778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.550:

xxxxx xxxx
xxxxx xxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en konstateret lækage i den forsikrede ejendoms gulvvarmeanlæg.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en i 2005 anmeldt lækage i badeværelsets gulvvarmeanlæg med henvisning til, at det ikke findes sandsynliggjort, at forholdet var til stede på det tidspunkt, hvor klageren overtog ejendommen.

Den omhandlede ejendom er et fritidshus, der er opført i 1972. Ejerskifteforsikringen, der blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 8/11 2001, trådte i kraft samtidig med klagerens overtagelse af ejendommen i juli 2002.

Ved skrivelse af 12/1 2003 anmeldte klageren til selskabet, at ejendommens centralvarmeanlæg tabte vand. Bilagt skrivelsen modtog selskabet en af Isotop Teknik Weidekamp udfærdiget lækagesporingsrapport af 8/11 2002, hvoraf følgende fremgår:

> "Lækagesporing den 04-11-2002 i varmeanlæg.
>
> Ved undersøgelsen var kedlen frakoblet og hele anlægget sat under tryk med 6,5 bar og tilsat sporstof.

> Over en periode på 1 time var der et tab på 1,5 bar = ca. 150 ml vand.
> Dette vand var at genfinde ved 9 utætte gulvvarmeventiler.
> Efter gennemskylning med rent vand var der intet måleligt sporstof tilbage, hvilket indicerer en tæt skjult gulvvarme installation d.d.
> De ovennævnte utætte ventiler er mærket med sort tape."

Ved skrivelse af 28/1 2003 anmodede selskabet klageren om at anmelde forholdet til sin fritidshusforsikring, der er tegnet i Codan Forsikring A/S. Forholdet blev herefter anmeldt til Codan Forsikring A/S, som ved skrivelse af 14/2 2003 afviste at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at det anmeldte forhold var til stede ved forsikringens tegning.

Selskabet anerkendte herefter erstatningspligten, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 25/6 2003. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

> "Utæthederne i centralvarmeanlægget er omfattet af Deres ejerskifteforsikring. Der vil dog ske fradrag på 50 % på grund af slid og ælde.
> …
> Det er vores opfattelse, at utæthederne er almindelige på ældre anlæg. Da reparationen var udført da forholdet blev anmeldt, har vi ikke haft mulighed for at besigtige forholdet, hvorfor værdiforringelsen er anslået som et skøn.
>
> Hvis den nøjagtige alder på anlægge kan oplyses, hører vi gerne nærmere og vil herefter vurdere forholdet på ny.
>
> Selve undersøgelsen for klarlægning af skadeårsagen er dækket fuldt ud."

Erstatningen blev - efter fradrag for slid og ælde samt selvrisiko - opgjort til 726,25 kr., som efterfølgende blev udbetalt til klageren.

Af klagerens skrivelse af 2/8 2003 til selskabet fremgår:

> "Med henvisning til Deres skrivelse dateret 25. Juni 2003, kan jeg meddele at jeg ikke er enig i Deres konklusion, og tager forbehold for konklusionen med henblik på at tage den op senere, i forbindelse med eventuelt andre fejl eller mangler vi måtte konstatere."

Ved skrivelse af 9/9 2003 meddelte selskabet, at klageren var velkommen til at vende tilbage, hvis alderen på anlægget kunne oplyses.

Klageren rettede på ny henvendelse til selskabet ved skrivelse af 9/4 2005. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

> "Med henvisning til ovennævnte ejerskifteforsikring, må vi desværre igen bringe sagen op.
>
> Vi har tidligere korresponderet om problemet med vores varmeanlæg, hvor forskellige ting blev udbedret stort set for egen regning, da beløbet var inden for selvrisikodækningen.
>
> Vi bliver nu nødt til at bringe sagen op igen. Der er fortsat problemer og på trods af diverse udbedringer taber vort centralvarmesystem fortsat vand."

En lækagesporing, som blev foretaget den 12/6 2005, viste lækage på gulvvarmeinstallationen i ejendommens badeværelse. Ifølge det oplyste blev lækagen lokaliseret ved hjælp af sporgas. Selskabet afviste at dække skaden, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 25/8 2005. Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han ved skrivelse af 7/9 2005 anmodede selskabet om at revurdere sagen. Ved skrivelse af 18/10 2005 fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket imidlertid ikke resulterede i enighed. Den 3/11 2006 blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den konstaterede lækage er dækningsberettigende. Til støtte herfor han i klagen til nævnet bl.a. anført:

> "Som det fremgår af korrespondancen bor vi i udlandet og kan derfor ikke dagligt checke om hvorvidt vores centralvareanlæg er OK eller evt. andre skader findes.
> …
> Som det fremgår … dækker forsikringen kun forhold der var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og det mener selskabet ikke er godtgjort. Vi er af den opfattelse at det netop er godtgjort, da selskabet accepterede at udbedre den første skade og vi derefter tog forbehold for yderligere fejl.
> …
> Vi har nu 1. november 2006, hvor vi igen har været igennem en sommer og fulgt anlægget. Som fortsat taber vand. Vi kan dokumentere disse check, ligeledes kan vi fremvise de udskiftede vandrør, der efter vores VVS mands mening, var en gammel skade og i øvrigt vanskelig for ISOTOP Teknik at konstatere, da udsivningen forløber over tid. De mellemliggende sommerperioder hvor anlægget kun har varmet forbrugsvand forlænger selvfølgelig perioden, hvor man har kunnet observere tabet af vand på anlægget. En opfattelse vi selvfølgelig deler."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 21/11 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "Utætte ventiler konstateres ca. 3 måneder efter husets overtagelse, og strengt taget er det ikke bevist, at utætheden var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Da fyringssæsonen imidlertid først begyndte på det tidspunkt, valgte vi at lade tvivlen komme forsikringstager til gode og dækkede skaden.
>
> Ved lækagesporingen den 4. november 2002 blev der kun konstateret utætte gulvventiler, og rapporten konkluderer, at den skjulte del af gulvvarmeinstallationen var tæt, idet sporstoffet forsvandt ved efterfølgende gennemskylning.
>
> Først over 1½ år efter den første lækagesporing og ca. 3 år efter husets overtagelse konstateres en lækage i husets badeværelse.
>
> Centralvarmeanlægget var ved husets overtagelse 30 år gammelt og har dermed en alder, hvor utætheder kan begynde at opstå. Utætheder vil ikke nødvendigvis opstå på samme tidspunkt, men kan ske på forskellige tidspunkter.
>
> Henset til, at en lækagesporing i 2002 ikke afslørede utætheder i den skjulte del af gulvvarmeinstallationen, har vores forsikringstager ikke dokumenteret, at utætheden i badeværelset stammer tilbage fra før husets overtagelse.
>
> Vi mener derfor ikke, at den senest konstaterede utæthed er dækket på Ejerskifteforsikringen.
>
> Vi har flere gange opfordret vores forsikringstager til at anmelde det nye forhold til sin fritidshusforsikring i Codan, men da dette ikke er sket, går vi ud fra, at fritidshusforsikringen ikke er tegnet med skjult rørskadedækning."

Hertil har klageren i skrivelse af 4/12 2006 til nævnet bemærket:

> "I brev fra Nykredit dateret 21. November 2006 skriver Nykredit at der efter Deres brev dateret 25. Juni 2003 gik ca. 1 år og 5 måneder inden vi igen skrev til Nykredit om utætheden.
>
> Det er ikke korrekt. I vort brev til Nykredit dateret 2. August 2003 skriver vi udtrykkeligt at vi tager forbehold for Nykredits konklusion. Den lette løsning var ventilerne. Grunden hertil er, at det var og fortsat har været meget vanskeligt at konstatere utætheden der ikke var særlig stor. Der skulle gå en hel fyringssæson før vi kunne dokumentere det fortsatte udslip.
>
> Der står i et afsnit at 'først efter 1½ år efter den første lækagesporing og ca. 3 år efter husets overtagelse konstateres en lækage i husets badeværelse.'
> Ikke korrekt vi postulerer at lækagen har været der hele tiden.

At centralvarmeanlægget er ca. 30 år gammelt er kun delvist korrekt. Mange dele er udskiftet i forbindelse med vedligeholdelse. I øvrigt mener jeg det er urelevant idet det også er kendt af Nykredit. De har jo sagt ja til at tegne forsikringen.

Vi postulerer fortsat at lækagen var tilstede da vi overtog huset, og ikke noget der opstod 3 år efter.

At Codan har sagt nej til dækning, kan vi jo kun være enig i, da vi også deler opfattelsen af at skaden var tilstede ved husets overtagelse.

For øvrigt har vi udvidet rørskadeforsikring i vores fritidshusforsikring."

Herefter har selskabet i skrivelse af 5/12 2006 til nævnet anført:

"Lækage i badeværelset er først konstateret ved lækagesporing foretaget den 12. juni 2005.

Vores forsikringstager har ikke sandsynliggjort, at denne lækage var til stede alle~rede ved husets overtagelse, hvilket er en betingelse for dækning over Ejerskifteforsikringen.

Der er tegnet rørskadeforsikring i Codan. Normalt dækker en rørskadeforsikring utætheder i skjulte rørkonstruktioner, der konstateres i forsikringstiden. Lækagen i badeværelset er konstateret, efter Fritidshusforsikring trådte i kraft, og vi mener, at forsikringstager skal anmelde rørskaden til Codan. Codan har, så vidt vi er orienteret, kun afvist at dække utætte radiatorventiler, men radiatorventiler er heller ikke skjulte installationer."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14 Hvad dækker forsikringen**
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, revnedannelse, 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen …"

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at klageren overtog ejendommen i juli 2002, og at der ved en lækagesporing i november 2002 kun blev konstateret utætte gulvvarmeventiler. Den skjulte del af gulvvarmeinstallationen blev derimod konstateret tæt, idet der ikke var noget måleligt sporstof tilbage efter gennemskylning med rent vand.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at den i juni 2005 konstaterede utæthed var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand