Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. august 2018 blev i sag nr. 92372:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring. Hun klager over selskabets afvisning af at dække, at oliefyret er holdt op med at virke.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen den 4/11 2016 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 15/9 2016.

Af tilstandsrapportens afsnit med sælgeroplysninger fremgår blandt andet:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
10.	**VVS-installationer**			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	☐	☒	☐

"

I klageskema af 29/5 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Vi overtog et hus den 4/11-2016, hvor der var et Baxi olie fyr, som ca. er 10 år gamle. Da vi flytte ind fyldte vi ca. en kop vand på centrale varmesystemet ca. en gang om måneden. Om morgen den 6 april opdaget min mand da han komme hjem fra arbejder at der ikke var noget gulv varme i

hele huset, og så at olie fyret var gået ud p.g.a. vand mangle. Der efter blev der opfyldt vand op til ca. en bars tryk, så fyret kunne genstartedes. Under opvarmnings processen opdagede min mand at den var begyndt at rande vand ned fra kedlen og ned på vores vaskemaskine. Det første vi gjorde var at skifte en pakning ved en ventil, vi opdagede at det ikke virkede kontakte vi smeden, som fandt ud af der var ruste hul i kedlen og der var opstået ca. 8 mm rust rundet om hulet på kedlen. Den gamle kedlen har vi nedtaget og gemt til sagen er afsluttet. Smeden vi har bruget er …, og ejerskifteforsikringen har selv en smed ude. Hvis det ønskes kan vi videre sende mail korrespondancen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At de skal dække udgifterne for at udskifte oliefyret for et gasfyr samt stik ledning, da man ikke må opsætte et nyt oliefyr efter år 2016. Vi fik 17/5 opsat et gasfyr, da vi ingen varme eller varmt vand havde i huset."

Selskabet har i brev af 27/6 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Halvandet år efter overtagelsen anmelder vores kunder, at deres oliefyr er holdt op med at virke. Det fremgår af skadeanmeldelsen (bilag C), at forholdet blev opdaget d. 6. april 2018. Ejendommen blev overtaget d. 5. november 2016.

Ejerskifteforsikringen dækker ulovlig VVS og manglende eller væsentlig nedsat funktion af VVS installationer på overtagelsestidspunktet- se bilag A - pkt. 3.2.

Vores kunder har boet i ejendommen og brugt fyret hele vinteren 2016/2017 og vinteren 2017/2018, altså to vintre.

Fyret har ikke savnet funktion og funktionen har ikke været væsentligt nedsat.

Fyret er gået i stykker pga. tæring af kedlen - måske pga. en lille utæthed ved pakningen på ventilen - se de to VVS- udtalelser. Begge VVS'ere oplyser, at hvis der har været en lille utæthed, kan vandet fordampe (pga. den varme kedel) så man ikke har opdaget det. Over tid er tæringen blevet større. Da skaden anmeldes er der løbet vand ud (se skadeanmeldelsen), og fyret er gået i stykker, fordi det er kørt tør (se udtalelsen fra klagers VVS'er).

Desværre kan oliefyret ikke repareres, og klager har fået installeret et nyt gasfyr.

Klager oplyser - efter vi har afvist forholdet - at de har gået og fyldt vand på fyret siden overtagelsen. Det var der ingen oplysning om i skadeanmeldelsen.

Det er ikke normalt at fylde vand på sit fyr ofte, og sælger oplyser i tilstandsrapporten, at de ikke har fyldt vand på mere end 1 gang om året. Hvis klager havde fyldt vand på så tit, burde de have kontaktet en VVS'er og få fyret tilset - før det brændte tør og blev ødelagt.

Da vores kunde har brugt fyret over 2 vintre og ikke kan dokumentere, at fyret hverken har manglet funktion siden overtagelsen eller var blevet tilset af en VVS'er pga. svigtende funktion, er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringens VVS-dækning.

Fyret er lovligt, og tæringen skyldes slid og evt. manglende vedligeholdelse siden overtagelsen.

Klagen bør afvises."

Klageren har i mail af 17/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentar: Rustdannelsen var opstået før vi overtog huset, efter vores opfattelse, og den har lækket lidt vand, ellers har rusten ikke opstået."

Selskabet har i brev af 25/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg henviser til klagers bemærkninger af 17. juli 2018 og skal blot oplyse, at det ikke giver anledning til yderligere fra Dansk Boligforsikring A/S' side.

Sagen kan afgøres af Nævnet på det foreliggende grundlag."

I klagerens skadeanmeldelse til selskabet af 6/4 2018 hedder det blandt andet:

"[Klagerens ægtefælle] opdaget skaden ved at det dryppede fra vores oliefyr. Han var ude og købe nogle nye pakninger, i håbet om det kun var det. Igennem hele weekenden dryppede det fra oliefyret. I går, mandag, hvad vi besøg af en smed, som kunne fortælle os at fyret ikke fungere mere. Han kunne også fortælle os, at fyret sagtes kunne havde dryppet vand i lang tid, men det er først nu, skaden er kommet.
Hvori består skaden (hvad er skaderamt)
Oliefyret virker ikke mere, dvs. vi har ingen varme har i huset, vi har heller ikke noget varm vand."

I udtalelse fra klagerens smed af 16/4 2018 hedder det blandt andet:

"Vedr. utæt olie kedel:
Vi har været ude på adressen og se på olie kedlen på grund af at vandet løb af systemet, det har vist sig at der har været en utæthed ved en ventil som er spændt på kedlen. Der har været en utæthed i længere tid som har tæret hul i kedlen, måske helt fra starten?

Men det er ikke noget som man lægger mærke til at der er en lille utæthed, da det er normalt at fylde vand på et varmeanlæg en gang i måneden, en utæthed som denne ses ikke da det er pakket helt ind i kabinet og isolering. Vandet som kommer ud, fordamper med det sammen på grund af at kedlen er varm.

Vores erfaring er at en sådan tæring tager mere end 3 år før at der er hul i den tykkelse gods, men det kan vi naturligvis ikke dokumentere, det kommer an på hvor utæt det har været.
Kedlen er fra 2005 som det kan ses på billedet af mærkepladen.
Dvs. at den max. har kørt i 13 år på grund af den kan have lagt på lager fra start.
Vi ser mange pladejern kedler fra … / Baxi som bliver 25 til 30 år uden problemer.

Derfor er dette ikke en normal tæring og ikke noget som kommer på kort tid."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/5 2018 fremgår blandt andet:

"ANMELDT FORHOLD:

[Klagerens ægtefælle] opdagede skaden ved at det dryppede fra vores oliefyr. Han var ude og købe nogle nye pakninger, i håbet om det kun var det. Igennem hele weekenden dryppede det fra oliefyret. I går, mandag, havde vi besøg af en smed, som kunne fortælle os at fyret ikke fungerede mere. Han kunne også fortælle os, at fyret sagtens kunne have dryppet vand i lang tid, men det er først nu, skaden er kommet.

UDFØRLIG BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Pakning bag shuntventil har været en lille smule utæt, ca. 1 l vand/uge efter FT's udsagn.
Ved så lille vandmængde, er der bare sket en fordampning af vandet. Vandet fra pakninger er trukket ud i den purskum isolering der er omkring kedlen så kroppen har været fugtig i længere tid, med tæring til følge.
Alder: typeskiltet på kedel siger 12.05, kedel er monteret 1. kvt. 06 - så ca. 12 år.
Installationen er lovlig efter datidens normer.
Følgeskader: kedlen er tæret - ingen yderligere skader.
Konsulent kan ikke vurdere hvornår der er begyndt at sive vand ud. FT sigen han har fyldt vand på anlæg regelmæssigt siden overtagelsen.

TILSTANDSRAPPORT:

Intet nævnt i TR - kun sælgers oplysning om at han ikke har fyldt vand på.

BESKRIVELSE AF UDBEDRING:
Man kan ikke få reservedele til den monterede Baxi kedel, så der er kun udskiftning som mulighed. Boligen ligger i gasområde, så kedel skal være på naturgas (lovgivning) Anslået pris på udskiftning:

Gasstik HMN ca.	kr.15.000,00
Ny gaskedel m. lodret balanceret aftræk	kr. 35.000,00
I alt inkl. 25% moms	kr. 50.000,00"

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
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.

…
3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6
Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

3.6.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 2o% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr."

Nævnet har fået forelagt fotos af det beskadigede oliefyr.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 5/11 2016 og anmeldte den 6/4 2018 til selskabet, at oliefyrets kedel var blevet utæt ved en ventilpakning, hvilket har medført en tæringsskade på kedlen, så den skal udskiftes.

Klagerens smed har i udtalelse af 16/4 2018 blandt andet anført, at det er hans erfaring, "at en sådan tæring tager mere end 3 år før, at der er hul i den tykkelse gods, men det kan vi naturligvis ikke dokumentere, det kommer an på hvor utæt det har været." Smeden anfører endvidere: "Men det er ikke noget, som man lægger mærke til, at der er en lille utæthed, da det er normalt

at fylde vand på et varmeanlæg en gang i måneden, en utæthed som denne ses ikke da det er pakket helt ind i kabinet og isolering. Vandet som kommer ud, fordamper med det sammen på grund af at kedlen er varm."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i notat af 16 /5 2018 anført, at der er opstået en tærings-skade på kedlen, da vand er trukket ud i purskumisoleringen omkring kedlen, så kedlen har væ-ret fugtig i længere tid. Endvidere har konsulenten anført, at kedlen ikke kan repareres, og at klageren som følge af lovgivningen er forpligtet til at skifte til gasopvarmning.

Selskabet har over for nævnet afvist at yde dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har henvist til, at det af sælgeroplysningerne fremgår, at sælgeren i tilstandsrapporten oplyser, at han ikke har fyldt vand på fyret mere end en gang om året. Selskabet har endvidere bemærket, at klageren først efter selskabets afvisning af skaden, oplyste, at hun siden overtagelsen af ejendommen havde påfyldt vand hyppigt på anlægget.

Klageren har over for nævnet anført, at hun siden overtagelsen af ejendommen har fyldt vand på anlægget ca. en gang om måneden.

Nævnet finder, at det må lægges til grund, at fyret fra overtagelsestidspunktet og frem til klage-rens anmeldelse af forholdet til selskabet var funktionsdygtigt. Klageren har derfor ikke krav på forsikringsdækning efter bestemmelserne i punkt 3.2 om manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren endvidere ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en sådan nærliggende risiko for, at der opstod en skade, at selska-bet af den grund kan pålægges at betale for en udskiftning af fyret.

7. 92372

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at forholdet først blev anmeldt halvandet år efter overtagelsestidspunktet, og at sælgeren i tilstandsrapportens sælgeroplysninger har oplyst, at han ikke har fyldt vand på fyret mere end en gang om året. Nævnet bemærker, at de fremlagte fotos af tæringsskaderne og smedens udtalelse efter nævnets opfattelse ikke udgør tilstrækkeligt bevis for, at ventilen eller kedlen var utæt på overtagelsestidspunktet.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udskiftningen af fyret.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings