Ankenævnet for Forsikring

923/13

Den 23. september 2013 blev i sag nr. 84.058:

xxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet basis ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en utæt varmtvandsbeholder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der var nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen.

Ejendommen, der oprindeligt er opført i 1965 (A), men med tilbygning i 1975 (B), blev overtaget af klageren den 1/10 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udfærdiget den 4/6 2010.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…	…	…	…
	10. VVS-installationer		
	10.1 Vandinstallationer		Overløb fra sikkerhedsventil på varmtvandsbeholder er ikke ført korrekt til afløb. Note: I henhold til foreskrifter skal overløb fra sikkerhedsventil fra varmtvandsbeholdere og lignende fø-

res til afløb, så der ikke kan ske utilsigtet opfugtning af bygningsdele.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader.

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen …

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

Klageren anmeldte efter det oplyste telefonisk den 22/1 2013, at varmtvandsbeholderen var utæt. Selskabet afviste at dække skaden, da skaden ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Klageren har indsendt klageskema til nævnet den 22/2 2013 med krav om dækning for udskiftning af varmtvandsbeholderen. Af bilag til klagen fremgår bl.a.:

> "Pkt. 4A Hvilke skader dækker forsikringen?
> Forsikringen dækker skader /skaderisici, som var til stede , da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes seneste 3 måneder efter forsikringssiden udløb.
>
> Begrundelse for at ejerskifteforsikring skal dække?
> Fyret er 8 år gammelt og har kørt i 2 år efter overtagelsen af ejendommen. Altså, der må have været en svækkelse, deformering, eller lækage, da køber overtager ejendommen Ud fra den betragtning at et oliefyr ikke burde kunne være rustet igennem på 2år, når et fyrs levetid er omkring 30 år. Det er nu blevet udskiftet, pris 52750 kr. Når man ellers sammenligner med ejendommens ellers gode tilstand i sin helhed i øvrigt."

Selskabet har over for nævnet i brev af 19/3 2013 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Det er en afgørende forudsætning for dækning via ejerskifteforsikringen, at der er tale om en skade eller en nærliggende risiko for skade, der var til stede på overtagelsestidspunktet, dette følger af vilkårenes pkt. 4 A.

4 A Hvilke skader dækker forsikringen ?
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Vi mener, at det er evident, at skaden ikke var til stede da klager den 1. oktober 2010 overtog ejendommen. Vi har ved vurderingen heraf lagt vægt på, at klager først godt to år senere, den 22. januar 2013 kontaktede os og anmeldte at varmtvandsbeholderen var utæt.

Vi mener, at det herved bør lægges til grund, at klager ville have henvendt sig til os på et meget tidligere tidspunkt, hvis beholderen havde været læk, hvorfor risikoen ikke anses for nærliggende på overtagelsestidspunktet

Om lækagen skyldes almindelig slid, manglende vedligeholdelse, udløb af levetid eller et helt andet forhold er vi ikke bekendt med, men vi mener dog ikke, at klager har sandsynliggjort, at skaden eller risikoen for skade var til stede ved overtagelsen.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at hvis I mod forventning finder, at klager har sandsynliggjort, at skaden var til stede på overtagelsen, finder vi det ikke godtgjort, at der ikke kunne ske reparation af varmtvandsbeholderen, hvis ikke, bør der ske aldersafskrivning.

En varmtvandsbeholder er ikke hårde hvidevare
Vi mener ikke, at en varmtvandsbeholder kan karakteriseres som hårde hvidevarer, idet hårde hvidevarer normalt defineres som større husholdningsmaskiner, der i bred forstand håndterer opgaver indenfor madlavning eller rengøring i husstanden. Der er derimod tale om en vvs- installation, der samlet omfatter varme, ventilations og sanitetsinstallationer. Det bemærkes, at klager alene har tegnet en basis forsikring, der ikke omfatter vvs-installationer.

Allerede fordi en varmtvandsbeholder ikke falder ind under definitionen hårde hvidevarer kan vi ikke pålægges at dække det anmeldte forhold."

Klageren har afslutningsvis i brev af 1/4 2013 til nævnet bemærket, at han aldrig er blevet forelagt en police med udvidet dækning, og han har aldrig fravalgt dækning af "faste installationer". Han kritiserer endvidere, at selskabet alene omtaler varmtvandsbeholderen, idet han bl.a. anfører:

"Det var hele oliefyret der gik i sort, da vandet sivede ned og kortsluttede hele fyret, og vi stod uden varmeanlæg i -10°.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
7 Erstatningsopgørelse
…
B Skade på hårde hvidevarer erstattes efter følgende regler:

Alder år	Erstattes med følgende procenter af nyværdien
0 - 5	100
5-10	70
10-15	47
15 og derover	20"

Nævnet udtaler:

Ifølge forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen er forsikringsdækning betinget af, at skaden eller skaderisikoen var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen.

Da varmtvandsbeholderen først er konstateret utæt 2 år efter overtagelsen af ejendommen, finder nævnet det ikke bevist, at forholdet er dækket af forsikringen.

Endvidere finder nævnet at måtte give selskabet medhold i, at en varmtvandsbeholder henhører under betegnelsen vvs-installation, og dermed ikke er omfattet af basisdækningens bestemmelser om hårde hvidevarer.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for varmtvandsbeholderen 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 :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels