

929/921/13-5

Den 16. december 2013 blev i sag nr. 83.936:

XXXXX XX XXX XXXXXX
XXXXX XXXXXX XX
XXXX XXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for, at der ikke er gulvvarme i køkkenet i den forsikrede ejendom.

Selskabet har tilbudt at dække udgifterne til opsætning af en radiator tilsluttet centralvarmen i køkkenet, men har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til etableringen af gulvvarme i køkkenet.

Det forsikrede hus er fra 1901 og blev ombygget i 1973, 1978 og 2003. Forsikringen trådte i kraft den 4/7 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/8 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

"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 materialeanvendelse eller konstruktionsudformning.

Bygn.: Uddybende oplysninger:

...

6. Gulvkonstruktion og gulve

...

Klinkegulv på beton

A

Bryggers, køkken, hall, disp. rum v/hall og badeværelse

2.

83.936

...
10. VVS-installationer

...
Gulvvarme: Type:

Centralvarme: bryggers, køkken, hall, bad/toilet.
Opl. ved ejer."

Af husets energimærke fremgår bl.a.:

"Varme

...
Fordelingssystem

Status: Alm. radiatorer
Gulvvarme i klinkegulve."

I brev af 29/1 2013 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Det fremgår af energimærkningen (side 2 af 5), at der er gulvvarme i klinkegulve samt af tilstandsrapporten (s. 16), at der er gulvvarme i køkken.

Efter overtagelsen og efter at have konstateret, at der ikke var gulvvarme i køkkenet trods angivelserne herom i energimærkningen samt i tilstandsrapporten har mine klienter rejst krav overfor Dansk Boligforsikring, som mine klienter har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring hos under police nr. ..., hvilket policen vedlægges som bilag ...

...
På vegne af mine klienter, skal jeg gøre gældende, at den skade som Dansk Boligforsikring A/S øjensynligt har anerkendt som dækningsberettiget skal erstattes ved etablering af gulvvarme i køkkenet og således ved betaling i henhold til det indhentede tilbud på kr. 106.100,00, hvortil bemærkes, at den manglende etablering af gulvvarme fuldt ud er at ligetil med manglende funktionsduelighed, jf. også ankenævnets egen praksis, som i henhold til forsikringsbetingelserne berettiger til dækning samt, at det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 5.1 og 5.2, at erstatningen beregnes som en ny værdierstatning som skal fastsættes til det beløb det vil koste at udbedre den manglende funktionsduelighed, hvilket in concreto vil sige etablering af gulvvarme."

Dertil har selskabet i brev af 6/3 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager ses at have redegjort for sagsforløbet og fremlagt relevante bilag. I tillæg hertil skal jeg alene fremlægge - som bilag ... - salgsoptilling. Det fremgår *ikke* heraf, at der skulle være gulvvarme i køkkenet.

Vi modtog skadeanmeldelsen d. 27. august 2012. Kopi af skadeanmeldelsen fremlægges som bilag ... Det bemærkes, at der mere end et år efter overtagelsen - over en vinter - før vores kunde anmelder, at der ikke er gulvvarme i køkkengulvet.

...VVS ApS besigtigede forholdet for os d. 31. august 2012 og kopi af den mail, vi modtog fra besigtigelsen vedlægges som bilag ... Det fremgår af besigtigelsen, at der ikke er, og aldrig har været, gulvvarme i køkkenet.

Vi har indhentet ejendommens byggemappe - den fremlægges som bilag ...

Det fremgår heraf, at huset - overordnet set - er bygget ad 3 omgange: Det oprindelige hus er opført i 1901. Det er tilbygget (med udnyttet tagetage) i 1978 og igen i 2003. Jeg har på

opfotograferet oversigt fra salgsopstillingen (fremlægges som bilag ...) indtegnet tilbygningerne, som fremgår af byggemappen. Ved nærlæsning af byggemappen, kan man se, at køkkenet lå i det oprindelige hus. Ved tilbygningen i 1978 bliver der etableret et bryggers og badeværelse og på et tidspunkt herefter, bliver køkkenet 'rykket ud' i det bryggers og soveværelse (med meget lille bryggers og fyr i det ene hjørne). I 2003 etableres en tilbygning med nyt bryggers og entre 'udenpå køkkenet' - jfr. byggeansøgningen.

Det fremgår udtrykkeligt af byggeansøgningen fra 2003, at der etableres gulvvarme i den nye tilbygning. Det fremgår også, at man nedlægger et fyr i køkkenet (flyttes til det nytbyggede bryggers), og at der opsættes en brændeovn i køkkenet (se tegningsmaterialet).

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er ingen gulvvarme i køkkenet. Der har aldrig været etableret gulvvarme, og det fremgår også af byggemappen.

Forsikringstageren støtter sit krav på gulvvarme i køkkenet på, at det i tilstandsrapporten - på side 16 - under oplysninger til ejerskifteforsikringen - står '*Gulvvarme; Type - centralvarme: bryggers, køkken, hall, bad/toilet. Opl. ved ejer*'.

I energimærket er det oplyst: '*Gulvvarme i klinkegulve*' (side 2).

I tilstandsrapporten er det - og under oplysningerne til ejerskifteforsikrings-selskabet - oplyst, at der er klinkegulve i 'bryggers, køkken, hall, disp. Rum v/hall, og badeværelse' (se side 15).

Der er gulvvarme i badeværelset - se besigtigelsesrapporten (bilag ...). Det er formentlig etableret i 1973, da badeværelset etableres - se byggemappen. Der er desuden gulvvarme i bryggers/entre - tilbygningen fra 2003.

Kravet støttes alene på oplysningerne i tilstandsrapporten og energimærket. I salgsopstillingen (bilag ...), er det udtrykkeligt anført, at der er gulvvarme i badeværelset. Det er *ikke* i salgsopstillingen anført, at der skulle være gulvvarme i køkkenet.

Sælger har oplyst, at de ikke har sagt, at der skulle være gulvvarme under alle klinkegulve, men derimod, at der var gulvvarme i badeværelset samt i tilbygningen fra 2003. Hvorfor den bygnings-sagkyndige/energikonsulenten har misforstået eller fejlciteret sælgers oplysninger vides ikke.

Den bygnings-sagkyndige skriver udtrykkeligt i tilstandsrapporten, at oplysningerne om gulvvarme stammer fra sælger. Dvs. at den bygnings-sagkyndige ikke selv har foretaget undersøgelser om hvorvidt der er gulvvarme. Han kan derfor ikke gøres ansvarlig for oplysningerne.

Ejerskifteforsikringens dækning hænger sammen med den bygnings-sagkyndiges faktiske undersøgelser og lovgivningsmæssige undersøgelsespligt. Ejerskifteforsikringen skal alene dække de bygningsdele, der er blevet undersøgt af den bygnings-sagkyndige. Oplysningerne om ejendommens konstruktioner (side 15 og 16) er alene oplysninger til brug for ejerskifteforsikringen, og det fremgår da også tydeligt i noten, at køber ikke kan betragte dem som en garanti for materialer eller konstruktion. Da den bygnings-sagkyndige samtidigt positivt oplyser, at oplysningerne om gulvvarme stammer fra sælger, må køber gå til sælger, hvis de vil støtte ret herpå.

Hvis oplysningerne om gulvvarme var væsentlige for købers køb af ejendommen, var der rig anledning - særligt på grund af oplysningen om at de stammede fra sælger - at bede om udbygning/garanti heraf. Køber kunne også have hentet ejendommens byggemappe (elektronisk tilgængelig via weblager ved et "klik" fra egen computer), hvoraf det tydeligt fremgår, at der alene er gulvvarme i den nye tilbygning fra 2003 (bryggers og entre).

Det bemærkes, at vores kunde først anmelder forholdet over 1 år - og en hel vinter - efter overtagelsen. Man skulle tro, at hvis oplysningen om gulvvarme i køkkenet i tilstandsrapporten, havde været væsentlig for dem, ville de have opdaget forholdet og anmeldt det, langt tidligere.

Energimærket er ikke en del af huseftersynsordningen. Om køber kan støtte ret på oplysningerne om gulvvarme indeholdt heri - er et spørgsmål mellem køber og energikonsulenten.

Vi har anerkendt at etablere en varmekilde i køkkenet. Det skyldes, at der ikke er én. Der har formentlig været varmekilder oprindeligt (se byggemappen fra 1978, hvor tilbygningen, køkkenet nu er i, etableres, samt byggemappen fra 2003, hvor køkkenet ændres lidt i forbindelse med tilbygning af bryggers/entre). Den brændeovn som ses anført på tegningsmaterialet fra 2003, der var planlagt da man nedlagde fyrrum og lille bryggers, blev åbenbart ikke opsat, hvorfor køkkenet reelt er uden opvarmningskilde. Opsætning af en radiator opfylder bygningsreglementets krav til et beboelsesrum opført i 1978. Hermed er forholdet lovliggjort. Der er ingen krav i bygningsreglementet - hverken dengang eller nu - om at der skal være gulvvarme i et køkken/hus. Klagen bør afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 12/4 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"Med henvisning til Dansk Boligforsikring A/S' skrivelse af den 6. fm. skal supplerende bemærkes følgende:

