935/14-5

Den 17. marts 2014 blev i sag nr. 84.941:

xxxxxx xxxxxx xxxx xx
xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skade på varmtvandsbeholder og gasfyr.

Det fremgår af sagen, at klagernes varmtvandsbeholder er utæt, og at veksleren i klagernes gasfyrkedel er gennemtæret. Selskabet afviser dækning bl.a. med henvisning til, at skaderne ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Den forsikrede ejendom er opført i 2006. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 15/9 2012 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 31/8 2012. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tag- etage	…
1	A	*Beboelse*	*2006*	1	

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
1 år

2. 84.941

I hvilken periode har du boet på ejendommen?
Har aldrig beboet ejendommen.

...

		Ja	Nej	…
10.	**VVS-installationer**			
...				
10.5	Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, der ikke virker? Hvis ja, hvor?	☐	☒	

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
11. VVS-installationer		
Gas/centralvarme	A	Baxi gasfyr."

Af klageskemaet dateret den 20/8 2013 fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
- Købt hus, bygget 2006, købt dec. 2012.
- Tilsyn af gasfyr feb. 2013, pga. energitjek, troede vi. Konstateret defekter, ved varmvandsbeh. + gasfyr.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
- skaderne dækket, da vi ikke havde en chance for at finde ud af dette / se det selv / tilstandsrapport sagde intet ang. dette.
- stadig 'nyt' hus, fyr mm."

Selskabet har i brev af den 3/9 2013 heroverfor bl.a. anført:

"**Her er flere oplysninger til skadesagens vurdering**
I klagen til jer oplyser vores kunder, at forholdene med vandvarmer og gasfyr er konstateret i forbindelse med, at de fik udført et energitjek. Vi må derfor kunne lægge til grund, at forholdene derfor ikke er konstateret, fordi vores kunder har oplevet utætheder eller manglende funktion ved vandvarmer og gasfyr, men at vores kunder ved energitjekket bliver gjort opmærksom på, at der snart bør ske udskiftning af vandvarmer og gasfyr af et firma, som sælger sådanne installationer.

Vi mener ikke, at vores kunder har sandsynliggjort, at forholdet var tilstede ved overtagelsen Vores kunder oplyser tværtimod, at fyret virker, og at de bestilte energitjek til ejendommen inden anmeldelsen til os. Her får de oplyst, at fyret og vandvarmeren snart 'står af'.

Da anmeldelsen først sker til os ved udgangen af februar 2013, må vi naturligvis deraf udlede, at fyret og vandvarmeren, har fungeret på overtagelsestidspunktet i september og også dermed gennem efterårets/vinterens måneder september, oktober, november, december, januar og februar. Vi må også udlede, at de fortsat også fungerede på tidspunktet for deres anmeldelse om end vores kunder på det tidspunkt oplyser, at de ikke er helt tilfredse med funktionen.

3. 84.941

At fyret og vandvarmeren herefter måske viser sig, at have en mindre levetid tilbage end vores kunder gik ud fra, er ikke i sig selv en skade i forhold til Ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen erstatter ikke skuffede forventninger.

Vi forstår ikke, hvorfor vores kunder ikke har henvendt sig til os tidligere, hvilket havde været naturligt, hvis der var en utæthed og følger efter utæthed på fyret samt måske en nedsat funktion på begge installationer, fordi det burde have vist sig umiddelbart efter overtagelsen eller først på vinteren, hvor fyr og vandvarmer er/kommer under funktionspres.

Vi gør opmærksom på, at vores kunder hele tiden har været klar over, at de overtager et hus, som har henstået ubeboet i mindst 1 år i henhold til sælgers erklæring, og hvor der ikke har været udført service på fyret siden 2009. Vores kunder oplyser selv i deres anmeldelse til os, at:
Fakta er at det hele bærer præg af at huset ikke har været beboet i næsten to år.

Vores kunder har haft god mulighed for, at få viden om, hvilket historik det hus, som de ønskede at købe havde, da historikken som så meget andet er offentlig tilgængelig på internettet.

På internettet (Boligas hjemmeside og www.tvangsauktioner.dk) er der en del oplysninger om ejendommens historik.

Vi kan på internettet fx se, at der blev lukket for vandet til ejendommen den 26. september 2011, hvilket er umiddelbart efter en lejers fraflytning. Herefter har ejendommen været igennem tvangsauktion og den tid det tager. Ejendommen blev opkøbt af sælger. Sælgerfirmaet er i øvrigt ejet af den EDC-mægler, som har forestået salget i henhold til oplysningerne i købsaftalen.

Det er ikke sikkert, at der har været tilførsel af vand til ejendommen før umiddelbart inden eller efter vores kunder købte ejendommen. Derfor kan det undre, at vores kunders VVS-firma kan komme til den konklusion, at der gennem flere år har været utætheder, da der dokumenteret har været lukket for vandet i en længere periode.
...
Hvis varmeanlæg og vandvarmer har været tømt inden overtagelsen, mener vi, at skaderne ville have vist sig i forbindelse med påfyldning af vand. Hvis der var vand på varmeanlæg og i vandvarmer ved overtagelsen ville skaderne have vist sig i forbindelse med opstart af installationerne eller inden for ganske kort tid.

