641/02

Den 18. marts 2002 blev i sag nr. 56.253:

xxxx x xxx xxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Nørre Farimagsgade 64
Postboks 2240
1019 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, heller ikke i henhold til den udvidede dækning, som er etableret i selskabet.

I selskabets skrivelse af 25/7 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Den 12. marts 2001 anmeldte klageren, at gulvvarmen i badeværelset ikke fungerede. Selskabets ejendomskonsulent besigtigede skaden og konstaterede, at der kunne mærkes en svag varme midt på badeværelsesgulvet. Varmeanlægget var ét-strenget, hvilket fmtl. betød, at gulvvarmen var lagt med kun ét 'U', hvorfor det var forventeligt, at der kun var ringe varmeafgivelse. Klageren havde rekvireret en VVS reparatør, og denne kunne konstatere, at der var gennemløb i rørene, d.v.s. at varmerørene fungerede. Ved breve af 18. maj og 25. juni 2001 meddelte vi, at skaden ikke var omfattet af forsikringsdækningen, idet der ikke forelå en skade som beskrevet i forsikringsbetingelsernes pkt. 1 - Køberdæk-

ningen. Endvidere var skaden ikke omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 5 om manglende funktionsdygtighed ved installationer. **Vore bemærkninger.** Efter vor opfattelse må det lægges til grund, at gulvvarmen i badeværelset fungerer, om end med begrænset effekt. Årsagen hertil er med stor sandsynlighed, at installationen - der er udført i 1965 - ikke har været optimal, idet der kun er én varmestreng. Der foreligger ikke bevis for, eller sandsynliggørelse af, at den nedsatte funktionsduelighed omfattes af betingelsernes pkt. 1 eller 5 (siderne 6 og 7), og uanset dette foreligger der ikke forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, jfr. betingelsernes pkt. 1."

Klagerne er utilfredse med selskabets afvisning, og har i skrivelse af 22/5 2001 til selskabet bl.a. anført: "Da vi tegnede ejerskifteforsikring ved vores køb af ejendommen Duevej 16 ... blev det tydeligt meddelt os, at installationer som befinder sig i ejendommen og som ikke umiddelbart kan konstateres defekte/ikke funktionsdygtige vil blive dækket af nævnte forsikring. (skjulte fejl). ... badeværelset er på 4 kvm minus badekar og bruseniche og at den **svage** varme som i omtaler i jeres brev drejer sig om ca. 25 x 25 cm midt på badeværelsesgulvet. Dette er vel ikke ensbetydende med, at rørene fungerer og at varmeafgivelsen er svag fordi rørene er lagt i U form. I meddeler i jeres brev, at forsikringen er udvidet til at dække udgifter til udbedring af mangler ved installationernes manglende funktionsduelighed. Som beskrevet ovenfor kan jeg ikke godkende jeres afgørelse, hvorfor jeg anmoder om en fornyet behandling af vores forsikringsproblem."

Af fakturaen fra vvs-installatøren fremgår:

"Udført:
forsøgt at opvarme gulv i bad,

2 timer	kr. 600,00
1 transport	- 70,00
	kr. 670,00
25% moms	- 167,50
	kr. 837,50

nu er tålmodigheden bristet,"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**1 Hvad dækker forsikringen** Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske

forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger. ... **5 Udvidelser** På grund af KvalitetsMærke-rapporten er forsikringen udvidet til at dække udgifter til udbedring af mangler ved nedennævnte bygningskonstruktioner og installationer: - ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforeskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Endvidere dækkes efter samme retningslinier udbedring af mangler ved: - installationernes manglende funktionsduelighed"

Nævnet udtaler:
Det kan lægges til grund, at gulvvarmen ikke er funktionsduelig, idet alene et begrænset område af badeværelsesgulvet bliver opvarmet en anelse, når varmen tændes.

Af forsikringsbetingelsernes udvidelse fremgår, at installationers manglende funktionsduelighed berettiger til dækning. Efter nævnets opfattelse er det anmeldte forhold omfattet af bestemmelsen, idet den pågældende installation ikke kan karakteriseres som ”funktionsduelighed” henset til, at alene en så begrænset del af badeværelsesgulvet kan opvarmes.

Nævnet er enig med selskabet i, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes punkt 1 - idet forholdet ikke findes at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang - men efter nævnets opfattelse er forsikringsbetingelserne ikke udformet på en sådan måde, at skadedefinitionen under punkt 1 kan indlæses som en dækningsbegrænsning i relation til punkt 5 "Udvidelser".

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Østifterne Forsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold er en dækningsberettigende skade i henhold til den etablerede udvidelse af ejerskifte-forsikringen, og skal opgøre og afregne den klagerne herefter tilkommende erstatning med tillæg af renter i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

Jørgen Nørgaard