- Mine klienter, [klagerne], rettede i starten af 2012 henvendelse til sælgerne af ejendommen med henblik på udredning af situationen. Sælgerne har afvist at være ansvarlige og oplyser, at der ikke er afgivet urigtige oplysninger til den bygnings-sagkyndige og energimærkekonsulenten (som in concreto er en og samme person). Uden at opgive et krav mod sælgerne har mine klienter valgt indledningsvist at rette kravet mod ejerskifteforsikringen, hvilken rækkefølge huseftersynsordningen også tilsiger. Det ses ikke relevant, at kravet anmeldes i august 2012 overfor Dansk Boligforsikring A/S.
- Det er ingenlunde værende relevant, om gulvvarme forskellige steder i ejendommen kan udledes af oplysninger beroende hos bygningsmyndigheden. Der kan jo som bekendt sagsens være gulvvarme i en ejendom, uden dette fremgår af oplysningerne hos bygningsmyndigheden.
- Huseftersynsordningen tilsigter, at der skal kunne fæstes lid til oplysningerne i tilstandsrapporten, som naturligt ses i sammenhæng med handlens øvrige dokumenter, her i form af energimærkningen, som i øvrigt ikke har nogen angivelse af 'Opl. Ved ejer', og som er udarbejdet af den samme sagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten.
- En angivelse af 'Opl. ved ejer', således som angivet i den konkrete tilstandsrapports side 16 af 16, kan hverken anses for særlig informativ i den konkrete situation eller ses som en 'ansvarsfraskrivelse' fra den bygnings-sagkyndiges side, som jo - på linje med den efter-

5.

83.936

følgende besigtigelse ved [VVS] ApS - må benytte sin sagkundskab til i givet fald at tage afstand fra eventuelle oplysninger, ligesom oplysningerne om gulvvarme fuldt forventeligt vil blive tillagt vægt af den almindelige køber."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

...

16.3

Manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt funktionsdueligheden var til stede på overtagelsestidspunktet."

Nævnets flertal udtaler:

Efter oplysningerne i tilstandsrapportens afsnit om bygningskonstruktioner, der angives at være til brug for en eventuel ejerskifteforsikring, er der gulvvarme i bl.a. køkkenet. Efter vores opfattelse kan en sådan oplysning ikke betragtes som en tilsikring, som klageren kan støtte ret på over for det indklagede selskab jf. herved bl.a. nævnets kendelse nr. 76.824. Den manglende installation af gulvvarme må imidlertid sidestilles med manglende funktionsduelighed, som efter forsikringsbetingelsernes punkt 16 om udvidet dækning berettiger til udbedring, jf. herved nævnets kendelse nr. 67.654.

Selskabet har i overensstemmelse hermed anerkendt skaden som dækningsberettigende, således at der skal etableres en varmekilde i køkkenet. Spørgsmålet er herefter, om selskabet kan foretage udbedring ved alene at tilbyde opsætning af en radiator, eller om selskabet skal dække udgifterne forbundet med at etablere gulvvarme i køkkenet.

Det må lægges til grund, at radiatorløsningen opfylder funktionskravet om opvarmning af køkkenet. Herefter, og da gulvvarme ikke var en gængs primær opvarmingskilde i 1978, da den tilbygning, hvor køkkenet er i, blev opført, er der efter vores opfattelse ikke grundlag for at pålægge selskabet at etablere gulvvarme.

6.

83.936

På denne baggrund, og idet det af klagerens advokat i øvrigt anførte ikke kan føre til andet resultat, kan der efter vores opfattelse ikke gives klageren medhold.

Nævnets mindretal udtaler:

Det er i tilstandsrapporten og energimærkningen udtrykkelig angivet, at der er gulvvarme i køkkenet. Da der ikke er etableret sådan gulvvarme, har selskabet da også anerkendt den manglende gulvvarme som en dækningsberettigende skade.

Efter vores opfattelse skal udbedring ske ved, at der etableres den gulvvarme, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Vi finder under de foreliggende omstændigheder, at selskabet ikke vil kunne foretage udbedring ved at nøjes med at tilbyde en radiatorløsning, som ikke er beskrevet nogetsteds. Vi stemmer derfor for at give klageren medhold.

Efter udfaldet af stemmeafgivningen

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund