Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. september 2018 blev i sag nr. 92130:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema modtaget i nævnet den 27/3 2018 har hun bl.a. oplyst:

> "Kort redegørelse for sagen
> Vi købte i sommer ejendommen … gennem [ejendomsmægler] og så forinden ejendommen 2 gange – første gang, min mand, … alene og 1 gang med en byggesagkyndig, …, som vi selv havde hyret gennem … Under den første rundvisning på loftet, hvor [klagerens mand] er alene med ejendomsmægleren, nævner ejendomsmægleren at dele af varmeanlægget til radiatorerne er afkoblet og at 'det vil koste 5-10.000 kr. at få det tilkoblet igen'. Vi noterer os, at det også står anført i vores materiale på samme måde, og at sælger skriver det under 'sælger har selv oplyst'. Tilstandsrapporten nævner ikke, at der i øvrigt er problemer med rørene over loftet. Og det bliver ikke taget op igen. Vores byggesagkyndige finder en anden rørskade – under et af badeværelserne, der heller ikke er nævnt. Den bliver udbedret over sælgers forsikring. Da det nævnes som en relativ lille udgift, der skal til for at tilkoble, giver det ikke grund til at undersøge nærmere – særligt ikke da ejendomsmægleren ikke nævner, at der kan være problemer med rør på loftet. Under vores besøg – i februar og marts måned – var huset godt opvarmet, og vi havde ikke grund til at tro, at der var problemer med radiatorer eller rørføring, men blot at sælger har valgt at varme op med en pilleovn og brændeovn i stedet for radiatorerne, måske for at spare penge på olie. Vi får altså ikke grund til andet end at tro på det, vi kan læse i papirerne og ejendomsmægler, der siger: 'at systemet blot er delvist afkoblet og enkelt kan tilsluttes.' Da vi i forbindelse med et anlæg af jordvarme ønsker at koble rørene på igen, nævner [VVS'er] at det vil være fornuftigt at prøve, om rørene virker, før vi sender vand igennem det – og vi kontakter Dansk Ejerskifteforsikring 16.10.2017, hvor vi har forsikring police nr. … – for at høre om, de vil være en del af den prøvning, så vi ikke efterfølgende bliver uenige om, hvad der kan være sket af evt. fejl under afprøvningen. De takker nej først mundtligt, 'at de skam stoler på VVS'eren', men skriver samtidig 13.11.2017, at

de heller ikke dækker, hvis der viser sig fejl på rørene med begrundelsen: 'at det må vi kunne regne ud, når systemet er afkoblet'. Den 27. november prøver [VVS'er] rørene med luft, og det viser sig også, at der er skader på rørene i en grad, så der skal laves ny rørføring. Vi kontakter Dansk Ejerskifteforsikring igen 7. 12. 2017 og skriver, at vi er uenige i deres afgørelse, forklarer, at det ikke har været nævnt, at der var rørskader i tilstandsrapporten, og at det må være en skjult skade. Dansk Ejerskifteforsikring skriver tilbage 13.12.2017, 'at de ikke dækker skuffede ejendomsmæglerforventninger, og det burde vi selv kunne have regnet ud'. Vedhæftet tilstandsrapport på ejendommen, ejerskifte police, mail vedr. afslag på at dække ny rørføring samt mail fra [VVS'er] vedr. rørføring og faktura for udført arbejde

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi mener, at Dansk Ejerskifteforsikring skal dække omkostningerne til ny rørføring. Vi har ikke kendt til skaderne jfr. tilstandsrapporten og ikke af ejendomsmægler været henledt opmærksomhed på at, det bør vi selv tjekke. Den nye rørføring har kostet 60.000 kr."

Hertil har selskabet i brev af 20/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Supplerende til klagers redegørelse kan jeg oplyse, at klager overtog ejendommen i sensommeren 2017. Vi er desværre ikke i besiddelse af en kopi af købsaftalen.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basis dækning – Kopi af policen og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **(bilag A)**.

Den 16. oktober 2017 anmeldte klager, at man i forbindelse med etablering af nyt varmeanlæg konstaterer, at dele af rørføringen til oliefyret er blevet frakoblet og afblændet **(bilag B)**.

Det anmeldte forhold afvises ved afgørelse af d. 13. november 2017, idet der henvises til oplysningerne i tilstandsrapporten **(bilag C)**.

I mail af d. 7. december 2017 påklages afgørelsen **(bilag D)**, hvorefter klager modtager svar på indsigelsen samt klagevejledning d. 13. december 2017 **(bilag E)**.

Herefter indbringer klager sagen for Ankenævnet for Forsikring d. 27. marts 2018.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Det anmeldte forhold vedrører rørføringen til centralvarmeanlæg, som delvist er blevet afkoblet af en tidligere ejer.

Ejendommen er opført i 1880. Det fremgår af tilstandsrapportens afsnit omkring 'oplysninger til ejerskifteforsikringen', at ejendommen opvarmes med el-varme, pillefyr samt brændeovn.

Den omstændighed at dele af centralvarmeanlægget ikke længere benyttes, og således ved overtagelsen ikke længere indgår i ejendommens varmeinstallation, men at ejendommen i stedet opvarmes ved el-varme, pillefyr og brændeovn, opfylder ikke kravet om manglende eller væsentlig nedsat funktion iht. ovennævnte pkt. 3.2.

Hertil bemærkes det, at klager i sin redegørelse for sagen oplyser, at: 'Under vores besøg – i februar og marts måned – var huset godt opvarmet, og vi havde ikke grund til at tro, at der var problemer med radiatorerne eller rørføringen, men blot at sælger har valgt at varme op med en pilleovn og brændeovn i stedet for radiatorerne, måske for at spare penge på olie.'

Det er ikke byggeteknisk forkert, at rørføringen til ejendommens centralvarmeanlæg er afkoblet, således at det ikke længere er i brug. Forholdet har heller ikke medført nogen skade på bygningen, herunder f.eks. brud, svækkelse eller ødelæggelse mv. Det er således vores vurdering, at det pågældende forhold hverken udgør en skade, i ejerskifteforsikringens forstand, eller en fejlkonstruktion, der giver nærliggende risiko for skade iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Det fremgår ydermere af tilstandsrapportens afsnit omkring 'Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler', at: 'Træpille brændeovn i øst køkkenet fungerer men skal have en service (…) Oliefyr centralvarme delvis afkoblet til kun at lave varmt brugsvand i den ene ende af huset og er kun tilsluttet 3 radiatorer mod nord. Olietank 30 år gammel.'

Hertil bemærkes, at det ligger uden for ejerskifteforsikringens beføjelser at vurdere, hvorvidt ejendomsmægleren har givet klager en berettiget forventning om, at de afkoblede rør ville kunne tilkobles og fungere mod en mindre udgift på 5-10.000 kr.

På baggrund af ovenstående bør klagen afvises."

I mail af 4/5 2018, brev af 17/5 2018 og mail af 17/5 2018 er parterne kommet med yderligere bemærkninger.

Af tilstandsrapport af 4/5 2017 fremgår bl.a.:

"**C. Installationer**
11. VVS-installationer

11.4 Olietanke	K3	Olietanken er mere end 30 år gammel. Note: I henhold til olietankbekendtgørelsen skulle tanken være udskiftet.

…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…

10. VVS-installationer	**Ja**	**Nej**
…		
10.2 Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader?	X	

Hvis ja, hvor og hvornår?
Sprængte vandrør på centralvarmen 2 steder over stue mod øst. Er udbedret over forsikringen.
…
Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:
Andet:
Oliefyr centralvarme delvis afkoblet til kun at lave varmt brugsvand i den ene ende af huset og er kun tilsluttet 3 radiatorer mod nord.

Olietank 30 år gammel.
…
11. VVS-installationer

El-varme	*A*	
Gulvvarme; Type:	*A*	El
Andet; Type:	*A*	Brændeovn Pillefyr"

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 vedligeholdelses arbejder eller andre 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.

...
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
- Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Ankenævnet *for* Forsikring

5. 92130

Nævnet udtaler:

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde dækning for udgifter til reparation og udskiftning af dele af ejendommens centralvarmeanlæg. Klageren har anført, at han i forbindelse med etablering af nyt jordvarmeanlæg på den forsikrede ejendom konstaterede, at det eksisterende centralvarmeanlæg, der delvist var afkoblet af den tidligere ejer, var defekt.

Ejendommen er opført i 1880. Det fremgår af tilstandsrapportens afsnit omkring "Oplysninger til ejerskifteforsikringen", at ejendommen opvarmes med elvarme, pillefyr og brændeovn.
Selskabet har henvist til, at klageren selv har oplyst, at han forud for overtagelsen i sensommeren 2017 havde fået oplyst, at anlægget var delvis frakoblet, idet klageren i klageskemaet har oplyst følgende: "Under vores besøg – i februar og marts måned – var huset godt opvarmet, og vi havde ikke grund til at tro, at der var problemer med radiatorerne eller rørføringen, men blot at sælger har valgt at varme op med en pilleovn og brændeovn i stedet for radiatorerne, måske for at spare penge på olie". Selskabet har anført, at der herefter ikke er grundlag for at antage, at ejendommens varmekilder på overtagelsestidspunktet ikke kunne holde ejendommen tilstrækkelig opvarmet. Selskabet har endvidere henvist til, at det i tilstandsrapportens afsnit omkring "Sælgerens øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler", er anført "Træpille brændeovn i øst køkkenet fungerer men skal have en service […] Oliefyr centralvarme delvis afkoblet til kun at lave varmt brugsvand i den ene ende af huset og er kun tilsluttet 3 radiatorer mod nord. Olietank 30 år gammel", hvorefter klageren ikke kan have haft en berettiget forventning om, at det uden videre var muligt at tilkoble oliefyret eller en ny varmekilde til centralvarmesystemet. Selskabet har tillige anført, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har herved blandt andet bemærket: "Det er ikke byggeteknisk forkert, at rørføringen til ejendommens centralvarmeanlæg er afkoblet, således at det ikke længere er i brug. Forholdet har heller ikke medført nogen skade på bygningen, herunder f.eks. brud, svækkelse eller ødelæggelse mv. Det er således vores vurdering, at det pågældende forhold hverken udgør en skade, i ejerskifteforsikringens forstand, eller en fejlkonstruktion, der giver nærliggende risiko for skade iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

6. 92130

Det fremgår af punkt 3.2 i forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren – efter nævnets opfattelse – ikke har bevist, at ejendommens øvrige varmekilder på overtagelsestidspunktet ikke kunne holde ejendommen tilstrækkeligt opvarmet. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen opvarmes med elvarme, pillefyr og brændeovn, og at klageren selv har oplyst, at huset under deres besøg i februar og marts måned var godt opvarmet. At det nu har vist sig, at klageren ikke kan opvarme ejendommen tilstrækkeligt med et ældre delvis afkoblet centralvarmeanlæg uden betydelige reparationsudgifter, kan efter nævnets opfattelse ikke betragtes som en skade i ejerskrifteforsikringens forstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapportens afsnit om "Sælgerens øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler" var informeret om, at ejendommens centralvarmeanlæg var delvis afkoblet, hvorfor klageren har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning inden køb af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Det falder uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om ejendomsmægleren i relation til oplysningen om, at det ville koste 5-10.000 kr. at få tilkoblet varmeanlægget igen, har pådraget sig et erstatningsansvar.

7. 92130

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels