

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. november 2023 blev i sag nr. 99823:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 tegnet ejerskifteforsikring.

Nævnet har tidligere afsagt kendelse om andre forhold i sag 98088. Ved kendelsen lagde nævnet til grund, at der ikke længere var tvist mellem parterne om, hvorvidt forholdet at brusearmaturets greb var knækket af, så temperaturen ikke kunne reguleres i badeværelset i tilbygningen, var omfattet af forsikringens vvs-dækning. Klageren har efter kendelsens afsigelse i brev af 9/5 2023 anført, at der fortsat er tvist mellem parterne om forholdet og har anmodet om, at nævnet også tager stilling hertil.

Klagerens advokat har i brev af 30/8 2022 i sag 98088 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne mine ovennævnte klienter skal jeg herved klage over Dansk Boligforsikrings afslag på dækning af skader vedr. VVS-installationer på ejendommen beliggende ... idet Dansk Boligforsikring afviser at forholdene er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Der klages ved nærværende over to forhold, som fremgår af mail af 9. november 2021 fra Dansk Boligforsikring v. ..., (**bilag 1**), hvoraf det fremgår at der bl.a. afvises følgende forhold:

...

Forhold 3: Brusearmaturets greb er knækket af, så temperaturen ikke kan reguleres.

I tilbygningens badeværelse er der i bruseren en Danfoss termostat indbygget i væggen. Der er ikke greb på termostaten, til regulering af temperaturen af vandet. Grebet er formentlig knækket af, og dermed er termostaten defekt.

Da temperaturen nu er svær at indstille, er der tale om en væsentlig nedsat funktion, hvorfor ejerskifteforsikringen som udgangspunkt dækker, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.2.

Forholdet afvises dog at være dækket, idet Dansk Boligforsikring henviser til, at forholdet ikke er dokumenteret omfattet af ejerskifteforsikringen, idet køberne ikke har dokumenteret, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet, og da der er reklameret så sent – næsten et år efter overtagelsesdagen og da der er observeret shampoo mv. i bruseren, så understøtter det formodningen for, at skaden først er opstået efter overtagelsesdagen.

...

Sagsfremstilling:

Mine klienter indgår købsaftale af den 10. juli 2020 om køb af ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. december 2020, jf. købsaftale, jf. **bilag 2**.

I forbindelse med handlen er der udarbejdet tilstandsrapport af den 10. juli 2020, jf. **bilag 3** samt elinstallationsrapport for ejendommen af den 6. september 2019, **bilag 4**.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at der er tale om en ejendom, hvor beboelsesdelen er opført i 1975. Af rapport vedrørende ejendommen fremgår der alene bemærkninger for så vidt angår vådrum omkring manglende vedhæft af gulvklinker til underlag. Der er ingen bemærkninger om VVS-installationer.

Af sælgers oplysninger for ejendommen pkt. 10.4 oplyser sælger, at sælger ikke har kendskab til, at der er varmeinstallationer og/eller termostatventiler, som ikke virker.

Der er i øvrigt ingen bemærkninger, hverken i forhold til vådrum eller VVS-installationer.

Min klienter tegner i forbindelse med køb af ejendommen ejerskifteforsikring ved Dansk Boligforsikring.

Kopi af police vedrørende ejerskifteforsikring fremgår som sagens **bilag 5** samt forsikringsbetingelser som sagens **bilag 6**.

Der er tale om standard ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 1. december 2020, som er tegnet for en 5-årig periode, med selvrisiko pr. skade kr. 5.000,00. Der er således ikke udvidet dækning.

...

Endvidere konstaterede de, at de ikke kunne regulere på det varme vand i badeværelset i husets tilbygning, da termostaten ikke var der.

Fredag den 19. februar 2021 kontaktede mine klienter deres forsikringsmægler ... fra ..., hvor de bl.a. klagede over ovennævnte forhold.

Ved mail af 21. februar 2021 skriver mine klienter til [forsikringsmægleren] ... Endvidere gør de opmærksom på, at indbygningstermostaten til bruseren i badeværelset ikke dur, så de kan ikke regulere på vandtemperaturen i bruseren. Kopi af mailkorrespondance mellem mine klienter og [forsikringsmægleren] fremlægges som **bilag 7**.

Til yderligere dokumentation for funktionsnedsættelserne anbefaler [forsikringsmægleren] mine klienter, at de skal indhente dokumentation fra relevante håndværkere, men da det har været svært at få håndværkere til at besigtige forholdene, er det først i juni måned 2021 at forholdene bliver besigtiget af [klagerens vvs'er], hvorefter han afgiver vedlagt erklæring af 13. juni 2021, jf. **bilag 8**.

Af erklæringen fremgår bl.a. følgende:

Vedrørende gennemgang af VVS-installationer i hus. Gennemgang indeholder:

Vand:

Forsyning af vand til tilbygning er ført frem til loftet, hvor der også er monteret en varmtvandsbeholder på 30 liter som varmes op af El. Der er ikke nok varmtvand til et bad i tilbygningen. Armaturet i bruseren i tilbygningen er indbygget i væggen hvor der ikke kan reguleres på temperaturen, der kan ikke fås reservedele til armaturet. Varmtvandsbeholderen er ikke tilsluttet korrekt på vand siden.

...

Forholdene blev herefter anmeldt til Dansk Boligforsikring, som sendte konsulent, ..., ud på ejendommen d. 25. oktober 2021, hvor forholdene blev nærmere besigtiget.

Dansk Boligforsikring fremkommer d. 9. november 2021 med afgørelse om, at der ikke er dækning for de omtalte skader i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Der henvises til vedlagte mail af 9. november 2021, j.fr. **bilag 9**, idet ... ligesom forhold 3 vedrørende knækket brusearmaturgreb ligeledes afvises.

Nærværende tekst omhandler de to punkter.

Der har efterfølgende været korrespondance mellem parterne omkring, hvorvidt forholdene er dækket af ejerskifteforsikringen, men det har ikke været muligt at opnå en form for løsning.

Kopi af korrespondance i øvrigt mellem parterne fremlægges som sagens **bilag 10**.

For præcisering af den manglende funktionsdygtighed af armaturet på badeværelset i tilbygning fremlægges vedlagte fotos, j.fr. **bilag 11**.

Som det fremgår der af er der tale om et armatur, hvor vandet åbnes på en skrueknop indbygget i væggen, og ligeledes er der indbygget i væggen en skrueknop, hvor man kan ændre vandtilstrømningen til brusehovedet.

På selve armaturet er der en termostat til justering af temperaturen, men denne er uden funktion, idet den ikke kan justeres, da der ikke er en justeringsknop på armaturet.

Anbringender:

Ovennævnte forhold, henholdsvis punkt 1 og 3, påklages idet det gøres gældende, at de to forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen, j.fr. ejerskifteforsikringens betingelser punkt 3.2, j.fr. bilag 6.

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

I nærværende sag gøres det gældende, at der er tale om væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer henholdsvis i form af ... samt tillige den manglende funktionsdygtighed af termostaten i brusenichen, idet dette bevirker, at der ikke kan reguleres på varmen i brusenichen.

Det gøres i den forbindelse gældende, at der er tale om væsentligt nedsat funktion af min klients anvendelse af bruseren i tilbygningen, idet min klient på grund af manglende indstilling af temperatur ikke har mulighed for at have den forventelige funktion af badeværelset.

I den forbindelse præciseres det dog også, at der ses fra Dansk Boligforsikrings side at være enig om, at den manglende regulering af temperaturen på armaturet er omfattet af funktionsnedsættelsen, j.fr. ejerskifteforsikringens punkt 3.2.

Twisten er imidlertid mellem parterne hvorvidt, at mine klienter kan dokumentere at funktionsnedsættelsen og skaden på armaturet var til stede på overtagelsestidspunktet.

I den forbindelse skal jeg henvise til vedlagte fotos, idet jeg skal præcisere, at reguleringen af armaturet herunder termostaten på intet tidspunkt har været til stede på det armatur som var i brusenichen ved overtagelsesdagen.

Det faktum, at der i brusenichen har stået shampoo og det med, at badeværelset har tjent til benyttelse, er ikke det samme som, at mine klienter dermed har accepteret, at funktionsnedsættelsen ikke var væsentlig eller, at det derved er mindre sandsynligt, at armaturet var defekt på overtagelsestidspunktet.

Med henvisning til vedlagte fotos og henvisning til, at min klient allerede 21. februar 2021 overfor forsikringsmægleren gjorde gældende, at armaturet var ikke-funktionsdygtigt og sammenholdt med erklæringen fra [klagerens vvs'er], j.fr. bilag 8, hvoraf det fremgår, at armaturet i bruseren i tilbygningen er indbygget i væggen, og hvor der ikke er mulighed for at regulere for temperaturen, så er der tale om en oprindelig mangel ved armaturet som på intet tidspunkt har været funktionsdygtigt – hverken før eller efter overtagelsen.

Endelig skal jeg henvise til, at det forhold ikke er omtalt i tilstandsrapporten – tvært imod er der af sælger opgivet oplysninger om, at der ikke har været nogen mangler ved VVS-installationerne."

Selskabet har i brev af 15/7 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Sagen udspringer af ankenævnsklage i nævnets sag nr. 98088, hvor forholdet ikke blev medtaget i nævnets afgørelse.

Klagen vedrører manglende drejehåndtag på indbygningstermostat til brusearmatur, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at det manglende håndtag ikke udgjorde en væsentlig nedsat funktion ved bruseinstallationen på overtagelsestidspunktet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. december 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 5. oktober 2021 anmelder klager, at indbygningstermostat i badeværelse i tilbygning ikke virker og fremlægger udtalelse af den 13. juni 2021 fra [klagerens vvs'er] sammen med skadeanmeldelsen. Udtalelse fra [klagerens vvs'er] er fremlagt af klager. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag E**.

Den 25. oktober 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 1. november 2021 er fremlagt som bilag D.

Den 9. november 2021 afviser DBF dækning med henvisning til, at indbygningstermostaten ikke var funktionsnedsat på overtagelsestidspunktet. Afgørelsen fastholdes efter klagers nye oplysninger. DBF's mail af den 7. januar 2022 fremlægges som **bilag F**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers krav fremgår ikke af klagen, men det må formodes, at klager kræver, at DBF skal dække en udskiftning af indbygningstermostaten i brusekabine, da det ikke på overtagelsestidspunktet var muligt at regulere temperaturen på vandet ved brug af bruseren og da det ikke er muligt at skaffe reservedele til termostaten.

Til støtte for sin påstand henviser klager til udtalelse fra [klagerens vvs'er], om at der ikke kan reguleres på temperaturen og at der ikke længe fås reservedele til armaturet, samt til klagers oplysninger til forsikringsmægler ... den 21. februar 2021, om at indbygningstermostaten til bruseren i badeværelset ikke dur.

Der er tale om en Danfoss indbygningstermostat fra tilbygningens opførelse (1979), som regulerer temperaturen på brugsvandet til henholdsvis hovedbruser og håndbruser. Begge brusere åbnes og lukkes ved særskilte spindelhaner.

Ved DBF's besigtigelse den 25. oktober 2021 mangler grebet/drejehåndtaget på den indbygget termostat. Vandtemperaturen er derfor indstillet til en fast temperatur, som det derfor ikke

umiddelbart (uden værktøj) er mulig at regulere. Derudover kan det konstateres, at badeværelset og bruseren bruges dagligt, idet der ses shampoo og sæber i brusenichen, kalk- og sæbeaflejringer på bruser, armatur, håndtag mv. i brusenichen samt henkastede håndklæder. Supplerende udtalelse af den 5. juli 2023 fra besigtigelseskonsulenten fremlægges som **bilag G**.

Den 21. februar 2021 (ca. 2 måneder efter overtagelse) oplyste klager til [forsikringsmægleren], at indbygningstermostaten til bruseren ikke dur. Selvom DBF ikke har modtaget supplerende fotos af brusekabinen fra den beskikkede bygningssagkyndige, må det formodes, at drejhåndtaget på indbygningstermostaten også manglede på overtagelsestidspunktet.

Det manglende drejhåndtag på termostaten, og dermed manglende mulighed for umiddelbart at kunne regulere temperaturen på brusevandet, udgør selvsagt en nedsat funktion i forhold til installationens oprindelige betjeningsfunktioner.

Den manglende mulighed for at kunne regulere på vandtemperaturen mens man bader, udgør dog ikke en større gene blot vandet har nogenlunde samme temperatur som kroppen (37 grader). Mange bruseinstallationer i fællesbade i idrætsforeninger, svømmehaller mv. er på samme måde uden mulighed for regulering af badevandet, som i stedet er fastindstillet til en behagelig/brugbar temperatur, hvor man alene kan betjene en tidsstyret trykfunktion for at tænde for vandet.

Da klager først anmelder det manglende drejhåndtag til DBF ca. 1 år efter overtagelsen, samtidig med at husstanden (ligesom sælgers husstand) uden større gener har benyttet brusenichen dagligt og på sædvanlig vis siden overtagelsen, udgjorde den manglende mulighed for temperaturregulering af badevandet på overtagelsestidspunktet ikke en væsentlig nedsættelse af vvs-installationens funktion som bruser i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 og 3.5.

Klagers krav bør derfor afvises.

Hvis nævnet måtte finde, at den manglende mulighed for regulering af temperaturen for badevandet på overtagelsestidspunktet udgjorde en væsentlig nedsættelse af vvs-installationens funktion i ejerskifteforsikringens forstand, er DBF berettiget til at afskrive med 37% i erstatningen for udskiftning af indbygningstermostaten i henhold til D, da termostaten er en integreret del af brugsvandsinstallationen for badeværelsesbruseren og da en udskiftning i øvrigt er levetidsforlængende."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af forsikringsmæglerens mail af 19/2 2021 til klagerne fremgår bl.a.:

"Vil I ikke lige bruge et øjeblik af weekenden på, at beskrive hvad det er i påtænkte at anmelde på ejerskifteforsikringen? Hvilke fejl og mangler/skader der er på huset, som jeg skal prøve at kigge på. Så går jeg lige i dybden med det i næste uge."

Af mail af 21/2 2021 fra klagerne til forsikringsmægleren fremgår bl.a.:

" Så har vi lavet en lille liste.

...

Badeværelse i tilbygningen

Indbygningstermostaten til bruseren dur ikke."

Af notat af 13/6 2021 fra klagerens vvs'er fremgår bl.a.:

"Armaturet i bruseren i tilbygningen er indbygget i væggen hvor der ikke kan reguleres på temperaturen, der kan ikke fås reservedele til armaturet."

Af skadesanmeldelsen af 5/10 2021 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Efter kunden er flyttet ind er der dukket flere forhold op. Kunden har efterfølgende haft forskellige håndværkere ude, som konstaterer flere fejl og mangler.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

...

2. I badeværelset i tilbygningen er der flere problemer. Indbygningstermostaten virker ikke".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 1/11 2021 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

...

3. Brusearmatur kan ikke regulere på vandets temperatur, da greb er knækket af.

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

...

Forhold 3: Brusearmatur kan ikke regulere på vandets temperatur, da greb er knækket af.

Konstruktion/opbygning: Der er i bruser i tilbygning fra 1979 monteret en Danfoss termostat der er indbygget i væggen, hvor der ikke er greb på, til regulering af temperaturen på brugsvandet når der skal bades.

Beskrivelse: Badeværelse ses på (billede 33,34) med brusekabine til venstre på (billede 35,36) hvor termostat kan ses tæt på (billede 37) uden greb til regulering af brugsvandet.

Konklusion: Greb er ikke tilstede og termostat kan være defekt, og temperaturen kan være svært at indstille til ønsket temp.

Alderen på det skadede: Fra 1979.

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?: Ja, der mangler greb nu og har måske gjort altid.

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?: Det har været en sædvanlig installation på opførelsen.

Er der følgeskader?: Nej.

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?: Vides ikke om det har været sådan hele tiden, men ja til nu da den ikke kan reguleres på.

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?: Nej.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Vides ikke, men det er mærkeligt at det først er næsten et år efter han anmelder problemet, tænker bare at hvis det var galt dengang de overtog ville de nok have anmeldt det der.

...

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

...

3. Greb er ikke til stede men om det er noget vi skal ind i da det er lang tid efter overtagelsen det anmeldes. Hvis vi skal, kan der ikke fås reservedele mere, da det er en udgået model. Skal vi så have åbnet væggen og lavet om på rør til anden brusearmatur. Der vil så være afskrivning på rør iht. tabel D.

...

Omkostningerne til det skadede:

...

3. hvis der vurderes vi skal ind i dette vil det nok ligge omkring 10-12.000+moms."

Af supplerende udtalelse af 5/7 2023 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"3. Brusearmatur kan ikke regulere på vandets temperatur, da greb er knækket af.

Tillæg til ovenstående forhold.

Der er ført koldt og varmt brugsvand til Danfoss termostaten, som er indbygget i væggen, denne mangler greb til regulering af vandtemperaturen ud til enten hovedbruser eller håndbruser, der åbnes på spindelhaner til henholdsvis hovedbruser og håndbruser (markeret på billede 35a hvor disse åbnes og lukkes).

Der er derfor altid vandtryk frem til disse haner, og vandtemperaturen er indstillet til en fast temp. da det greb, som normalt er monteret i midten for at skrue op eller ned for temperaturen mangler, og reservedele til denne model er desværre udgået, og kan derfor ikke fås længere. (Se billede 37 som er det anmeldte ved kunden uden greb, og nedenfor ses vedhæftet billede fra nettet med greb)

Hvis der skal kunne reguleres på vandet mere end hvad det nu er indstillet til, skal der brydes op i væggen og ændre på rørene til et alm. armatur, (se vedhæftet billede fra nettet) og lave tilkobling til hoved/håndbruser, der vil så være afskrivning på disse rør, og derefter reetablering af væggen partielt med opmuring og maling af det berørte område, og montering af alm. brusearmatur til sidst, dette vil nok koste omkring 12-14.000+moms at få lavet med murer, maler og vvs."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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.

...

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el installationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1975 med en tilbygning fra 1979 – den 1/12 2020. Klageren anmeldte den 5/10 2021, at indbygningstermostaten i badeværelset i tilbygningen ikke virkede. Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden.

Klagerne har anført, at "armaturet i bruseren i tilbygningen er indbygget i væggen, og hvor der ikke er mulighed for at regulere for temperaturen, så er der tale om en oprindelig mangel ved armaturet som på intet tidspunkt har været funktionsdygtigt – hverken før eller efter overtagelsen". Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at "da temperaturen nu er svær at indstille, er der tale om en væsentlig nedsat funktion, hvorfor ejerskifteforsikringen som udgangspunkt dækker, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.2". Klageren har påpeget, at han allerede den 19/2 2021 kontaktede forsikringsmægleren omkring forholdet, og at han den 21/2 2021 sendte en mail til forsikringsmægleren om, at termostaten ikke virkede, så det ikke var muligt at regulere på vandtemperaturen i bruseren. Forsikringsmægleren anbefalede at indhente dokumentation fra relevante håndværkere, men da det var svært at få nogen til at besigtige forholdene, var det først i juni 2021, at der kom en vvs'er.

Selskabet har over for nævnet bl.a. anført, "Ved DBF's besigtigelse den 25. oktober 2021 mangler grebet/drejehåndtaget på den indbygget termostat. Vandtemperaturen er derfor indstillet til en fast temperatur, som det derfor ikke umiddelbart (uden værktøj) er mulig at regulere." Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at "da klager først anmelder det manglende drejehåndtag til DBF ca. 1 år efter overtagelsen, samtidig med at husstanden (ligesom sælgers husstand) uden større gener har benyttet brusenichen dagligt og på sædvanlig vis siden overtagelsen, udgjorde den manglende mulighed for temperaturregulering af badevandet på overta-

Ankenævnet for Forsikring

10.

99823

gelsestidspunktet ikke en væsentlig nedsættelse af vvs-installationens funktion som bruser i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 og 3.5".

Selskabet har anført, at såfremt nævnet måtte finde, at der er tale om en væsentlig nedsættelse af vvs-installationens funktion – så er selskabet berettiget til at afskrive med 37% i henhold til tabel D, da termostaten er en integreret del af brugsvandsinstallationen for badeværelsesbruseren og da en udskiftning i øvrigt er levetidsforlængende.

Det fremgår af mail af 21/2 2021 fra klagerne til forsikringsmægleren, at "badeværelse i tilbygningen Indbygningstermostaten til bruseren dur ikke".

Det fremgår af notat af 13/6 2021 fra klagerens vvs'er, at "armaturet i bruseren i tilbygningen er indbygget i væggen hvor der ikke kan reguleres på temperaturen, der kan ikke fås reservedele til armaturet".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 1/11 2021, at "der er i bruser i tilbygning fra 1979 monteret en ... termostat der er indbygget i væggen, hvor der ikke er greb på, til regulering af temperaturen på brugsvandet når der skal bades. ... **Konklusion:** Greb er ikke til stede og termostat kan være defekt, og temperaturen kan være svært at indstille til ønsket temp. ... **Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:** Ja, der mangler greb nu og har måske gjort altid. ... **Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:** Vides ikke om det har været sådan hele tiden, men ja til nu da den ikke kan reguleres på".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

11.

99823

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at den omstændighed – at det ikke er muligt at regulere termostatvarmen på vandet i badet i tilbygningen uden brug af værktøj, da temperaturindstillingshåndtaget på armaturet mangler – udgør væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af notat af 13/6 2021 fra klagerens vvs'er, at der ikke kan reguleres på temperaturen på armaturet i bruseren i tilbygningen.

Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at klageren mindre end 3 måneder efter overtagelsen i mail af 21/2 2021 til forsikringsmægleren oplyste, at indbygningstermostaten til bruseren i tilbygningens badeværelser ikke virkede.

Nævnet har også henset til, at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 1/11 2021, at der er tale om manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen.

Den omstændighed – at klageren har kunnet anvende bruseren, der er indstillet til en fast temperatur – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne forbundet med at udbedre skaden i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

99823



Jens Kruse Mikkelsen

formand