Fyret og vandvarmeren er formentlig fra husets opførelse i 2005 (bygget færdigt i 2006) og på nuværende tidspunkt 9 år gamle. Installationernes levetid afhænger af flere faktorer, blandt andet af mærke/ model, kapacitet, vedligeholdelse og vandtype.

Fra det tidspunkt vandvarmer og gasfyr tages i brug starter den indvendige tæring og den fortsætter indtil installationerne udskiftes.

Fra fx Lygas hjemmeside citerer vi nogle tommelfingerregler til illustration af levetidsbetragtninger for gasfyr, uanset vi ikke kender data på den model gasfyr, som vores kunder har, fordi levetiden på fyret sagtens kan risikere at være udlevet:

Typiske levetid er 10-15 år

..... fordi den tekniske levetid normalt er på 10-15 år. Hvornår fyret skal udskiftes er ligeså svært at besvare som spørgsmålet om, hvornår en bil bør udskiftes. Hvis fyret fungerer tilfredsstillende, er der umiddelbart ingen grund til at købe et nyt.

At der er forskel på vandvarmere og deres vedligeholdelse/brug ses fx af følgende citater:
SEAS/NVE's hjemmeside
Er vandet over 60°C medfører det for stor kalkaflejring, og det kan forkorte beholderens levetid. Hvis din elvandvarmer skal afkalkes, skal det gøres af en fagmand.

Vandvarmer. dk
Endvidere udskilles der også mere kalk fra vandet, hvis temperaturen er for høj, hvilket medfører en kortere levetid for vandvarmeren.

Det betyder naturligvis, at vandvarmere generelt set - ud over at typen og vedligeholdelsen spiller en rolle - er følsomme over for vandtypen i ejendommen. Disse faktorer har sammen og hver for sig indflydelse på levetiden. En vandvarmer på omkring 9 år kan derfor sagtens risikere at have udlevet sin levetid.

Det er ikke Ejerskifteforsikringens formål, at levere den fornødne fremadrettede sikkerhed for installationers vedligeholdelse og udskiftning i tiden efter overtagelsen, men derimod at vurdere krav mod forsikringen i forhold til de forsikringsbetingelser, som gælder for forsikringsaftalen.

Vi gør opmærksom på, at hvis vi havde kunne hjælpe med erstatning for de to forhold, ville der ske en afskrivning på prisen for et nyt fyr ud over selvrisiko, så hvis forholdet berettigede til erstatning, ville det alene dreje sig om en reduceret erstatning, som måske ikke en gang overstiger vores kunders selvrisiko/Ejerskifteforsikringens minimumsgrænse på 5.000 kroner.

Der ville også gælde en selvstændig erstatningsopgørelse/selvrisiko for vandvarmeren, da de to genstande er to forskellige og af hinanden uafhængige forhold i relation til en Ejerskifteforsikring.

Vi mener ikke, at Ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt, da de oplyste forhold ved ældre udlevede eller stort set udlevede gasfyr og vandvarmer ikke nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

De to installationer er efter vores opfattelse som vores kunder med rette kan forvente af cirka 9 år gamle installationer, som ikke nødvendigvis er vedligeholdt optimalt i et hus, som er købt efter at have henstået ubeboet i omkring 2 år. Gasfyr og vandvarmer var funktionsdygtige og uden synlige skader på overtagelsestidspunktet. I modsat fald ville eller burde vi have hørt fra vores kunder tidligere.
...
Som I kan se er der flere grunde til, at vi ikke kan hjælpe vores kunder med erstatning for gasfyr og vandvarmer samt eventuelle – på tidspunktet - uoplyste følgeskader.

Den primære grund til, at vi ikke erstatter forholdene er, at forholdene ikke har været tilstede ved overtagelsen. De andre grunde er sekundære og supplerende.

Vores kunder har i øvrigt ikke dokumenteret, at der fra deres side er sket den nødvendige vedligeholdelse af det ældre gasfyr i form af professionelt eftersyn i forbindelse med indflytning og før den forestående fyringssæson, og at den ældre vandvarmer er blevet afkalket af

en fagmand, som anbefalet af fx SEAS/NVE. Særligt henset til, at vores kunder har været vidende om, at huset har henstået ubeboet i omkring 2 år, burde det ikke overraske vores kunder, at installationerne har behov for almindelig vedligeholdelse."

Af vvs-firmaets erklæring fremgår bl.a.:

"Vi har været på adressen ... - ... da vores kunde havde problemer med deres nuværende gaskedel, det ses stor utæthed i varmtvandsbeholder og der ses tydelige spor efter lang tids utæthed.

Veksler i kedel er samtidig meget tæret, og udskiftning af denne vil være nødvendig for optimal drift.

Vores vurdering er at denne utæthed/skade har stået på i min. et par år, vurderet ud fra de rust/kalk spor der er på gaskedlen, samt voldsomme tæringer.

Der er vores vurdering at det er tid for udskiftning af gaskedlen, da den grundet utæthed er total gennemtæret, hvorfor en ny gaskedel/varmtvandsbeholder er nødvendig."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at el-installationerne ikke er gennemgået af en sagkyndig.
…
4. Hvilke skader dækker forsikringen
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
B 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 bygninger, der nedsætter bygningernes 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.
…
E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
...
5. Hvilke skader dækkes ikke
...
A Forhold under 5.000 kroner.

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

…

7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8.

Skade på udvalgte bygningsdele beregnes efter afskrivningstabellerne på side 9-12.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, side 7-8, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte det med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

…

19. Levetidstabeller

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af forsikringsbetingelsernes tabeller i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 7.

De bygningsdele der er omfattet af afskrivningstabellerne på side 9-12, kan du finde i tabel 1 på side 7-8. Det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem.

I tabel 1 er der i første kolonne angivet en række forskellige byggematerialer. I højre kolonne kan du se hvilken af de efterfølgende afskrivningstabeller (A-M) der finder anvendelse for den enkelte bygningsdel.

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Forsikringsbetingelsernes tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.

7. 84.941

Tabel 1

Bygningsdel/-materiale	*Afskrivningstabel*
…	
Vandsystem	
…	
- kedler, kondenserende (olie)	Tabel J
- kedler, pladejern (olie/brænde)	Tabel H
- kedler, støbejern (olie/brænde)	Tabel G
- kedler, væghængte (gas)	Tabel J
- radiatorer, pladejern	Tabel H
- radiatorer, støbejern	Tabel E
- rørinstallationer, brugsvand (kobber, rustfrit stål og plast)	Tabel D
- rørinstallationer, brugsvand (varmforzinket stål)	Tabel G
- rørinstallationer, varme (stål og plast)	Tabel E
- solfangere (vakuum)	Tabel J
- solfangere, plade	Tabel H
- vandvarmere (el)	Tabel I
- varmepumper	Tabel J
- varmevekslere (opvarmning)	Tabel H
- varmtvandsbeholdere (forråd)	Tabel H
- varmtvandsbeholdere (gennemstrømning)	Tabel I

"

Nævnet udtaler:

Gaskedlen og vandbeholderen er efter det oplyste fra omkring husets opførelsestidspunkt i 2006. Ifølge bl.a. erklæringen fra vvs-firmaet er varmtvandsbeholderen utæt, og varmeveksleren i gasfyrskedlen gennemtæret. Vvs-firmaet har vurderet, at forholdene har udviklet sig over en årrække og har noteret, at der ses tydelige spor efter lang tids utæthed i varmtvandsbeholderen.

Selskabet har hertil anført, at forholdene angiveligt er konstateret i februar 2013, og at det på denne baggrund må kunne lægges til grund, at gaskedelen og varmtvandsbeholderens funktion har været intakt fra klagerens overtagelse af ejendommen i september 2012 og frem til konstateringstidspunktet. Selskabet gør endvidere gældende, at skaderne er udtryk for, at installationernes levetid er udløbet.

Nævnet finder, at det ikke er bevist af klageren, at der har været tale om væsentlig eller manglende funktion af gaskedelen og varmtvandsbeholderen, da klageren overtog

ejendommen. Selskabet skal derfor ikke yde dækning i henhold til betingelsernes punkt. 4 E.

Spørgsmålet er herefter, om der er dækning i henhold til betingelsernes punkt 4 A-C, hvorefter nærliggende risiko for skade i en række situationer dækkes. Efter det oplyste om konstateringstidspunktet, skadernes karakter og indholdet af vvs-erklæringen finder nævnet det bevist, at der var nærliggende risiko for de indtrufne skader, da klageren overtog ejendommen. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at det i sin vurdering også særligt har lagt vægt på, at tæringsskaderne er sket på et tidligt tidspunkt i forhold til, hvornår sådanne skader som følge af slid og ælde erfaringsmæssigt indtræder.

I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5 I er forhold, der alene består i udløb af sædvanlig levetid ikke dækket af forsikringen. Efter det oplyste om vandbeholderens og gasfyrskedlens alder finder nævnet det ikke sandsynliggjort af selskabet, at den sædvanlige levetid er udløbet. Nævnet har i sin vurdering heraf bl.a. taget udgangspunkt i de levetidstabeller for vandsystemer, der er angivet i forsikringsbetingelserne.

Selskabet skal derfor anerkende, at skaderne på varmtvandsbeholderen og gaskedlen er omfattet af forsikringsdækningen, og skal yde erstatning i overensstemmelse med forsikringens erstatningsopgørelsesregler.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende og skal yde klagerne erstatning i overensstemmelse hermed.

Marianne Højgaard Pedersen
formand