790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.683:

xxxxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade.

Selskabet har udbetalt erstatning for udbedring af skaderne på et fyr, men har afvist at udbetale erstatning for et nyt fyr med henvisning til, at selskabet ikke er forpligtet til at udbetale erstatning svarende til udskiftning af fyret.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965 og væsentligt ombygget i 1973, samt at klageren overtog ejendommen pr. 15/7 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18/5 2004.

I skadeanmeldelse af 24/5 2005 anmeldte klageren, at der var problemer med ejendommens gasfyr. Af skadeanmeldelsen fremgår bl.a.:

> "I løbet af efteråret da fyringssæsonen skulle til at sætte ind, begyndte vi at få problemer med vores gasfyr. Vi har nu haft besøg af vvs-installatøren tæt ved 10 gange i den relativt korte tid vi har haft huset. Just for nyligt begyndte fyret at komme med højere - for et gasfyr ikke naturlige - lyde. Det viste sig at det i denne omgang var brænderen der var noget riv ravende galt med, ligesom pumpen ikke fungerede optimalt.
>
> Alt i alt anbefalede vvs-installatøren at vi fik et nyt fyr, da det ikke kan svare sig at vedblive at reparere på anlægget!

...
Vi har fra sælger fået en del relevante papirer på ejendommen. Heraf fremgår at fyret er installeret i efteråret 1994, der foreligger ibrugtagningstilladelse fra oktober 1994. Sælger har haft serviceabonnement på fyret i ejertiden, et abonnement som vi har overtaget. Dette har indebåret et årligt serviceeftersyn på fyret. Hvad vi derimod ikke vidste var, at der tilsyneladende har været mange problemer med fyret. Vvs-installatøren, som har serviceret fyret i dets nuværende levetid, kunne således fortælle at de regelmæssigt har været på adressen for at lave fyret. Vi har modtaget en udskrift over vvs-firmaets historik på reparationerne, som til vores overraskelse tæller ca. 15-20 ekstraordinære besøg i fyrets levetid.

Henset til fyrets historik, mener vi næppe at der er tale om et funktionsdueligt fyr, når der skal foretages så mange reparationer i løbet af året.

Til dato har vi haft udgifter til reparationer for ca. kr. 10.000,00. Indtil videre har vi den nye brænder/varmeveksler til 'låns', men såfremt den skal forblive i kedlen skal vi bekoste de ca. kr. 3.500,00 den koster tillige med en ny pumpe. Vi har modtaget tilbud på et nyt anlæg til ca. kr. 40.000,00.

Vi er selv overbeviste om at det er et nyt fyr der skal til, da det absolut ikke hænger sammen, at skulle reparere på kedlen hver gang den går i stykker.
...
Jeg skyder levetiden på sådan et fyr til ca. 20 år. Da det alene har fungeret 10 fyringssæsoner - med utallige reparationer - mener vi ikke at det kan kaldes funktionsdueligt. Endvidere mener vi ikke at fyrets tilstand kan tilskrives manglende vedligeholdelse henset til serviceabonnementet."

Selskabet afviste ved skrivelse af 30/6 2005 til klageren, at forholdet var dækningsberettigende. Klagerne anmodede ved skrivelse af 13/11 2005 selskabet om at genbehandle det anmeldte forhold. Selskabet fastholdt ved skrivelse af 17/11 2005 til klageren sit afslag. I skrivelse af 9/5 2006 bad klageren endnu engang selskabet om at vurdere sagen. Selskabet anerkendte i skrivelse af 29/8 2006 til klageren, at den anmeldte skade på fyret var omfattet af ejerskifteforsikringen. Selskabet oplyste videre, at udbedring kunne ske ved udskiftning af veksleren, hvilket ville koste ca. 2.500 kr. plus moms.

Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal erstatte udgifterne til udskiftning af fyret. Udskiftningen har beløbet sig til 39.500 kr. Hun har til støtte for sin påstand henvist til skrivelse af 13/11 2005 til selskabet, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

"I vores redegørelse om kedlens tilstand fremgår det, at der på trods af årlig service og vedligehold, har været ganske mange problemer med kedlen, resulterende i at vitale dele i kedlen har måttet udskiftes i et væsentligt hyppigere omfang end hvad der er normalt.

Vvs-installatøren som i hele kedlens levetid har foretaget service og reparation af denne, anbefalede os at få udskiftet fyret, da det var hans overbevisning at det intet formål ville tjene at vedblive at udskifte de ret dyre reservedele. Kedlens historik har vist at denne kedel slider delene op i et tempo som ligger ud over det normale.

Der ligger i dette ikke nogen pludselig skade ligesom den umiddelbare årsag til skaden heller ikke er pludselig.

Idet der er tale om en kedel som vel ikke kan karakteriseres som andet end ikke funktionsduelig, foreligger der følgelig et forhold som henhører under nærværende ejerskifteforsikring.

Idet der venligst henvises til levetidstabel fra F&P (SfB (56) - 3) henledes opmærksomheden på at kedlen, der er installeret i husets bryggers, gennem hele dens levetid har været årligt serviceret ligesom slidte dele er blevet skiftet ud, når der har været problemer med kedlen. Herefter skal erstatning beregnes som 68 % af udgiften til et nyt fyr."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 15/5 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Til støtte for dette synspunkt vil jeg på selskabets vegne anføre, at det anmeldte forhold omkring driftsproblemerne med gaskedlen, kunne være løst ved en udskiftning af en veksler. Dette fremgår af de oplysninger, som selskabet har indhentet hos K.L. Gasteknik ApS, ...

Det er endvidere selskabets opfattelse, at erstatningsopgørelsen under den tegnede ejerskifteforsikring, som udgangspunkt skal ske i lyset af forsikringsbetingelsernes punkt. 5:

> ***5. Erstatningsberegning***
> *Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.*
>
> *Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring.*
>
> *Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.*

Som det fremgår af punkt 5 er det alene prisen på genoprettelse af en beskadiget genstand, som der skal tage udgangspunkt i ved fastsættelsen af en erstatning. Som nævnt ovenfor var det ifølge K.L. Gasteknik ApS alene nødvendigt, at udskifte den defekte veksler for at sikre en umiddelbar funktionsduelighed. I relation til det anmeldte forhold er det derfor kun udskiftningen af den veksler, som der efter det oplyste var gået i stykker på skadetidspunktet, som der skal tages udgangspunkt i ved fastsættelsen af erstatningen.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at selskabet ikke er forpligtiget til at erstatte en ny gaskedel på baggrund af klagerens forventning om, at klageren i resten af den gamle gaskedels levetid ville have haft udgifter til en normal vedligeholdelse og sikring af funktionsdueligheden ved en gammel gaskedel.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring måtte finde, at klageren er berettiget til at få erstatning for en komplet udskiftning af gaskedlen, er det selskabets opfattelse, at selskabet i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 5 vil være berettiget til at foretage en aldersnedskrivning ved erstatningsopgørelsen. På baggrund af oplysningerne om gaskedlens alder på, 11 år og en skønnet levetid for tilsvarende gaskedler på 15 år, se bilag …, vil en udskiftning af gaskedlen medføre en værdiforøgelse for klageren i form af en forlænget levetid, som selskabet ikke er forpligtet til at betale for. Da selskabet ikke er i besiddelse af dagsværdien på det gamle fyr på skadetidspunktet, men som utvivlsomt var forringet med mere end 30 % i forhold til prisen på en installationen af en ny gaskedel, vurderer selskabet, at en rimelig aldersnedskrivning vil ligge på 65 % henset til, at fyret på skadetidspunktet allerede havde udlevet 11 år af en konkret forventelig levetid på 15 år, se bilag …"

Af notat af 24/10 2005 fra K.L. Gasteknik ApS fremgår:

"Vedr. gaskedel V. 185
Hermed fremsendes historiebog for de 10 år vi er kommet på adressen.
Kedlen har gået skiftet diverse dele gennem årene.
Man kan blive ved med at holde gang i en gaskedel ved udskiftning af diverse dele, men udgifterne kan blive for store i forhold til at skifte kedlen ud.
Normalt regnes der med en levetid på ca. 15 år.
En V. 185 er ikke det bedste produkt V. har lavet."

Af selskabets notat dateret 24/8 2006 fremgår:

"Talt med K.L. Gasteknik ApS.

Pågældende oplyste indledningsvist, at han ikke havde sat det pågældende fyr op, men havde haft en service aftale med den tidligere ejer gennem de sidste 10 år, hvor han havde en helt utrolig lang liste over besøg.

Pågældende oplyste endvidere, at det var veksleren i fyret der var gået i stykker. En sådan koster ca. 2.500 kr. + moms.

Det var med FT aftalt, at han kunne låne en veksler af firmaet - og de ville så tage den tilbage såfremt han valgte at købe et nyt fyr i stedet. Ellers kunne fyret repareres med denne veksler.

FT valgte at udskifte fyret, og det gamle fyr blev taget ned og veksleren tilbage leveret til K.L. Gasteknik.

Samme dag fra HNG fået oplyst, at fyret er installeret på adressen den 21. oktober 1994."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Erstatningsberegning**

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere en 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og den formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Boligforsikring A/S for Skadeforsikring.
...
15. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

15.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

15.2.
Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af installationers manglende funktionsduelighed."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse om kun at erstatte veksleren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson