852/10

Den 4. oktober 2010 blev i sag nr. 77.267:

xxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for to anmeldte forhold vedrørende lavt vandtryk samt to kakkelovne.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at de anmeldte forhold udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1886, og at klageren overtog ejendommen den 1/4 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/1 2009.

Der er i tilstandsrapporten ikke gjort anmærkninger om de anmeldte forhold.

AF BBR-meddelelse for ejendommen fremgår bl.a.:

"Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Opvarmningsmiddel: Flydende brændsel (olie, petroleum, flaskegas m.m.)
Ovne til fast brændsel (brændeovn og lignende)."

Klagerne anmeldte den 17/4 2009, at de havde konstateret, at der ikke var noget vandtryk i rørene fra kælder til baggang samt fra toilet til køkken samt, at der ikke blev afgivet nogen varme ved brug af kakkelovnene.

Klageren fremsendte kopi af tilbud på reparationen af ovnene dateret den 13/4 2009. Af tilbuddet fremgår bl.a.:

> "Ved inspektion af ovnene kunne vi konstatere at de er forkert opsat, samt at der er brugt forkert opsætningsmateriale (kalkmørtel).
>
> Vi råder ikke at bruge ovnene i deres nuværende stand, da det kan medføre yderligere skader på kaklerne. Ovn 1 har overhængende fare for røggaseksplosion.
> …
> Arbejdsbeskrivelse:
> Kaklerne nummereres, nedtages og pakkes, hvorefter de hjemtages på eget værksted. Alle dele afrenses og istandsættes, revnede kakler klinkes med stålklammer på bagsiden. Ovnene genopsættes professionelt, med korrekte træksystemer, efter de gældende håndværkstraditioner og principper."

Reparationsudgiften beløb sig til 95.000 kr. eksklusiv moms og kørsel.

Selskabet afviste i skrivelse af 12/5 2009 at anerkende de to forhold som dækningsberettigende.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han tilkendegav via sin advokat i skrivelse af 11/6 2009.

Selskabet rettede herefter henvendelse til sælger af ejendommen, og af telefonnotat af 26/8 2009 optaget på baggrund af samtale med sælgeren fremgår bl.a.:

> "DAS oplyste på forespørgsel, at kakkelovnene havde fungeret fint, da han boede i ejendommen. Han havde boet der siden 1980, og var så flyttet i 2000. Ejendommen havde så været lejet ud ind til salget.
>
> Den ene kakkelovn var en åben pejs, og sådan en gav jo altid mere hygge og strålevarme end egentlig opvarmning. Denne ovn havde i øvrigt Isokærn-indlæg i skorstenen.
>
> Den anden ovn var en masseovn, som var ca. 3 døgn om at blive varm. Herefter holdt den til gengæld på varmen i 3 dage uden yderligere tilførsel af brændsel.
>
> Begge ovne virkede aldeles udmærket til det, de var beregnet til."

Endvidere rettede selskabet henvendelse til det tilbudgivende firma vedrørende kakkelovnene. I telefonnotat af 27/8 2009 fremgår, at firmaet til selskabet oplyste:

> "På forespørgsel oplyste HDS, at han ikke kunne sige præcist, hvor længe siden det var, at ovnen var blevet monteret i sin nuværende form.
>
> Jeg spurgte om det var 5 eller 50 år, hvortil HDS svarede at det ikke var 50 år siden.
>
> Jeg spurgte herefter, hvordan der pludselig kunne være overhængende fare for røggaseksplosion, når ovnen havde fungeret upåklageligt i mange år. Hertil svarede HDS, at 'man kan jo være heldig'.
>
> HDS oplyste endelig, at ovnen havde en meget lang røgkanal indvendigt, og at denne kanal var utæt de forkerte steder, hvilket gav risiko for ophobning af røggas, som så kunne eksplodere, hvis der kom en trækvind."

En besigtigelseskonsulent fra selskabet besigtigede desuden ejendommen den 7/9 2009, og i skrivelse af 23/9 2009 meddelte selskabet herefter, at det fastholdt sit afslag om dækning af forholdene.

Klageren har efterfølgende fremsendt erklæring dateret den 7/10 2009 fra skorstensfejermester, hvori anføres:

> "Det kan konstateres at mørtel imellem kakler falder ud og at der er behov for renovering flere steder på kakkelovnen.
>
> Om kakkelovn er korrekt opført mht. det anvendte mørtel og andet må der experter på dette specifikke område til at vurdere, denne viden er ikke i vores regi, da vi ikke opstiller og vedligeholder disse specielle kakkelovne.
> Vedr. skorstenen til kakkelovnen, er den i orden og uden fejl og mangler."

På klagerens foranledning er desuden udarbejdet en udtalelse fra det tilbudgivende firma dateret den 28/10 2009. Af denne fremgår:

> "På foranledning af [klager] har vi foretaget en omfattende undersøgelse af kakkelovnene stående …, samt igangsat restaureringen af kakkel kaminen som nu er nedtaget. Vi må endnu engang pointere at ovnene er uforsvarligt opsat af en amatør, uden nogen form for erfaring indenfor ovnsætter faget. Der er gennemgående brugt forkert opsætningsmateriale, de indvendige trækkanaler er under alt kritik og mangelfulde.
> Som ovnene er opsat kan de kun betragtes som pyntegenstande og ikke bruges til nogen nævneværdig varmekilde, ved korrekt opsætning ville de, med afbrænding af ca. 5 kg. brændsel, efter halvanden time begynde at afgive den akkumulerede varme som ville strække sig over 8-10 timer. Som de er nu skal de fyres kontinuerligt med adskillige kilo brændsel i 3 dage før de begynder at varme og selv herefter vil kaklerne aldrig opnå den optimale temperatur.
> Vi kan konstatere at ovnene er opsat for nyligt dvs. indenfor de sidste 10-15 år, yderligere skal det nævnes at kaminen er lavet til at stå diagonalt i et hjørne, men var her sat på en li-

ge væg. Ovnene har ikke været i daglig brug, hvilket kan ses på slitagen af de ildfaste sten i selve ildstedet. Der er løse og revnede kakler i begge ovne.

Det er almindelig viden indenfor faget at man ikke bruger kalkholdige opsætnings materialer, i dette tilfælde kalkmørtel, til opsætning af kakkelovne. Kakkelovne skal opsættes i specialblanding af ler og schamotte eller skarpt sand. Kalk går tilbage til pulverform når det når over en vis temperatur og mister sin bindende egenskab."

Selskabet har downloadet en opfyringsvejledning fra en hjemmeside omhandlende kakkelovne, hvori det bl.a. hedder:

"En velbygget ovn kan klare 20-35 år som primær og op til 50-80 år som sekundær varmekilde, før det vil være nødvendigt at sætte den om."

Sagen er ved klageskrivelse modtaget den 16/11 2009 blevet indbragt for Ankenævnet for Forsikring. Klagerens advokat har i klageskrivelsen dateret den 23/10 2009 bl.a. anført:

"Som repræsentant for forsikringstageren er det min opfattelse, at Dansk Boligforsikring ikke lever op til dækning, der fremgår af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringer. Det fremgår heraf, at når der foreligger en tilstandsrapport, og der tegnes en ejerskifteforsikring, vil ejerskifteforsikringen gå ind og dække forhold, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som burde være omtalt, eller forhold der direkte er omtalt men hviler på et forkert grundlag.

I nærværende situation er der ikke omtalt et manglende vandtryk. Da der i tilstandsrapporten er taget stilling vedrørende VVS-forhold, er den byggesagkyndige naturligvis forpligtet til at afprøve, hvorvidt der er et vandtryk, der nogenlunde svarer til 1 mbar.

Da det var umuligt for køberne at bebo huset uden vandtryk, foranledigede køberne selv udskiftning af rørene vedrørende vandtrykket. Ved udskiftning af rørene kunne VVS- installatøren konstatere, at vandrørene var fuldstændig tilsat med kalk og okker.

Vedrørende kakkelovnene fandt køberne det mistænkeligt, da de påbegyndte opvarmning af kakkelovnene, at der var faldet sten ned i kakkelovnene fra den indmurede gris. De kontaktede en specialist på området, der kunne oplyse, at kakkelovnene var opsat forkert, og at der var anvendt forkert materiale blandt andet til opsætning og fugning.

Køberne har allerede d. 13. april 2009 haft kontakt til … i … for at få en umiddelbar vurdering af ovnene. Køberne fik da en mundtlig orientering, som af anført ovenfor. Køberne har på ny taget kontakt til … i …, og der har været en ny vurdering af ovnene, og der foreligger rapport af 28. oktober 2009. Rapporten vedlægges. Det fremgår umiddelbart af rapporten, at ovnene er fuldstændig forkert opsatte, forkert anvendt materiale m.v.

Køberne har efterfølgende af naboer fået oplyst, at det er sælger selv, der i sin tid har opsat den ene eller begge kakkelovne, uden at dette fremgår af tilstandsrapporten. I første omgang har ejerskifteforsikringen afvist med henvisning til, at kakkelovnene var en sekundær varmekilde. Undertegnede har gjort opmærksom på, at en sådan begrundelse ikke fratager dækning.

Ejendommen er solgt med - og i salgsudbuddet er det særligt fremhævet, at der medfulgte - de anførte kakkelovne til opvarmning. Efterfølgende har forsikringsselskabet da også ændret begrundelse og givet tilkende, at når sælgeren oplyser, at det har fungeret problemfrit siden 1980, antager selskabet, at så er det også mest sandsynligt, at kakkelovnene har stået uændrede siden ejendommens opførelse. Til orientering vedlægger jeg som bilag udtalelse fra skorstensfejeren af 7. oktober 2009, hvoraf fremgår at mørtlen imellem kaklerne falder ud, og at der er behov for renovering flere steder på kakkelovnen.

Som indledningsvist anført er det min klare opfattelse, at de mangler, køberne har kunnet konstatere, efter indflytning på ejendommen, er mangler der er dækket af ejerskifteforsikringen i henhold til de forsikringsbetingelser, der er gældende. Jeg skal derfor høfligst anmode om, at ankenævnet behandler sagen og træffer en afgørelse."

Selskabet har i svarskrivelse af 31/12 2009 til nævnet anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Vedrørende lavt vandtryk

Vores kunder har anmeldt, at vandtrykket var meget lavt, og at man ikke kunne aftappe vand fra to steder på én gang (se skadesanmeldelsen).

Selskabet har ikke haft mulighed for at vurdere forholdet, som var udbedret før besigtigelse fandt sted. Klagerne oplyser selv - på baggrund af vurdering fra den VVS'er der skiftede rørene - at problemet skyldes tilstopning i rørene af kalk og okker. Besigtigelseskonsulenten er blevet forevist et rør, som skulle være udskiftet, og bekræfter, at det rør, han blev forevist, var tilkalket.

Manglende vandtryk kan være omfattet af ejerskifteforsikringens almindelige skadebegreb, hvis det gør ejendommen ubeboelig. Det er klagerne der har bevisbyrden herfor. Svagt vandtryk, pga. slid og ælde, for eksempel når flere tappesteder åbnes på en gang, er ikke nødvendigvis en skade. Det afhænger af problemets omfang. Det har ikke været muligt at vurdere problemets omfang, da forholdet er udbedret. Forevisning af et enkelt rør, der er tilkalket kan ikke danne grundlag for en vurdering af hvor meget vand, der kunne løbe igennem rørene og om trykket faldt ved åbning af flere tappesteder. Dette må komme klagerne til skade, da det er dem, der skal sandsynliggøre, at der foreligger et forhold, der falder indenfor forsikringens dækningsomfang.

Det er ikke usædvanligt at opleve svagt vandtryk i ældre ejendomme, netop fordi rørene med tiden kalker til og får andre aflejringer fra indhold i vandet. Dette særligt i gamle (landbrugs-) ejendomme, som oprindeligt har været forsynet med vand fra egen drikkeboring.

Vi ved ikke hvor gamle de pågældende rør er, da vi ikke har haft mulighed for at besigtige rørledningen. Problemet skyldes formentlig rørenes alder og de aflejringer, der er sket med årene. Klagerne synes at være enige heri.

Med hensyn til den udvidede dækning dækkes manglende funktionsduelighed, forsikringsbetingelsernes pkt. 16.3. I henhold til klagernes egne oplysninger, var der dog ikke tale om *manglende* funktion, kun nedsat funktion i et omfang som klagerne ikke ønskede at leve med. Som nævnt ovenfor er det klagernes risiko at udbedring skete før forholdet kunne vurderes af selskabet.

Jeg gør opmærksom på, at undtagelserne i forsikringsbetingelsernes pkt. 4 vedrørende 'udløb af levetid' samt 'sædvanligt slid' også gælder for den udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.10. Dvs. hvor evt. manglende funktionsduelighed skyldes almindelig slid og ælde / udløb af levetid er forholdet ikke dækket.

Vedrørende kakkelovnene

Vores kunder har anmeldt, at der ikke afgives varme ved brug af kakkelovnene.

Den vurdering fra … i …, som klagerne vedlagde skadesanmeldelsen, siger intet om, at der er problemer med afgivelsen af varme fra ovnene. Til gengæld fremhæver den, at kaklerne skulle være sat op med *'forkert opsætningsmateriale (kalkmørtel)',* som skulle give problemer med kaklernes fasthæftelse.

Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulent har ikke kunne konstatere løse eller skadede kakler på ovnene.

… anbefaler i udtalelsen en fuld renovering af ovnene, hvor kaklerne '*nedtages, nummereres, pakkes og hjemtages til værksted, hvor de afrenses og istandsættes, evt. revner 'klikes' med stålklammer på bagsiden, hvorefter ovnene genopsættes med korrekte træksystemer, efter gældende håndværkstraditioner og principper'.* (min understregning).

Det er min opfattelse, at det arbejde som … anbefaler, er et forbedringsarbejde, som uden tvivl vil forøge eller beskytte ovnenes værdi som antikke klenodier, og som formentlig også vil forbedre brænde- og varmeevnen i forhold til oprindelige stand og standard.

Som det fremgår af den samtidigt vedlagte vurdering, er ovnene fra slutningen af 1800- tallet, og de vurderes til at være værdifulde, antikke ovne. Til illustration bemærkes, at ovnenes værdi - udgør - også uden renovering - 18,5% af ejendommens værdi (220.000 + 95.000 / 1.700.000). Det kan være en husejers ønske, at foretage en større renovering af sådanne værdigenstande, dels for at beskytte deres værdi, men også for at forbedre deres ydeevne som brugsgenstande.

For så vidt angår dækning under ejerskifteforsikringen skal ovnene dog vurderes som ældre kakkelovne, der er medsolgt ejendommen, uden særlig individuel forsikring. Forholdet skal derfor vurderes som alle andre forhold på bygningen, f.eks. en brændeovn.

Det har ikke været muligt for Dansk Boligforsikring A/S at foretage en nærmere teknisk vurdering af ovnene, da ovnene ikke er almindelige mere, og de derfor ikke findes i almindelig handel eller brug. De må siges at være en blanding mellem klenodier og brugsgenstande. Uden tvivl smukke og bevaringsværdige. Det er vores opfattelse, at ovnene oprindeligt (slutningen af 1800-tallet), ikke havde samme effektive varme- og brugsevne, som vi kræver i en moderne tidsalder. Derfor blev langt de fleste kakkelovne udskiftet med centralvarme og brændeovne, og kakkelovnene er alene bevaret i meget få huse, nærmest som en historisk og æstetisk genstand. Til sammenligning har brændeovnene med tiden udviklet sig enormt i forhold til kakkelovne og pejsesteder, netop fordi vi i moderne tid har ønsket højere komfort, og mere økonomisk og miljørigtig ydeevne.

Vi har dog fra den tidligere ejer af ejendommen fået oplyst, at ovnene fungerede i hans ejertid. Som det fremgår af telefonnotatet har denne også afgivet oplysninger om brugen og varmeevnen, som understøtter min påstand ovenfor om, at man ikke kan sammenligne disse ovne - sådan som de oprindeligt fungerede - med vores moderne krav og standarder. Det

bemærkes, at den tidligere ejer har haft ejendommen siden 1980 og ovnene var på ejendommen, da han købte den.

Den efterfølgende vurdering, som firmaet … er fremkommet med (brev af 28. oktober 2009), efter at den ene ovn var nedtaget, kommer uden tvivl fra et firma, der har specialiseret sig i optimal renovering og forbedring af antikke kakkelovne. Vurderingen forekommer dog en efterrationalisering, som en obduktionsrapport set i bakspejlet fra en kakkelovns-feinsmækker, mere end bevis på, at ovnen ikke var funktionsduelig eller i øvrigt fungerede anderledes end den type ovne fungerede på udførelses- / opførelsestidspunktet. At ovnene med tiden ikke er blevet renoveret / vedligeholdt til en standard, som ønskes af specialistfirmaet … i …, besiddende den allerstørste nutidig erfaring om hvorledes sådanne ovne bedst bevares og forbedres, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

… har oplyst, at der er *overhængende fare for røggaseksplosion'.* Vi har ikke kunne få nogle meningsfulde supplerende oplysninger om, hvori denne fare skulle bestå og om det skyldes nyere ændringer / ulovligheder, ligesom vi har ikke fået dette understøttet af andre ekspertudtalelser. En sådan udokumenteret udtalelse fra et firma, som samtidig anbefaler en total renovering af ovnene til allerhøjeste standard (og en pris på over kr. 100.000,-), kan næppe tillægges stor vægt. Det bemærkes, at firmaets vurdering af, at kaklerne er opsat indenfor de sidste 10-15 år i øvrigt er forkert - da den tidligere ejer har boet i ejendommen siden 1980 og oplyser, at han ikke har opsat kakkelovnen.

Ovnsætterne har også gjort husejeren opmærksom på, at kaklerne er opsat i kalkmørtel, hvilket skulle være *'forkert'.* Vi har ikke kunne finde nogen forskrifter, som gør kalkmørtel ulovligt som opsætningsmateriale på kakkelovne. Da ovnene stammer fra slutningen af 1800-tallet, har der næppe været regler eller sædvane herom. Hvornår kaklerne er opsat i dette materiale vides ikke, men vores kunder har ikke fremlagt dokumentation for at en sådan opsætning skulle være ulovlig eller usædvanlig på udførelsestidspunktet. Det er muligt, at dem, som specialiserer sig i renovering og bevaring af gamle kakkelovne - såsom … i … - nu har erfaring for, hvordan man bedst bevarer og renoverer sådanne fine gamle ovne - men det gør ikke forholdet hverken ulovligt eller usædvanligt på opførelses- / udførelsestidspunktet. Desuden - og afgørende - har forholdet ikke medført nogen skader på ovnene.

Det er forsikringstager som skal sandsynliggøre, at der er tale om et forhold, som henhører under ejerskifteforsikringens dækningsområde. Klagerne har ikke sandsynliggjort, at ovnene mangler funktion eller i øvrigt ikke kan bruges efter deres hensigt og den stand og standard, som man kan forvente for ovne stammende fra slutningen af 1800-tallet.

Den renovering og forbedring af ovnene som klagerne ønsker udført (og har iværksat) er ikke noget, der kan kræves erstattet under ejerskifteforsikringen.

Ovnene mangler ikke funktion, og de er ikke dokumenteret ulovlige eller usædvanlige på opførelses-/ udførelsestidspunktet.

Ejerskifteforsikringen skal erstatte fysiske forhold ved bygningerne som nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Der er intet ved ovnene som på overtagelsestidspunktet var gået i stykker eller som ikke fungerede. Klagerne har ikke dokumenteret, at ovnene skulle være farlige, og de har fungeret fint for den tidligere ejer ligesom skorstensfejeren ikke har bemærket ulovligheder eller farlige forhold.

En renovering af ovnene for at beskytte og bevare deres værdi som antikke genstande og for at forbedre deres varme- og brugsevne er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

3. Konklusion

Det er klagerne, der skal sandsynliggøre, at der er et forhold, der falder indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Klagerne har ikke sandsynliggjort, at det nedsatte vandtryk, der formentlig skyldtes vandrørenes alder, på overtagelsestidspunktet havde et omfang og en udstrækning, som gør at forholdet falder indenfor skadesdefinitionen. Nedsat vandtryk pga. aflejringer i gamle vandrør er ikke usædvanligt i ældre ejendomme. Klagerne havde udbedret forholdet inden Dansk Boligforsikring A/S foretog besigtigelse, hvilket må komme klagerne til skade. Det er ikke dokumenteret, at der slet ikke kom vand ud af rørene ved overtagelsen af ejendommen, hvorfor forholdet ikke falder indenfor forsikringens udvidede dækning om manglende funktionsduelighed, jr. Forsikringsbetingelsernes pkt. 16.3. Manglende funktion som skyldes udløb af levetid / almindelig slid og ælde er ikke dækket af forsikringen, jf. pkt. 16.10.

Klagerne har heller ikke sandsynliggjort, at kakkelovnene mangler funktion eller i øvrigt at de ikke kan varmes op. Kakkelovnene har fungeret i sælgers ejertid, og klagerne har ikke påvist, at de ikke virker. Der er ikke påvist nogle ulovlighed ved ovnene, som formentlig fungerer som sådan nogle ovne af samme alder gør eller gjorde. Der er ingen regler om, at kaklerne på opførelses- /udførelsestidspunktet ikke måtte opsættes med kalkmørtel. Der er ingen skader sket som følge heraf. Påstanden om overhængende fare for røggaseksplosion er udokumenteret. Kakkelovnene er i øvrigt alene sekundær varmekilde på ejendommen, der har centralvarme installeret.

Udgiften til den bekostelige renovering / forbedring af ovnene, som klagerne har iværksat, og som uden tvivl vil bevare eller forøge ovnenes værdi - både som antikke klenodier og som brugsgenstande - kan ikke fordres erstattet under ejerskifteforsikringen.

Klagen bør derfor ikke tages til følge."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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.

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.

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

…
4.6
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede.

…
10. Anmeldelse af skaden

Enhver skade, der kan medføre erstatningskrav, skal hurtigst muligt skriftligt anmeldes til:
…
Der må ikke foretages udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har meddelt skriftligt samtykke.
…
16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
…
16.3
Manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt funktionsudueligheden var til stede på overtagelsestidspunktet.
…
16.10
For den udvidede dækning gælder tillige følgende bestemmelser:
…
Pkt. 4 (bortset fra 4.2. Den udvidede forsikring dækker således forhold vedrørende bygningernes funktion eller lovlighed, jfr. Pkt. 16.1),"

Nævnet udtaler:

Ad vandtrykket:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne på det foreliggende grundlag - hvor de havde udskiftet rørene forud for selskabets besigtigelse - ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold vedrørende vandtrykket opfylder betingelserne for at kunne anses som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække klagernes udgift til udskiftning af rørene.

Ad kakkelovnene:

Indledningsvis bemærker nævnet, at kakkelovnene ikke kan karakteriseres som el- og VVS-installationer, hvorfor forholdet ikke kan henføres under forsikringsbetingelserne udvidet dækning, punkt 16.3.

Dernæst bemærker nævnet, at det falder uden for huseftersynsordningen at gennemgå funktionsdueligheden af installationer, hvorfor det ikke kan anses for en fejl, at kakkelovnene ikke er undersøgt af den byggesagkyndige. Om kakkelovnene har været funktionsduelige, om de er forkert opsatte, og om røgkanalerne er utætte, kan efter nævnets opfattelse ikke afgøres uden en nærmere bevisførelse. En sådan bevisførelse kan ikke finde sted for nævnet, men i givet fald foregå for domstolene. Nævnet må derfor med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise denne del af sagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen vedrørende manglende vandtryk kan ikke tages til følge.

Nævnet kan ikke afgøre klagen vedrørende kakkelovnene.

Poul Sørensen