det viste sig imidlertid at den var i lige så ringe stand som den oprindelige og de derfor måtte anskaffe sig en ny. Det har ikke været muligt at besigtige hverken den oprindelige olietank eller 'nyere' olietank, da FT har bortkørt dem. Ved besigtigelsen kunne ses ny olietank opsat af FT."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække skaden. Klageren har i skrivelse modtaget 10/10 2005 i nævnet anført:

> "Centralvarmeanlægget er udstyret med alm. radiatortermostater anbragt i fyrrummet til at regulere gulvvarmen i bad og gang og varmt vand. Det vil sige at når varmen i fyrrummet når en vis temperatur, lukkes der ned.
> Fyret starter og standser med korte mellemrum og kun i fyrrummet er der varme, et varmt karbad er det ikke blevet til.
> Alligevel er olieforbruget stort, 1.450 kr./md. hvilket, iflg. sagkundskaben skyldes at den kolde våde skorsten kræver høj afgangstemperatur fra fyret. Der vedlægges et par fotos der viser den defekte skorstensinddækning som ingeniøren også har overset."

Selskabet har over for nævnet efter genbesigtigelse af ejendommen fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/2 2005 til nævnet anført:

> "• **Oliefyret**
> Klagerne har anmeldt at oliefyret ikke fungerer rigtigt.
>
> Vores besigtigelseskonsulent har vurderet, at årsagen hertil er, at der er tale om et et-strengssystem hvor termostaterne er monsteret uhensigtsmæssigt, hvilket medfører, at fyret slår fra, når der bliver for varmt i fyrrummet. Desuden bør der monteres en pumpe for at sikre tilførsel af varmt vand. Han vurderer ikke, at installationen er ulovlig, blot at den er uhensigtsmæssig.
>
> Klager har alene tegnet basisforsikring.
> ...
> Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet vedrørende oliefyret ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.
> ...
> Det forhold at fyret slår til og fra, så der ikke bliver en tilfredsstillende temperatur og det at der ikke kan tilføres nok varmt vand til at fylde karbadet udgør ikke en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen.

5. 67.871

- **Skorstenen**

...

Vores besigtigelseskonsulent har vurderet, at skorstenen er den oprindelige, dvs. 130 år gammel. Skorstenen er muret udvendigt på ejendommen. Han oplyser, at der kommer løbesod ud ad renselemmen, og at der indvendigt er frostsprængninger af murstenene. Han konstaterer desuden, at der er tegn på opstigende grundfugt nederst på skorstenen. Han oplyser, at der ikke er monteret Isokern i skorstenen, da der blev installeret centralvarme i ejendommen, hvilket betyder, at der opstår kondens mellem den kolde ydervæg og den varme indervæg. Det medfører en hurtigere nedbrydning af skorstenen og betyder i øvrigt, at skorstenen ikke fungerer ret godt med det nye oliefyr. Han oplyser imidlertid, at der ikke var krav til isætning af Isokern, for 15-20 år siden, da centralvarme blev installeret. Mht. den utætte inddækning oplyser vores besigtigelseskonsulent, at der er tale om nedbrydning af fugerne øverst på skorstenen. Vores besigtigelseskonsulent oplyser at skorstenen generelt er udtjent.

Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nedbrydningerne, herunder de utætte fuger langs inddækningerne, skyldes skorstenens alder og brug (særligt at man har koblet oliefyr på den uden isætning af Isokern). Det er selskabets opfattelse, at skorstenen ikke afviger fra andre skorstene, der er 130 år gamle, der ikke har isat Isokern og som bliver brugt til oliefyr.

...

Det er desuden selskabets opfattelse, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

...

- **Olietanken**

Klager har anmeldt at den olietank, som sælger skulle levere, ikke var i bedre stand end den i tilstandsrapporten anmærkede.

...

Vores besigtigelseskonsulent har ikke kunne besigtige forholdet, da klager har udskiftet olietanken med en hel ny tank og kørt den gamle væk.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klager har alene tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning.

...

Olietanken er en vvs-installation, der ikke er dækket under basisforsikringen, medmindre det almindelige skadesbegreb er opfyldt.

...

Det er selskabets opfattelse, at klagers forventninger til den mellem klager og sælger leverede olietank ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette er et forhold mellem klager og sælger. Klager har udskiftet olietanken før besigtigelse fandt sted. Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er tale om en forsikringsbegivenhed inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde."

Af policen dateret 17/6 2004 fremgår bl.a.:

"**Forsikringsbetingelser** Almindelige Forsikringsbetingelser nr. DBF.1.3.03 uden udvidet dækning."

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.

7. 67.871

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at forsikringen er tegnet uden udvidet dækning. Det forhold, at centralvarmeanlægget ikke fungerer hensigtsmæssigt, er derfor undtaget fra forsikringsdækningen, jf. de oven for gengivne forsikringsbetingelser.

Efter det oplyste lægger nævnet til grund, at skorstenen er fra ejendommens opførelsestidspunkt. Herefter, og henset til angivelserne i tilstandsrapporten, finder nævnet, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade.

Vedrørende olietank bemærkes, at det af tilstandsrapporten fremgår, at sælgeren vil udskifte tanken ved salg af huset. Om sælgeren har opfyldt den forpligtelse, som han dermed har påtaget sig over for klageren, er forsikringen uvedkommende.
Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson