692/04

Den 2004 blev i sag nr. 61.136:

Xxxxxxxxxxxxxxxxx
Xxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

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 manglende opvarmningsmuligheder i ejendommen.

Klagerne gør gældende, at manglende opvarmningsmuligheder udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelserne, herunder også den udvidede forsikringsdækning i medfør af det for ejendommen udarbejdede kvalitetsmærke. Klagerne gør endvidere gældende, at selskabet ikke som betingelse for deres dækningsforpligtelse kan stille krav om, at den relevante bygningsmyndighed meddeler afslag på dispensation i henhold til et byggereglement.

Af klageskrivelsen til nævnet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

Etablering af radiator i stue, værelserne 1-3, det ene badeværelse (eventuel i form af gulvvarme af tilsvarende udgift) og bryggerset. Selvrisikoen beregnes på grundlag af én skade."

Selskabet har ved skrivelse af 19/5 2003 over for nævnet anført:

"**Sagens faktum**

Forsikringstager erhverver ved købsaftale underskrevet den 9. marts 2002 et énfamiliehus beliggende … med overtagelse den 1. december 2002. Huset er på 162 kvadratmeter og er i ét plan uden kælder. Huset er opført i 1962 og tilbygget i 1967.

Vi er i besiddelse af følgende tegninger over huset, der alle vedlægges som bilag

- Plantegning af 1962, varmekilder markeret med gult
- Plantegning for…, ikke målfast, med angivelse af husets varmekilder, dateret den 9. februar 2002
- Tegning af 13. januar 1967 i forbindelse med tilbygningen, radiatorerne er markeret med gult.

Det kan ses på de forskellige tegninger, at huset har undergået en stor forandring fra dets opførelse i 1962 og fremefter.

Forsikringstager anmelder den 21. november 2002, at der mangler radiatorer som nævnt, og den 3. december 2002 besigtiger vores konsulent J.N. forsikringstagers ejendom. J.N. har udfærdiget rapport af 5. december 2002 og kan konstatere, at der mangler radiatorer i værelse nr. 1, 2, 3, badeværelset samt i bryggerset. Han oplyser, at der ikke er lovkrav om opvarmning i alle rum, og at der ikke er skader på ejendommen.

Ved brev af 20. januar og 8. april i år afviser vi, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi afviser endvidere, at der er nærliggende risiko for skade, og at der ikke er tale om ulovlige forhold som efter forsikringsbetingelserne kan være dækket, da der er udvidet dækning herfor (kvalitetsmærket).

Vores kommentarer

Det fremgår af energimærkeplanen, side 8 som er udleveret til forsikringstager inden underskrift af købskontrakten vedrørende deres ejendom, at det beregnede varme-

forbrug er højere end det af HNG forventede årsforbrug ca. 2105 kbm. Og det er videre anført, at *årsagen kan være, at nogle rum (f.eks. soveværelse) har en lavere gennemsnittemperatur end de 20 grader celcius det er forudsat i standardberegningerne.*

Forsikringstager har således været forberedt på, at nogle rum har vanskeligt ved at blive varmet op. Endvidere har forsikringstager med det blotte øje kunne konstatere de manglende radiatorer i de rum, hvor disse ikke er der ved besigtigelse inden indgåelse af købskontrakt.

De manglende radiatorer medfører et komfortproblem som beskrevet af vores bygningskonsulent i hans rapport af 5. december 2002, og dette er forsikringstager forberedt på gennem energiplanen.

Der er hverken problemer med fugt eller lignende, hvilket indikerer, at husets bygningsdele bliver varmet tilstrækkeligt op.

Det fremgår af plantegningen over huset, at der er brændeovn i stuen, og at denne er placeret meget tæt på de to værelser uden radiatorer, og det er vores erfaring, at når en brændeovn står så tæt ved, er der gode muligheder for at opvarme rummene via brændeovnen. Der er ikke radiator i bryggerset, hvilket ikke nedsætter værdien eller brugbarheden for dette rum, henset til rummets funktion som bryggers. Badeværelset ligger ligeledes tæt på stuen og må efter vores erfaring modtage varme fra brændeovnen. I dette rum er tillige en håndklæderadiator som i sig selv kan opvarme et rum på 6 kvadratmeter. Værelse nr. 1 ligger lige ud til køkkenalrummet, hvor der er gulvvarme og en pejs, og da der er åben forbindelse mellem dette værelse og køkkenalrummet, er det vores erfaring, at der er tilstrækkelige varmekilder til opvarmning af dette værelse.

Forsikringstager er forberedt på, at skulle påregne øgede udgifter til varme for at kunne varme rummene uden radiator op, men det er vores erfaring, at de eksisterende varmekilders placering er tilstrækkelige om end varmeforbruget højnes som følge af de manglende radiatorer.

Der er ikke tale om installationers manglende funktionsduelighed, idet alle varmekilder i huset fungerer, og der ikke kan påregnes at være radiatorer i alle rum, når der er pejs og brændeovn som supplerende varmekilder. Der er endvidere ikke regler der foreskriver, at der skal være radiatorer i alle værelser i et hus, hvilket forsikringstager heller ikke er stillet i udsigt.

Efter forsikringsbetingelserne pkt. 14 kan manglende bygningsdele være en skade. Ved vurderingen af om en bygningsdel mangler, må der tages udgangspunkt i hvad forsikringstager med rette kan forvente. Forsikringstager kan normalt forvente, at alle værelser, stuer, køkken og badeværelse kan opvarmes til rimelig temperatur, så man kan opholde sig i rummene uden at fryse. I dette tilfælde skal forsikringstagers forventning justeres ned under hensyntagen til det i energimærkeplanen fremførte om, at der må påregnes øgede udgifter til varmeforbrug. Henset til at der både er pejs og brændeovn, og at de er placeret tæt på alle opholdsrum, hvor der ikke er radiator, er det vores erfaring, at rummene kan varmes tilstrækkeligt op. Der er ikke krav om, at der skal være radiator i hvert rum, og man kan derfor ikke lægge til grund at der er 'manglende bygningsdele'.

Spørgsmålet om hvorvidt de manglende radiatorer kan udgøre en skade, skal vurderes ud fra det traditionelle spørgsmål om hvorvidt der er tale om manglende værdi eller brugbarhed for ejendommen som helhed. Vores vurdering er, at værdien og brugbarheden ikke er nedsat, idet alle opholdsrum kan opvarmes tilstrækkeligt, godt nok med et øget varmeforbrug, men dette er forsikringstager som nævnt forberedt på.

Efter forsikringsbetingelserne pkt. 16, 4 dækker vi ikke forhold som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til inden købsaftalen blev indgået. Forsikringstager har fået udleveret den benævnte energiplan inden købsaftalen blev indgået, og har som følge heraf fået oplysninger om, at der er flere rum som kræver øget varmeforbrug for at kunne opvarmes tilstrækkeligt, og at der som følge heraf må påregnes et øget varmeforbrug. Henset til at forsikringstager med det blotte øje har kunnet konstatere de manglende radiatorer, har forsikringstager haft viden om det påklagede forhold inden købsaftalens indgåelse og også af denne grund er der ikke dækning.

Efter forsikringsbetingelserne pkt. 16,5 undtages dækning for bygningens funktionsforhold, hvorunder falder almindelig brugbarhed, jf. betingelsernes ordlyd. Efter denne bestemmelse er der heller ikke dækning for det forhold, at der kan være noget koldere i de rum uden radiator ved normalt varmeforbrug."

Hertil har klageren ved brev af 15/7 2003 overfor nævnet anført:

"Selskabets bemærkninger om det i energimærkeplanen beregnede varmeforbrug er uforståelige og det samme gælder de konklusioner, som selskabet bygger på bemærkningerne. At det beregnede varmeforbrug er mindre end det af HNG beregnede årsforbrug viser ingenting, og kan således ikke trække selskabets konklusion: 'Forsikringstager har således været forberedt på, at nogle rum har vanskeligt ved at blive varmet op.' Det samme gælder konklusionen lidt senere: 'De manglende radiatorer medfører et komfortproblem ... og dette er forsikringstager forberedt på gennem energiplanen.'

At der 'hverken (er) problemer med fugt eller lignende', hvilket skulle indikere, 'at husets bygningsdele bliver varmet tilstrækkeligt op' viser ingenting, for manglende opvarmning behøver ikke at medføre fugtproblemer, jfr. eksempelvis at tusindvis af sommerhuse er totalt uopvarmede den største del af året uden at det ubetinget medfører fugtproblemer.

Selskabets bemærkninger om varmefordeling (byggende på 'vores (altså selskabets) erfaring') er ren frihåndstegning og vi skal herom alene henvise til vore tidligere bemærkninger om samme spørgsmål og den tidligere fremsendte plantegning. Varme kan naturligvis ikke brede sig så enkelt og let som angivet af selskabet, og i modsætning til selskabet, har vi på egen krop kunnet konstatere, at det ikke er muligt at opnå en rimelig temperatur i de rum, som ikke har radiator.

Selv om vi allerede har taget stilling til spørgsmålet om eventuel 'egen skyld' hos os (købers caveat emptor 'pligt'), skal vi henvise til, at intet af det af tilsynseksperterne udarbejde materiale på nogen måde indikerede, at der skulle mangle radiatorer, noget som burde springe i hvert fald eksperter i øjnene. Som førstegangskøbere uden

bygningskundskab lagde vi naturligvis vægt på ekspertrapporterne og fokuserede selv ved besigtigelsen før købet først og fremmest på ejendommens geografiske placering (herunder afstand til station), størrelse i forhold til vore nutidige og forventede fremtidige behov, ejendommens gårdanlæg og beliggenhed ud til et parklignende område med en lille sø, de nye vinduer og yderdøre, i en stor del af huset og ikke mindst det særdeles attraktive, nyindrettede køkken/alrum (der angiveligt skulle have kostet omkring 400.000 kr.) samt på mangelsiden et særdeles ødelagt gulv i stue, entre og fordelingsgang, som vi har været nødsaget til at i udskifte, støjen fra S-banen, den meget særprægede carport og helt manglende tagudhæng. Det kan måske forekomme banalt, men i konkurrence med de nævnte forhold, var vi simpelt hen ikke opmærksomme på de manglende radiatorer, heller ikke selv om der flere steder var studse i gulvet. I den forbindelse skal yderligere henvises til, at der i den store stue end ikke var studse at se, idet de var gemt godt og grundigt i væggen under vinduerne og først kom til syne, da vi brækkede gulvet op for at forny det.

Vedrørende fortolkningen af forsikringspolicen skal vi henvise til vore tidligere bemærkninger, herunder igen til den i dansk kontraktsret almindeligt gældende regel, hvorefter eventuel uklarhed i et standarddokument, udarbejdet af en professionel, fortolkes mod koncipisten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14 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.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

…

15 Når der foreligger KvalitetsMærke

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke eller tilsvarende supplerende tillæg til tilstandsrapporten, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- manglende funktionsduelighed ved installationer i forsikrede bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

…

16 Hvad dækker forsikringen ikke

…

4. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden købsaftalen blev indgået.
5. bygningernes funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til andre offentligretlige forskrifter end nævnt i punkt 15 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at de manglende radiatorer ikke udgør en skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skade i henhold til ovennævnte skadesbegreb.

Nævnet finder herefter ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann