655/02

Den 2. oktober 2002 blev i sag nr. 57.317:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, 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 to anmeldte skader.

Klageren overtog en ejendom den 1/7 2001 og har efterfølgende konstateret to skader, som klageren mener, at selskabet skal dække under ejerskifteforsikringen.

1. Utæt tag:

Klageren konstaterede skaden den 11/7 2001, idet klageren opdagede, at det dryppede ned gennem loftet. Klageren anmeldte skaden telefonisk til selskabet den 13/7 2001. Under nævnets behandling af sagen, har selskabet anerkendt, at forholdet omkring det utætte tag er dækket på ejerskifteforsikringen, og klageren har efterfølgende accepteret selskabets tilbud vedrørende udbedringsomkostningerne.

2. Manglende gulvvarme:

Den 27/8 2001 anmeldte klageren, at der ikke var gulvvarme på badeværelse og gæstetoilet, selv om dette var anført i salgsopstillingen fra ejendomsmægleren.

Af salgsopstillingen fremgår bl.a.:

"Pænt gæstetoilet med grønne vægfliser, lyse gulvfliser med varme og hvid sanitet. Badeværelset er istandsat med glasvæv på væggene, lyse gulvfliser med gulvvarme, badekar, el-ventilator og hvid sanitet."

Den tidligere ejer af ejendommen har oplyst, at gulvvarmen først fungerer, når man tænder for radiatorerne. Dette anser klageren ikke for en relevant form for gulvvarme.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke var omfattet af forsikringsdækningen, idet der ikke var tale om fejl ved installationen, men at klagen alene skyldtes, at installationen ikke levede op til klagerens forventninger.

Klageren har ved skrivelse af 24/6 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Med hensyn til sagen om gulvvarme i badeværelse og på gæstetoilettet, så er det korrekt, at der ikke er installeret gulvvarme, trods de oplysninger jeg modtog i forbindelse med hushandelen, og jeg henviser til forsikringsbetingelserne om, at manglende bygningsdel kan være en skade, og i afsnittet om skader, at bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt er nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger.

Endvidere står der under: 'Hvad dækker forsikringen ikke' pkt. 1 – 'forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning'. - Og forholdet er slet ikke nævnt i tilstandsrapporten!

Bemærk også under pkt.: 'Når der er udarbejdet KvalitetsMærke' i forsikringsbetingelserne: 'Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af: - installationers manglende funktionsduelighed'

I Nykredit Østifterne Forsikrings brev af 1. oktober 2001 skriver C.W., at der ikke er fejl på installationen, men at den ikke lever op til mine forventninger om en gulvvarme-installation, og i brev af 31. oktober 2001, er det K.L., der skriver, at der ikke er

fejl og mangler på selve installationen, men at der slet ikke er etableret gulvvarme - og det er jo netop det, jeg laver vrøvl over - og mener klart nedsætter bygningens værdi o.s.v....!"

I selskabets skrivelse af 1/7 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Med hensyn til den manglende gulvvarme må vi fastholde, at Ejerskifteforsikringen. ikke kan yde dækning.

Skadebegrebet i Ejerskiftedækningen, betingelser nr. D214502, pkt. 1 er ikke opfyldt, idet manglende gulvvarme ikke udgør en deformering, svækkelse, ødelæggelse el. lign. Da gulvvarme endvidere ikke er et krav og ikke findes i alle huse, finder vi heller ikke, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand.

Dækningen for Kvalitetsmærket, jf. betingelsernes pkt. 5, omfatter installationers manglende funktionsduelighed. Denne dækning forudsætter imidlertid ifølge sin ordlyd, at der findes en installation, som ikke fungerer. I dette tilfælde findes installationen, gulvvarmen, slet ikke.

Vi har bemærket, at vores forsikringstagers advokat i et brev af 21. august 2001 til sælgers advokat vurderer med henvisning til domspraksis, at sælger har afgivet garanti mht. gulvvarmen. Vi må henvise vores forsikringstager til at rejse krav om erstatning direkte mod sælger, hvilket er muligt efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 2, stk. 5.

Ejerskifteforsikringen dækker i øvrigt ikke forhold, som forsikringstageren enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, jf. betingelsernes pkt. 2, nr. 10."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**1 Hvad dækker forsikringen**

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, revnedannelse, 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.

...

5 Når der er udarbejdet KvalitetsMærke

...

Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af:

- installationers manglende funktionsduelighed"

Nævnets flertal udtaler:

Det kan lægges til grund, at der ikke er installeret gulvvarme i badeværelset og på gæstetoilettet.

Efter nævnets opfattelse er et sådant forhold fuldt ud at sidestille med installationers manglende funktionsduelighed, som efter forsikringsbetingelserne "KvalitetsMærke" berettiger til dækning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Østifterne Forsikring A/S, skal anerkende, at klageren har krav på dækning af udgifterne til etablering af gulvvarme.

Marianne Højgaard Pedersen