Ankenævnet for Forsikring

Den 24. januar 2018 blev i sag nr. 89535:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for udgifter til udbedring af fejl ved et pillefyr samt øget elforbrug.

Selskabet har bl.a. anført, at forsikringen ikke dækker normal service og vedligeholdelse, og at klageren har foretaget udbedringsarbejde, inden skaden blev anmeldt til selskabet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1965. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 5/10 2015, og klageren har kontaktet selskabet omkring pillefyret første gang ved mail af 8/2 2016.

I klageskemaet af 20/8 2016 til nævnet hedder det bl.a.:

> **"1. Sagsfremstilling …**
> Opstået fejl i vores varmeanlæg siden vi har flyttet ind i vores hus. Skaden blev opdaget ved at vi ikke kunne få varme eller varmt vand i hele huset. Da vi ikke vidste at det drejer sig om en fejl i vores varmeanlæg kaldte vi gentagne gange et VVS firma samt nogle teknikere til at kigge på anlægget og få det i gang.

Efter hvert besøg opdagede teknikerne flere fejl der skulle repareres. Fyret virkede nogenlunde efter teknikerens besøg, men så stoppede helt til omkring nytårsaften. Vi var nødt til at kalde på VVS firmaet da vi ikke kunne holde ud uden varmt vand og varme på det kolde tidspunkt af året, og der var også dér konstateret at vores elvarme system ikke længere fungerede.

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil gerne få tilbagebetalt de dyre regninger som vi har betalt til de forskellige teknikere samt enorm dyr elregning, som vi fik pga. at vi var nødt til at bruge alternativ elvarme system i huset, som … på normal vis kun bruges om sommeren til vandopvarmning, men fordi pillefyret ikke kunne give gulvvarme, varmt vand og radiatorvarme, var vi nødt til at bruge det samt flere varmeblæsere i længere perioder."

Selskabets advokat har i brev af 26/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen vedrører, hvorvidt den af Klager tegnede ejerskifteforsikring bør dække omkostningerne til diverse arbejder udført på ejendommens pillefyr.

Den 5. oktober 2015 overtog Klager ejendommen ... Medio oktober 2015 konstaterede Klager jf. skadesanmeldelsen …, at fyret ikke afgav tilfredsstillende varme til ejendommen.

I perioden fra Klager havde konstateret skaden, til skadesanmeldelse til Selskabet fandt sted, fik Klager af egen drift foretaget flere undersøgelser og reparationsarbejder på fyret.

Den 8. februar 2016 kontaktede Klager Selskabet pr. mail vedr. dækning af arbejderne på fyret samt ekstraomkostninger forbundet med opvarmning af ejendommen.
…
Den 17. februar 2016 fremsendte Klager skadesanmeldelse til Selskabet.
…
Den 26. februar 2016 afviste Selskabet dækning af den af Klager anmeldte skade … Selskabets afvisning af dækning af forholdet sker med baggrund i forsikringsbetingelsernes pkt. 10, hvoraf det fremgår at:

> *'Foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Husejernes Forsikring har fået muligheden for at besigtige forholdet, kan erstatningen helt eller delvist bortfalde.'*

Idet Klager som beskrevet ovenfor forinden anmeldelsen af skaden fik fortaget flere undersøgelser og arbejder på fyret, forinden at Selskabet havde mulighed for at besigtige og vurdere skaden, kan Klager ikke opnå forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Det gøres af Selskabet gældende, at almindelige vedligeholdelsesarbejder på fyret ikke er omfattet af ejerskifteforsikringsdækningen, her tænkes blandt andet på udgifter til fx gennemskylning af anlægget og omkostninger til opstart af anlægget. Der henvises i det hele til forsikringsbetingelsernes pkt. 4,6, hvoraf det fremgår at:

> *'Forsikringen dækker ikke: Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede jf. pkt. 3,1.'*

Herudover bemærkes det med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.3 at:

'Dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved henholdsvis Tilstandsrapportens og El-installationsrapportens udarbejdelse, eller forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.'

Det gøres af Selskabet gældende at disse betingelser ikke er opfyldt.

Selskabet bemærker endvidere, at Klager konstaterede den anmeldte skade allerede tilbage i medio oktober 2015 jf. den af Klager indsendte skadesanmeldelse …, men at Klager først valgte at anmelde skaden i medio februar 2016 efter at have udført arbejder på fyret, uden at dette på forhånd var aftalt med Selskabet. Der går således i hvert fald 4 måneder, fra at Klager konstaterede skaden, til at denne blev anmeldt til Selskabet. På grund af de af Klager igangsatte arbejder med fyret forinden Selskabets modtagelse af skadesanmeldelsen har Selskabet ikke haft mulighed for at vurdere skaden, hvorfor der ikke kan tilkendes Klager beløb til dækning af omkostninger forbundet hermed.

På denne baggrund fastholder Selskabet sin afvisning af dækning i sagen."

I brev af 7/11 2016 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Mine klienters problemer med varmeanlægget blev opdaget i løbet af oktober måned 2015. Overtagelsesdagen, der i købsaftalen var fastsat til 1.11.2015, var ifølge aftale mellem parterne fremrykket til 1. oktober 2015.
På det tidspunkt var det allerede meget koldt. Da mine klienter havde … små børn, var det nødvendigt at få problemet undersøgt omgående.

I starten troede min klient, at problemet kunne udbedres med et mindre vedligeholdelsesarbejde.

Fra den tilkaldte lokale tekniker fik mine klienter oplyst, at der var tekniske fejl ved anlægget. Der var blandt andet fejl ved pille fyrets el-pumpe samt fejl ved varmtvandsbeholderen.

Der blev af teknikeren truffet beslutning om en midlertidig løsning. Efter nogle måneder var problemerne imidlertid fortsat ikke løst. Der var stadig problemer med at få huset varmet op. Mine klienter kompenserede for dette problem ved hjælp af en varmeblæser, som siden viste sig at bidrage til de meget høje elregninger.

Omkring årsskiftet 2015/2016 lykkedes det at få et samarbejde med en tekniker, der havde tilstrækkeligt kendskab til anlægget.

Denne tekniker konstaterede yderligere fejl, herunder at el-tænderen til pille fyret var defekt, og at der var fejl som følge af, at den tidligere ejer ikke havde vedligeholdt anlægget. Disse problemer med anlægget viste sig sent og krævede en lang udbedringstid, længere end forudset.

Regninger for diverse udbedringer modtog mine klienter i slutningen af januar 2016 / midten af februar 2016.

På dette tidspunkt var det muligt for mine klienter at få overblik over de samlede udgifter, og mine klienter tog på dette tidspunkt kontakt til Husejernes Forsikring med krav om erstatning, jf. mine klienters mail af 8.2.2016."

Selskabets advokat har i brev af 16/2 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

> "På vegne af Selskabet skal jeg i det hele fastholde Selskabets afgørelse og det i sagen tidligere anførte.
>
> Det er fortsat Selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade på pillefyret, men alene er tale om forhold som er omfattet af normal service og vedligeholdelse på fyrets sliddele som fx tændsatser, pumper, følere, relæer osv. Service og vedligeholdelse af et fyr udgør ikke en skade i forsikringsmæssig sammenhæng.
>
> Det fastholdes ligeledes, at Klager ikke har sandsynliggjort, at forholdet var til stede inden Klagers overtagelse af ejendommen.
>
> Jeg henviser i det hele til det i mit svarskrift af 26. september 2016 anførte.
>
> Som tidligere anført over for Klager har Selskabet anerkendt, at forhold vedr. elpatron/varmelegeme i ejendommens varmtvandsbeholder er dækningsberettiget, hvorfor jeg skal opfordre Klager til at fremsende tilbud på udbedring/udskiftning heraf."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af klagerens skadeanmeldelse af 17/2 2016 fremgår bl.a.:

> **"Hvad er beskadiget og i hvilke rum?**
> Opstået fejl i vores varmeanlæg siden vi har flyttet ind i vores hus. Det drejer sig om vores træpille fyr som har ikke kunnet give varme i et stykke tid. Vi har haft adskillige besøg af et VVS firma samt nogle teknikker til at kigge på anlægget og får det i gang, samt at rense nogle ventiler og rør i loftsrummet der hører til varmeanlægget. Fyret virker nu nogenlunde, men den har stadigvæk nogle skavanker og der er også blevet konstateret af VVS firmaet at vores el-varmtvandsbeholder (elvarme system) ikke længere fungerer.
>
> Det vi har betalt indtil nu for disse forskellig besøg/eftersyn og udbedring af vores varmesystem svarer til ca. 12.000 DKK.
>
> Ude over dette, har vi også fået 2 enormt dyr elregninger på henholdsvis 3000 og 9000 DKK. pga. at vi var nød til at bruge vores meget dyre elvarme system. Denne kun skal bruges om sommeren til vandopvarmning, men fordi pille fyret ikke kunne give gulvvarme, varmt vand, og radiatorvarme, var vi nød til at bruge el systemet til dette formål samt varmeblæser i længere perioder.
>
> **Hvordan blev skaden opdaget?**
> Ved at vi ikke kunne få varme eller varmt vand i hele huset.
>
> **Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt).:**
> Fra midten af Oktober 2015.
>
> **Hvilken bygningsdel er beskadiget?**
> Vvs-installation"

Af mail af 26/2 2016 fra selskabet til klageren fremgår det bl.a.:

> "Jeg har gennemgået fremsendte dokumentation i sagen hvor du har overtaget ejendommen 05-10-2015 samt fået lavet service og reparationer efter overtagelse i perioden op til dato d. 08-02-2016
>
> Jf. Pkt. 10 Foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Husejernes Forsikring har fået mulighed for at besigtige forholdet, kan erstatningen helt eller delvist bortfalde. Forholdet omkring Baxi kedlen og EL refusion er ikke omfattet af forsikringen.
>
> **El vedr. varmvandbeholder.**
> Forsikringen skal bruge tilbud på udskiftning af el-patron / Varme legeme / styring til godkendelse."

Selskabets tidligere advokat har i brev af 20/5 2016 til klagerens advokat bl.a. anført:

> "Husejernes Forsikring fastholder afvisningen af at yde forsikringsdækning med den begrundelse, at pillefyret virkede ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen. De indsendte regninger vedrører udskiftning af sliddele og serviceeftersyn, som ikke er omfattet af forsikringen.
>
> Selskabet har bemærket, at såfremt forholdet havde været anmeldt umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen, ville det have været mere sandsynligt, at der forelå et dækningsberettiget forhold. Imidlertid blev forholdet først anmeldt i februar måned, året efter overtagelsen, og efter at man havde fået foretaget serviceeftersyn, hvorefter fyret ifølge skadeanmeldelsen virker.
> …
> Der er i sagen fremlagt to fakturaer fra … VVS.
>
> Den første faktura er dateret 28. december 2015 og angår *'Fyldt vand på anlæg samt div. information ved kedel og gulvvarme'*. Denne faktura andrager 627,50 kr.
>
> Den anden faktura er dateret 14. januar 2016 og angår: *'5+11/1 udskiftet cirkulationspumpe, pumpet ekspansionsbeholder, renset pillekedel, rensning/skylning af varmeslanger samt løsnet ventil til gulvvarme i udestue'*. Denne faktura andrager 5.986,25 kr.
>
> Der er endvidere fremlagt to fakturaer fra … Bioservice v/...
>
> Den første faktura er dateret 20. januar 2016 og vedrører *'opstarts / indeksreguleringsbesøg'*. Denne faktura andrager 2.250 kr.
>
> Den anden faktura er dateret 8. februar 2016 og vedrører *'biomax 16, REP/skifte eltænder'*. Denne faktura andrager 3.150 kr.
> …
> For så vidt angår el-varmtvandsbeholderen har Husejernes Forsikring anmodet om at få tilsendt tilbud på udskiftning af de relevante dele til godkendelse i den videre sagsbehandling. Jeg antager derfor foreløbig, at der ikke p.t. foreligger nogen tvist mellem forsikringstageren og Husejernes Forsikring vedrørende denne skade.
> …

For så vidt angår vilkåret i forsikringsbetingelsernes pkt. 10 om udbedring og fjernelse af det beskadigede, før selskabet har fået mulighed for at besigtige forholdet, kan retsvirkningen af dette vilkår give anledning til tvivl.

Allerede fordi der er tale om en forskrift, der vedrører forholdsregler, som sikrede skal foretage efter - og ikke før - forsikringsbegivenhedens indtræden, er dette vilkår ikke omfattet af forsikringsaftalelovens § 51's bestemmelser om sikkerhedsforskrifter.

Efter min opfattelse er der imidlertid heller ikke tale om en sådan objektiv dækningsundtagelse, der ubetinget medfører bortfald af forsikringsdækningen, såfremt sikrede ikke overholder forskriften. Dette følger også af, at manglende overholdelse ifølge vilkårets ordlyd 'kan' medføre hel eller delvis bortfald af dækningen.

Efter min opfattelse må dette vilkår fortolkes i overensstemmelse med de principper, der efter forsikringsaftalelovens §§ 21 og 22 gælder for henholdsvis manglende rettidig anmeldelse og mangelfuld orientering til forsikringsselskabet i anledning af en skade.

Efter disse bestemmelser - der for § 21's vedkommende er præceptiv og derfor ikke kan fraviges i forsikringsaftalen - begrænses selskabets dækningspligt således, at selskabet ikke skal yde dækning i videre omfang, end det ville være tilfældet, såfremt rettidig anmeldelse/fyldestgørende information var givet til selskabet. Hvis det godtgøres, at selskabet på grund af sikredes forsømmelse er blevet afskåret fra at oplyse omstændigheder, som ville ophæve eller begrænse selskabets ansvar, kan dækningspligten efter omstændighederne reduceres eller bortfalde.

Sagt med andre ord kan det komme forsikringstageren til skade, såfremt han eller hun forsømmer sine forpligtelser med hensyn til straks at anmelde skaden til selskabet og give selskabet fyldestgørende oplysninger og mulighed for at behandle skaden. I det omfang for sen anmeldelse m.v. rent faktisk har haft skadevirkning for selskabet og dets mulighed for at behandle skaden, kan dette begrænse eller afskære sikredes ret til forsikringsdækning.

Disse regler skal ses i sammenhæng med det almindelige forsikringsretlige princip, hvorefter forsikringstageren har bevisbyrden for, at der foreligger en forsikringsdækket begivenhed. Såfremt forsikringstageren f.eks. ved at anmelde en skade for sent og/eller ved at afskære forsikringsselskabet fra at foretage besigtigelse m.v. forhindrer selskabet i at foretage sådanne undersøgelser og indhente sådanne oplysninger, som er nødvendige for, at selskabet kan afgøre, om skaden berettiger til forsikringsdækning, kan dette afskære sikrede fra at opnå forsikringsdækning.

I den konkrete sag ville Husejernes Forsikring, såfremt selskabet straks var blevet kontaktet og skaden anmeldt, da den blev opdaget, kunne have foretaget besigtigelse eller bedt om en redegørelse fra den håndværker, der skulle udbedre problemerne.

Jeg er opmærksom på, at særlige forhold muligt nødvendiggjorde en meget hurtig udbedring af en skade, der om vinteren afskar familien fra varme og varmt vand; men dette forhold kunne man jo have drøftet med selskabet i forbindelse med den anmeldelse, der ifølge forsikringsaftalen skal ske *'hurtigst muligt'*.

Selskabet har således ikke ved egne undersøgelser kunnet afklare, om de pågældende problemer er udtryk for en egentlig skade ved pillefyret, eller om rekvirering af håndværkere og disses arbejder med pillefyret er udtryk for udskiftning af sliddele og/eller almindelig

vedligeholdelse/service, som er undtaget fra forsikringsdækning i henhold til betingelserne.

I hvert fald de ovenfor omtalte fakturaer dateret 28. december 2015, 20. januar 2016 samt 8. februar 2016 kan efter beskrivelsen af det udførte arbejde angå sådanne forhold, der må henføres under sædvanligt slid, vedligeholdelse/service m.v.

Fakturaen af 14. januar 2016 vedrører vel i det væsentlige el-varmtvandsbeholderen, jf. ovenfor. Den omstændighed, at fakturaen også angår 'renset pillekedel', er et forhold, der også meget vel kan henføres til almindelig vedligeholdelse/service m.v.

Det er som udgangspunkt forsikringsselskabet, der har bevisbyrden for, at en dækningsundtagelse finder anvendelse. Efter min opfattelse gælder dette dog ikke et tilfælde som det foreliggende, hvor forsikringstageren har undladt at overholde forskriften i betingelsernes pkt. 10 og derved afskåret selskabet fra at undersøge forholdet nærmere, før udbedring var foretaget.

Under disse omstændigheder finder jeg ikke grundlag for at kritisere, at Husejernes Forsikring har afvist at dække skaden på pillefyret.

For god ordens skyld bemærkes, at det er muligt, at en egentlig bevisførelse vedrørende de arbejder, der blev udført på pillefyret, kunne føre til et andet resultat. En sådan bevisførelse må dog i givet fald ske i andet regi.'

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækkes

3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

3.2 Forsikringen dækker

- Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet til Husejernes Forsikring.

…

4. Hvad dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

…

- bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

…

10. Anmeldelse af skade

Konstateres et forhold, der kan medføre erstatningskrav, skal anmeldelse hurtigst muligt ske til:

…

Foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Husejernes Forsikring har fået mulighed for at besigtige forholdet, kan erstatningen helt eller delvist bortfalde.

Forsikringstager har dog pligt til at begrænse eller afværge enhver akut skade, med henblik på at begrænse et evt. tab.

Omkostningerne til forsikringstagers rimelige skadesforebyggende foranstaltninger erstattes af forsikringen, såfremt denne er dækningsberettiget under forsikringen."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er overtaget af klageren primo oktober 2015. Han har den 8/2 2016 anmeldt til selskabet, at der siden midten af oktober 2015 har været fejl ved ejendommens pillefyr. Han har fremlagt fakturaer af 28/12 2015, 14/1 2016, 20/1 2016 og 8/2 2016 på i alt ca. 12.000 kr. vedrørende teknikerbesøg til fyret, og han har oplyst, at han endvidere har fået store elregninger på 3.000 kr. og 9.000 kr. i perioden, fordi de har måttet opvarme med el-varme, når fyret ikke virkede.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer. Forsikringen dækker ikke forhold, som alene består i bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der har bevisbyrden for, at der foreligger et dækningsberettigende forhold. Ved at få foreta-

get gentagne udbedringer af pillefyret, før skaden er anmeldt til selskabet, har klageren stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på forsikringsdækning for den anmeldte skade på fyret eller for merudgifter til el.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den løbende vedligeholdelsesbyrde vedrørende pillefyret påhviler klageren efter overtagelsen af huset, og at dette ikke kan kræves dækket af forsikringen. Af forsikringsbetingelserne fremgår det endvidere, at manglende vedligeholdelse heller ikke er dækket, medmindre der som følge af forholdet er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

Klageren har ikke fremlagt sagkyndige erklæringer om karakteren af det nødvendige arbejde på fyret, men alene fakturaer med arbejdsbeskrivelser i kort stikordsform. Nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke at kunne pålægge selskabet at anerkende, at der har været tale om forhold, der går ud over almindelig vedligeholdelse samt udbedring af manglende vedligeholdelse/et vedligeholdelsesefterslæb af pillefyret.

Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark Forsikring A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand