

Den 30. januar 2012 blev i sag nr. 80.105:

XXXXX XXXXXX
XXXXXXXXXXXX X
XXXX XXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for manglende gulvvarme.

Selskabet henviser til, at det efter to undersøgelser ikke er bevist, at der er installeret gulvvarme i stuen, og at den manglende gulvvarme ikke udgør en skade i henhold til forsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1976, og at ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 15/8 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 13/7 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"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
...		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
Gulv på strøer eller bjælker	A	
Trægulv på beton	A	
Væg-til-væg tæppe	A	Lille værelse bag fyrrum.
Klinkegulv på beton	A	Køkken/alrum - entre - badeværelser - ved brændeovn.

...

10. VVS-installationer

Olie/centralvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Vandbåret. Køkken/alrum - badeværelser - entre.
Andet; Type:	A	Brændeovn."

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 28/2 2011, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

I forbindelse med vinterens komme konstaterede vi at der var manglende gulvvarme i alrum, der forefandt rør med vandtryk men ingen varme kunne tilsyneladende justeres, vi kontaktede derfor en VVS installatør som ikke kunne finde fejlen ved visuel inspektion, derfor meldte vi forholdet til vores ejerskifteforsikring. De indvilligede i ved en undersøgelse at åbne gulvet som viste at røret er blevet proppet af ca 60 cm inde, inden undersøgelsen var der tydelige tegn på at der tidligere har været foretaget indgreb i gulvet (nyere fliser/fuger).

Forsikringen vurderede at der ikke var tale om en skade og nægter derfor at undersøge om en eventuel tidligere installation er blevet proppet af grundet utætheder. Vi finder det betænkeligt at udføre en installation uden formål, samt at der i salgsmaterialet tydeligt står at der er gulvvarme i køkken alrum. I både salgsmaterialet, samt forsikringsbetingelser til ejerskifteforsikringen står der at den dækker installationers manglende funktionsdygtighed, det burde derfor uden tvivl konkluderes at der her er tale om en installation, og at denne ikke er funktionsdygtig.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

En fungerende gulvvarme."

Selskabet har i brev af 30/3 2011 til nævnet redegjort for sagen og sin stillingtagen her-
til. Af brevet fremgår bl.a.:

"Sådan har sagsforløbet været

Vores kunde anmeldte den 5. september 2010 11 forhold til ejerskifteforsikringen. Forholdene var ifølge anmeldelsen blevet konstateret ved en generel gennemgang af huset, og bestod i manglende varme, punkterede termoruder, ulovlig el, VVS-installationers manglende funktion, ulovlige afløb og vandindtrængning fra taget. Kunden har efterfølgende anmeldt yderligere 3 forhold, herunder en gabende terrassedør.

Vores taksator besigtigede forholdene den 5. oktober 2010 og rekvirerede samme dag ... til bl.a. at foretage nærmere undersøgelser af, hvorvidt der var etableret gulvvarme i husets stue. Der er gulvvarme i køkkenet, som beskrevet i tilstandsrapporten. Kundens egen VVS'er havde ikke haft held med at klarlægge årsagen til, at der ikke var gulvvarme i stuen, og vi dækkede derfor en nærmere undersøgelse af, hvorvidt der var etableret gulvvarme og i givet fald om denne virkede.

... var desværre heller ikke været i stand til at afdække årsagen til den manglende gulvvarme i stuen, hvorfor vi iværksatte endnu en undersøgelse, som via et springssystem eventuelt ville kunne fastslå, hvori problemet bestod.

Den 16. november kunne vi fremsende dækningstilsagn til kunden vedrørende vandindtrængning i tag, omvendt rørføring, utæt blandingsbatteri, gulvafløb og ulovlige el-installationer. Samtidig oplyste vi kunden om, at vi fortsat afventede resultatet af springundersøgelsen

vedrørende gulvvarmen, og derfor endnu ikke kunne træffe afgørelse vedrørende dette forhold.

Hvad vores undersøgelser viste vedrørende gulvvarme

Vores 2. undersøgelse af gulvvarmen viste, at der alene var ført ca. 60 cm gulvvarmerør ned gennem stuegulvet til etablering af gulvvarmeinstallation. Derefter stoppede rørføringen. Efter sporingsundersøgelsen kunne fjernelsen af en række fliser bekræfte, at der alene var påbegyndt etablering af en gulvvarme i stuen.

Det undrer os at kunden oplyser, at der var vandtryk i rørene, for rørene førte ingen steder hen, var ikke tilsluttet vand, og der var heller ikke monteret termostat til regulering af en eventuel gulvvarme.

Der var således efter undersøgelserne at dømme ikke gulvvarme i stuen da vores kunde overtog ejendommen.

Den 10. januar skrev vi derfor til kunden, at vi måtte afslå dækning på det foreliggende grundlag.

Topdanmark har betalt undersøgelsesomkostningerne.

Der er ikke konstateret skade

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 6.

Ved bygningskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, 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.

Der er ikke konstateret nogen skade eller nærliggende risiko for skade.

Der er ikke tale om manglende funktion

Ejerskifteforsikringen dækker ventilationsanlæg, vand-, varme-, gas-, olie-, afløbs-, og el-installationer i beboelsesbygningen, der ikke er funktionsdygtige.

En installation er ikke funktionsdygtig, når den ikke virker eller når funktionen er væsentlig nedsat. Vi henviser til vilkårenes punkt 7.D.

Dækning af manglende funktion forudsætter, at der er reelt tale om en eksisterende installation, der ikke virker.

At der ikke er etableret nogen gulvvarmeinstallation i stuen kan ejerskifteforsikringen desværre ikke være behjælpelig med.

At vores kunde ud fra salgsmaterialet havde forventet, at der også i stuen var etableret gulvvarme ændrer ikke herved.

Såfremt vores kunde ved handlen er blevet lovet, at der også i stuen og ikke blot i køkken/alrummet var etableret gulvvarme, må vi henvise vores kunde til at rette krav mod ejendomsmægleren eller sælger.

Der er ikke konstateret ulovlighed

Vores kunder bør naturligvis kunne forvente, at der er tilstrækkelige varmekilder i ejendommen til at varme bygningen op.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen opvarmes af olie/centralvarme, gulvvarme og brændeovn.

Sælger har i købsaftalen gjort opmærksom på, at brændeovnen ikke var fungerende ved overtagelsen.

Sælger oplyser, at der ikke har været gulvvarme i hans ejertid, og at han opvarmede stuen med brændeovn.

Vores kunde har valgt at fjerne brændeovnen som varmekilde, frem for at reparere den.

At der nu mangler en opvarmningskilde, kan ejerskifteforsikringen dog ikke være behjælpelig med, da ejendommen er overtaget med brændeovn, som opvarmningskilde i stuen, hvilket er lovligt efter det for bygningen gældende bygningsreglement fra 1972.

Det fremgår af bygningsreglementet fra 1972, at brændeovn med fast brændsel anses som en varmeinstallation. Der henvises til BR72 pkt. 10.1.1 stk. 1.

Der er derfor ikke ved overtagelsen tale om ulovlige forhold vedrørende ejendommens opvarmning.

Havde vores kunde valgt at udskifte eller reparere brændeovnen, ville rummet ikke have været uden opvarmning.

Bristede forventninger er ikke dækket

Vi har fuld forståelse for vores kundes skuffede forventninger, såfremt de har forventet, at der også var etableret gulvvarme i stuen.

Den tidligere ejer opvarmede stuen med en brændeovn, som vores kunde valgte at sløjfe. Det var oplyst i købsaftalen, at brændeovnen ikke fungerede ved overtagelsen. Kunden valgte dog selv at sløjfe ovnen, og herefter kræve etablering af gulvvarme via ejerskifteforsikringen, med den begrundelse, at de havde haft en forventning om, at der var gulvvarme.

Vores kunde påpeger desuden, at det fremgik af tilstandsrapporten, at der var en vandbåret varmeinstallation i køkken/alrummet.

Vi konkluderer heraf, at kunden har forventet at 'køkken/alrum' omfattede et større areal end hvad der viste sig at være tilfældet. Vi kan af gode grunde ikke vide, hvad der blev oplyst af ejendomsmægleren ved den generelle ejendom af ejendommen.

Det er vores opfattelse, at vores kunde opfatter stuen, som 'alrum', hvilket vi dog ikke finder, der er belæg for i salgsoptillingens plantegning, hvor der skelnes mellem køkken og stue. Køkken/alrummet kan næppe antages at omfatte hele stuen. Vi mener derfor heller ikke at tilstandsrapportens oplysninger til ejerskifteforsikringen, hvoraf fremgår, at der er vandbåret gulvvarme i køkken/alrum kan udstrækkes til at omfatte både køkken/alrummet og hele stuen.

Der er således efter vores opfattelse tale om en skuffet forventning.

Ejerskifteforsikringen kan ikke på forhånd tage højde for købers forventninger og ønsker til varmekilders indbyrdes sammenhæng og fordeling på ejendommen, og kan således heller ikke tilbyde at dække, udgifterne til etablering af specifikke varmekilder, der ikke var til stede ved overtagelsen.

Til eksempel nævnes AK 70.401.

Anprisninger og oplysninger i forbindelse med salg af ejendommen, som kan have medvirket til en særlig forventning hos vores kunder vedrører desværre ikke ejerskifteforsikringen. Vi henviser til AK 58.459 og 68.708.

Bygningens funktionsforhold er ikke dækket

Vi gør i samme forbindelse for god ordens skyld også opmærksom på, at bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt) ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

At der ikke som vores kunde har forventet, er etableret gulvvarme i stuen medfører ikke en skade på ejendommen, men vedrører i bedste fald bygningens funktionsforhold, og omfattes således ikke af ejerskifteforsikringens basisdækning. Vi henviser til vilkårenes punkt 9.B.

Vi henviser til jeres kendelse AK 73.110.

Vi kan ikke tilbyde yderligere undersøgelser på nuværende tidspunkt. Vores kunde mener, at de undersøgelser, som Topdanmark har betalt, har været utilstrækkelige, da det ikke kan vides om der længere inde i stuen kan konstateres yderligere rørføring eller måske tilstedeværelsen af en afproppet installation.

Det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre en forsikringsbegivenhed. Vi henviser til forsikringsaftalelovens § 22.

Topdanmark har nu afholdt 2 undersøgelser.

Da undersøgelserne har vist, at der reelt ikke er etableret en installation, men alene klargjort til dette, kan vi ikke på nuværende tidspunkt bryde hele gulvet op i stuen for at undersøge, om der alligevel skulle gemme sig en installation i gulvet.

Det er dog på nuværende tidspunkt ikke sandsynliggjort, at der overhovedet findes en installation i stuen, og vi kan derfor ikke tilbyde at undersøge forholdene nærmere end allerede sket.

På trods af, at undersøgelserne ikke har vist en dækningsberettiget skade, har Topdanmark betalt de foretagne undersøgelser.

Viser det sig ved vores kundes egne nærmere undersøgelser, at der mod forventning skulle være en gulvvarmeinstallation i stuegulvet, vil vi naturligvis gerne se på sagen igen og dække vores kunders rimelige undersøgelsesomkostninger, såfremt disse afdækker, at der alligevel findes en installation, som ikke bevidst er afproppet."

Hertil har klageren i brev af 10/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Efter at have snakket med naboerne samt nogle tidligere ejere, har vi erfaret, at der tidligere har været varmeinstallation i den omtalte del af stuen.

Vi har forsøgt at få fat i ... fra 1976, hvor der skulle være en artikel om huset, og billeder der kunne dokumentere, at der har været varme i stuen, og de rør der er synlige, derfor er en del af en installation.

Hvis en elektriker monterer en stikkontakt i væggen, og kablet som forsyner denne senere kappes er der stadig tale om en installation ifølge stærkstrømsbekendtgørelse.

Det samme må gælde for en varmeinstallation. Forsikringen skriver at det undrer dem at vi skriver at der er vandtryk i rørene, men vi kan oplyse at røret er forsynet fra fyret, der forefindes desuden en udluftningsventil. Når man åbner for den løber der vand ud. Det eneste, vi er enige med forsikringen i, er, at der umiddelbart mangler en returledning. Denne forefindes efter vores mening ca 4 meter længere inde i gulvet.

Forsikringen nævner selv at der er tale om en installation, og at denne ikke er funktionsdygtig men mener sjovt nok ikke at der er tale om manglende funktion. De bristede forventninger må siges at være over forsikringsselskabet."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. I den forbindelse anfører selskabet, at i det tilfælde, klageren foranstalter yderligere undersøgelser, der viser, at der findes en eksisterende installation, som ikke er bevidst afproppet, og som ikke er funktionsdygtig, er selskabet indstillet på at yde dækning.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, 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.

...

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

...

D Installationers manglende funktion i beboelsesbygning(er)

Forsikringen dækker ventilationsanlæg, vand-, varme-, gas-, olie-, afløbs- og el-installationer i beboelsesbygningen, der ikke er funktionsdygtige.

En installation er ikke funktionsdygtig, når den ikke virker eller når funktionen er væsentligt nedsat.

...

9. Hvilke skader dækkes ikke?

...

B Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge

7.

80.105

af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 6, dækkes skaden."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af køkken og stue.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der er installeret et gulvvarmeanlæg i stuen, eller at den manglende gulvvarme udgør en skade, når der henses til husets alder. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning eller at undersøge forholdet yderligere.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson