803/08

Den 22. september 2008 blev i sag nr. 73.219:

xxxx xxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over, at selskabet ikke vil anerkende, at en utilstrækkelig varmtvandsforsyning er at sidestille med manglende funktionsduelighed af installationer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til den tegnede udvidede forsikring med henvisning til, at skaden/skaderisikoen ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, og at årsagen til, at gasfyret nu har en lækage skyldes en kombination af udløb af sædvanlig levetid kombineret med almindelig vedligeholdelse, samt at det ikke er sandsynliggjort, at varmtvandsbeholderen er underdimensioneret/har manglende funktion.

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1979 og på 142 m², den 1/9 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/6 2005.

Af tilstandsrapportens oplysninger om, hvad eftersynet omfatter, fremgår bl.a.:

"**Tilstandsrapporten omfatter ikke…**

…

- el- og vvs-installationernes funktion

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og vedligeholdelsesstanden er god.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
	10. VVS-installationer		
	10. Ingen bemærkninger		

…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…

10.	**VVS-installationer**			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Ja ☐	Nej ☒	? ☐
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	Ja ☐	Nej ☒	? ☐
10.3	Er der udført reparationer eller rørskader (vandskader)?	Ja ☐	Nej ☒	? ☐
	Hvis ja, hvor?"			

Det fremgår af sagen, at klageren ved skrivelse af 25/7 2007 til selskabet anmeldte utilstrækkelig installation af ejendommens kedel og varmtvandsbeholder, og at forholdet havde resulteret i utilstrækkelig varmtvandsforsyning på ejendommen. Klageren anførte i skrivelsen, at vvs-installatør T.R. havde besigtiget forholdet og konstateret, at ejendommens varmtvandsforsyning ikke var dimensioneret til den pågældende installation på ejendommen med to toiletter, to håndvaske, bruser, badekar, køkkenvask samt bryggerstapning. Det blev af klageren oplyst, at ejendommen er forsynet med naturgas via Vaillant model VIH 50/1 fra 1991, hvorfor klageren fandt forholdet omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

Ved skrivelse af 31/7 2007 fremsendte vvs-installatør, T.R. udtalelse til selskabet, hvoraf det fremgik:

"**Udtalelse**
Varmtvandsbeholderen på 50 liter er utilstrækkelig til dækning af ejendommens varmtvandsbehov. Dette er ligeledes bekræftet af Vaillant, som har oplyst mig, at der er behov for en varmtvandsbeholder med en kapacitet på 110 liter for at opfylde varmtvandsbehovet i en ejendom med det oplyste varmtvandsforbrug."

Selskabets rådgivende ingeniørfirma besigtigede ejendommen den 13/8 2007 og har i rapport af samme dato bl.a. anført:

"**Anmeldte forhold:**
Underdimensioneret vandforsyning og lækage på rør.
…
Der er ingen bemærkninger til tilstandsrapporten der har relevans for de anmeldte forhold.
…

Ved besigtigelsen oplyser forsikringstager, at deres gasinstallationsbeholder er udskiftet grundet utæthed i varmtvandsbeholderen efter 2 års beboelse af ejendommen.

Forsikringstager oplyser i øvrigt, at de aldrig har kunnet tage bad lige efter hinanden med den gamle installation.

Ved besigtigelsen ses gammel gasfyr afmonteret og sat i carport.

Fyret er af typen Vaillant VC DK 112 EH fra 1991 med dertil hørende varmtvandsbeholder type VIH 50/1 fra 1990.

Det installerede fyr der ses opsat ved besigtigelsen, er også af typen Vaillant af typen Eco Tec VC 136/2.E med varmveksler på 110 liter.
…
Forholdet vurderes ikke dækket af husforsikringen, og grundet alder vurderes ingen garanti at dække."

Af intern rapport fra samme ingeniørfirma af samme dato fremgår:

"Efter samtale med Vaillant og Bosch installatør, der i øvrigt er Dong certificeret, vurderes forholdet ikke som værende en manglende funktion, men som normal vedligeholdelse.

Denne vurdering tages på baggrund af oplysninger om, at et almindeligt gasfyr har en forventelig levetid på maksimalt 15 år, hvorfor vi hermed kan konkludere, at ved overtagelsen var fyret ved at være på slutningen af sin levetid.

I øvrigt bliver det af samme VVS installatør oplyst, at det er normalt at bruge varmevekslere på mellem 50 - 75 liter i ejendomme op til 200 m², hvorfor vi mener at en udtalelse fra en VVS installatør, der skifter hele fyret inden besigtigelsen og uden dokumentation fra selve producenten om at fyret ikke er tilstrækkeligt til at trække 2 badeværelser samt et køkken, et tilstrækkelig dokumenteret.

Forholdet vurderes derfor afvist som værende en manglende funktion jf. forsikringsbetingelserne pkt. 5.3.

I øvrigt er det vores vurdering, at skaden som utætheden ikke har været til stede ved overtagelsen, hvorfor forholdet ikke udgør en skade jf. betingelsernes pkt. 3.

Skulle der alligevel ske erstatning, har vi fået oplyst at prisen er reel men at der bør være et fradrage for alder på 80 % jf. fyrets normale levetid."

På baggrund af rapporten fra ingeniørfirmaet afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke opfyldte skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3.

Klageren var ikke tilfreds med selskabets afvisning, idet hun henviste til, at hun havde tegnet den udvidede forsikring, og der var tale om en manglende funktion af en vvs-installation, som var dækket i henhold til punkt 5.3.

Selskabets advokat rettede herefter ved skrivelse af 21/11 2007 henvendelse til klageren. Hun henviste i skrivelsen til, at den sædvanlige levetid for en varmtvandsbeholder udgør ca. 15 år, hvorfor levetiden nu var udløbet og henviste i den forbindelse til pkt. 4.7 i forsikringsbetingelserne. Med hensyn til underdimensioneringen henviste advokaten til, at dette ikke var at sidestille med manglende funktion, idet der derved skulle forstås, at installationen var ude af drift.

Klageren har som reaktion herpå i skrivelse af 3/12 2007 til advokaten henvist til AK 60.631, hvor nævnet fandt, at en "utilstrækkelig varmtvandsforsyning udgør en dækningsberettigende skade". Med hensyn til levetiden henviste klageren til Skafors Levetidstabeller, hvorefter afskrivningsprocenten for en 15 år gammel varmtvandsbeholder udgør 52 % ved almindelig vedligehold.

Selskabet fastholdt sit hidtidige indtagne standpunkt, som meddelt ved skrivelse af 14/12 2007, hvorefter klageren indbragte sagen for nævnet ved klage af 10/1 2008.

Over for nævnet har klageren nedlagt følgende påstand:

> "Selskabet skal anerkende, at en utilstrækkelig varmtvandsbeholder er at sidestille med manglende funktionsduelighed af installationer, hvorfor anmeldte forhold er dækningsberettigende iht. ejerskifteforsikringens udvidede dækning. Selskabet skal derfor opgøre og udbetale erstatning til klager."

Til støtte for sin påstand har klageren henvist til AK 60.631 og korrespondancen i sagen.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 7/2 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Ekstrasikringens dækning omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Forsikringen dækker ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
…
Det er ikke usædvanligt, at det i forbindelse med overtagelse af en ejendom viser sig, at den varmtvandsbeholder, som sælger har benyttet, ikke er tilstrækkelig, for eksempel hvis der er flere personer i husstanden. Der er ifølge oplysningerne i sagen ingen fejl eller mangler ved varmtvandsbeholderen. Denne er blot for lille til at imødekomme vores kundes behov for vandmængder. Dette mener vi ikke er at sidestille med Ekstrasikringens manglende funktionsbegreb, da der her sigtes på tilfælde, hvor installationen ikke virker på overtagelsestidspunktet. Vores kundes installation virkede på overtagelsestidspunktet, men var blot mindre end hun ønskede. Vi mener ikke, at det forhold, at en varmtvandsbeholder ved overtagelsen af ejendommen er af en størrelse, så man ikke kan gå i bad lige efter hinanden udgør en manglende funktion, og dermed heller ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 5.3 og 3, når installationen har korrekt dimensionering i forhold til huse af samme størrelse. Det skal bemærkes, at forbruget af varmt vand under badning kan variere meget fra person til person.

Vi har herudover noteret os, at vores kunde oplyser, at varmtvandsbeholderen har været forkert dimensioneret siden overtagelsen af ejendommen. Hvis der er tale om en underdimensionering af en sådan art, at det er til daglig gene for vores kunde, så må vi udtrykke undren over, at forholdet først anmeldes næsten 2 år efter overtagelsen.
…
Vi fastholder således fortsat, at skaden/skaderisikoen ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, at årsagen til, at gasfyret nu har en lækage skyldes en kombination af udløb af sædvanlig levetid kombineret med almindelig vedligeholdelse, samt at det ikke er sandsynliggjort, at varmtvandsbeholderen er underdimensioneret/har manglende funktion."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
…
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers levetid.
…
5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
…
5.3 El- og vvs-installationers funktion
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger..
…
6. Hvad dækker ekstrasikringen ikke
…
6.4
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Nævnet lægger til grund, at klageren overtog ejendommen den 1/9 2005. Knap 2 år senere anmeldte hun i forbindelse med en lækage på varmtvandsbeholderen, at ejendommens varmtvandsforsyning var utilstrækkelig. Der foreligger modstridende oplysninger, om en 50 liters kedel er tilstrækkeligt til dækning af varmtvandsbehovet i ejendommen.

På denne baggrund finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der foreligger en mangel ved ejendommen i form af utilstrækkelig varmtvandsforsyning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen