706/04

Den 27. september 2004 blev i sag nr. 62.273:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade i forbindelse med ejendommens varmesystem.

Klageren har i klageskrivelsen til nævnet redegjort for sagen således:

> "Da vi overtog huset i juni 1998 forelå der ikke nogen informationer om problemer med varmesystemet. Da vinteren kom, opdagede vi at det var umuligt at opvarme stuen. Vi antog at det eksisterende etstrengssystem var årsagen. Vi installerede en brændeovn som supplement. Da vi nu vil skifte til gasfyr, besluttede vi at få ordnet systemet og indhentede nogle tilbud. Det var hos F. VVS og J.S. VVS. Begge konkluderer en mangel på min 1200 W, samt en installationspris på ca. 10.000 kr. Ovenstående mener vi er en væsentlig nedsættelse af værdien og brugbarheden."

Selskabet har ved skrivelse af 27/10 2003 til nævnet anført:

> "Forsikringstageren har i Alm. Brand bl.a. tegnet ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse den 13. juni 1998. *For forsikringen gælder betingelser nr. 5043 - Ejerskifteforsikring* (bilag A). Den i *bilag A, afsnit 3. Ulovlighedsdækning* nævnte dækning gælder

ikke for forsikringen, da der ikke er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særligt teknisk tillæg) eller tilsvarende attest.

Der klages over vores afvisning af et anmeldt forhold ved beboelsens centralvarmeanlæg. Forholdet består i, at radiatorkapaciteten ikke er tilstrækkelig til at holde en efter forsikringstageren acceptabel komforttemperatur i stue. Forsikringstagerens krav til komforttemperatur fremgår ikke af klageskemaet eller sagens bilag i øvrigt.

Det er forsikringstagerens anbringende, at forholdet er udtryk for en skade, som opfylder skadedefinitionen, idet generne er ensbetydende med, at bygningens værdi og brugbarhed er nedsat.

Vi er ikke enige i, at forholdet opfylder skadedefinitionen, bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket, stk. 10.1., hvoraf det fremgår, at forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Videre fremgår det, at der ved skade skal forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

Samme sted fremgår det, at manglende bygningsdele også kan udgøre en skade, og at der ved skade også forstås tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Uden at kende forsikringstagerens krav til komforttemperatur eller den højest opnåelig rumtemperatur skal vi på det foreliggende grundlag konkludere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet opfylder den citerede skadedefinition.

Skadekonsulenten har ved besigtigelsen vurderet, at de nuværende radiatorer er fra omkring 1960.

I henhold til *tilstandsrapporten* (bilag B), side 2 af 13, *Huseftersynets omfang og metode, Huseftersynet omfatter...,* fremgår det, at tilstandsrapporten har til formål at beskrive i hvilket omfang bygningens tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det vil med andre ord sige, at den forsikrede bygnings radiatorkapacitet skal holdes op mod radiatorkapaciteten i andre tilsvarende bygninger. Hvorvidt den aktuelle radiatorkapacitet adskiller sig fra den, der forekommer i andre tilsvarende bygninger, har vi ikke grundlag for at konkludere. Imidlertid er det nærliggende at antage, at det svarer til datidens krav og forventninger, henset til at bygningen har fungeret med det nuværende centralvarmeanlæg for den eller de tidligere ejere siden 1960.

Endelig skal vi henvise til *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 11. Undtagelser fra dækningen, 2. pind,* hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker:

> forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold, eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå.

Efter vores opfattelse skal begreberne skade og nærliggende risiko for skade tolkes ordret sådan at forstå, at der skal være indtrådt en konstaterbar og håndgribelig skade eller være nærliggende risiko for, at en sådan opstår. Den uacceptable komforttemperatur er efter sagens oplysninger ikke en følge af en konstaterbar og håndgribelig skade ved installationens funktion, hvorfor vi skal konstatere, at det anmeldte forhold ved installationen er undtaget fra dækningen jævnfør den citerede undtagelse.

Dermed skal vi også påstå, at det ikke har været hensigten at knytte begreberne skade og nærliggende risiko for skade til skadedefinitionen, idet undtagelsen derved vil være uden mening.

Sammenfattende skal vi meddele, at forsikringstagerens klage til Ankenævnet ikke giver os anledning til at ændre ved vores vurdering af det anmeldte forhold.

Skulle nævnets behandling af klagen resultere i et andet resultat, skal vi allerede nu påpege, at erstatningen vil blive opgjort til dagsværdi begrundet i radiatorernes alder, *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 15. Hvorledes beregnes erstatningen, stk. 15.1.1.*"

Hertil har klageren ved skrivelse af 3/11 2003 til nævnet anført:

"Komforttemperatur! Vi ønsker at opnå 20-22°C i vores stue. Vi har i oktober måned brugt centralvarmesystemet i stille vejr uden frostgrader, uden vi kunne opretholde den ønskede temperatur. Alle 3 radiatorer var varme på hele fladen. Jeg mener, der foreligger standarder for indetemperaturer.

Skadedefinitionen var vi blevet enige om tidligere, se mail fra H.S. (tidligere fremsendt). Jeg mener, det drejer sig om stk. 10.1 om 'andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.'

Der er monteret 2 forskellige størrelser radiatorer i stuen, som tidligere nævnt skulle effekten være ca. 3000 W, hvor vi i dag kun har ca. 1800 W.

Yderligere undrer jeg mig over, hvordan Alm. Brand kan konkludere at det nuværende centralvarmesystem har fungeret med de tidligere ejere. Hvorledes kan dette konkluderes?

Hvad angår erstatningen, stiller jeg mig uforstående over for en evt. værdiforringelse. En radiator, med mindre den er kontamineret, ødelagt eller lign. vil ikke miste sin ydeevne eller kapacitet. Dette er et spørgsmål forsikringen erstatter en manglende kapacitet i et centralvarmeanlæg jævnfør stk. 10.1 'andre forhold'.

Endvidere er jeg ikke overbevist om rigtigheden af dateringen af radiatorernes alder."

Selskabet har heroverfor ved skrivelse af 26/3 2004 til nævnet anført:

"**Komforttemperatur**

20 til 22° findes at svare til almindelig komforttemperatur. Derimod oplyser forsikringstageren ikke, hvilken temperatur det var og er muligt at opnå.

Hvorvidt der eksisterer standarder for laveste komforttemperatur under nogle nærmere definerede betingelser, har vi ikke kendskab til eller for den sags skyld undersøgt. Imidlertid er det ikke spørgsmålet, om der for nutidens centralvarmeanlæg eksisterer en sådan standard, men om der på tidspunktet for anlæggets installering/ibrugtagning forefandtes en sådan standard.

Dette skal vi begrunde i formålet med tilstandsrapporten, som nærmere er beskrevet i *Bekendtgørelse nr. 542 af 30. juni 1999 om huseftersynsordningen, kapitel 5, Bygningsgennemgang samt i mere enkle vendinger i tilstandsrapporten, side 2 af 13, Huseftersynets omfang og metode.*

Under kolonnen *Huseftersynet omfatter* fremgår det, at:

> Tilstandsrapporten har til formål at beskrive i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder *(1. pind)*

Det vil med andre ord sige, at bygningens tilstand skal holdes op mod andre bygninger fra 1929 med centralvarmeanlæg.

Vi har ikke kendskab til eller undersøgt, om der på installations-/ibrugtagningstidspunktet forefandtes en sådan standard. Det er vores opfattelse, at det ikke var tilfældet, ligesom vi vurderer, at det anvendte antal radiatorer og størrelsen svarer ganske godt til, hvad der blev installeret og anvendt i tilsvarende bygninger på daværende tidspunkt.

Funktion

Det fremgår af sælgers svar på *spørgsmål 10.D, på side 8 af 13 i tilstandsrapporten, Sælgers oplysninger om ejendommen,* at der kun har været en fejl eller et problem med vand, varme eller sanitet, og at det drejede sig om termostatventil på gæstetoilet.

Vi kan selvfølgelig ikke vide, om der gennem tiden har været andre ejere, som har oplevet samme ulempe med centralvarmeanlægget som forsikringstageren. Imidlertid finder vi det rimeligt sandsynligt, at den eller de tidligere ejere har fundet centralvarmeanlægget tilstrækkeligt, henset til at der ikke er gjort forsøg på at optimere det eller installere en brændeovn, som forsikringstageren har gjort.

Skadeopgørelsesprincippet

I henhold til *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 15. Hvorledes beregnes erstatningen, stk. 15.1.1.* beregnes erstatningen som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede med samme byggemåde på samme sted.

Videre fremgår det samme sted i betingelserne, at erstatningen kan fastsættes under hensyn til en værdiforringelse, hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien.

Radiatorer, som har været tilsluttet et centralvarmeanlæg i mindst 40 år, vil erfaringsmæssigt være tæt på at have fungeret i det antal år, som man kan forvente. Jævnfør publikationen 'Levetidstabeller' udgivet af Forlaget Forsikring har en pladeradiator under gunstige forhold en gennemsnitlig levetid på netop 40 år, se vedlagte kopi. Vi er bekendt med, at publikationen er en vejledning, og at graden af værdiforringelse ikke kan fastsættes på baggrund af vejledningen alene, men skal bygge på de faktiske forhold, som så kan sammenlignes med vejledningen.

Hvis erstatningen skulle fastsættes til radiatorens nyværdi uden fradrag for slid og ælde, vil forsikringstageren opnå en værditilvækst svarende til den sparede vedligeholdelsesudgift, som lå relativt kort ud i fremtiden. Omvendt vil det svare til, at en radiator kan forventes at have en levetid på mindst 120 år, og det er der ikke erfaringsmæssigt belæg for at påstå.

Sammenfattende skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring med de begrundelser, som vi tidligere har redegjort for."

Endelig har klageren ved skrivelse af 16/4 2004 til nævnet anført:

"Det er muligt at der ikke foreligger en standard for hvad komforttemperatur er, men jeg tror vi alle ønsker at kunne bruge vor stue til dens formål uden at være pakket ind i tæpper. Efter at vi udskiftede radiatorerne er det muligt at opnå de 22 C (og mere til) som er den temperatur jeg ønsker at have - og føler nødvendig. Tidligere var det ikke muligt at opnå mere end max. 18 C og det uden for meget vestenvind.

…

Jeg var af den overbevisning at en tilstandsrapport var til for at beskrive bygningens tilstand, fejl og mangler og ikke for at sammenligne med jævnaldrende bygninger.

Funktion

Det sælger oplyser, om den udskiftede termostatventil på gæstetoilettet, er ikke korrekt da jeg selv har fået monteret termostatventiler over hele huset, der eksisterede kun termostatventiler i soveværelset og én i stuen. Jeg kan ikke udtale mig om tilstrækkeligheden af varmeanlægget på vegne af sælger. Dette tror jeg heller ikke Alm. Brand kan og bør. Sælger har isoleret under gulvene og hulmursisoleret. Jeg har installeret en større cirkulations pumpe for en del år siden endvidere har jeg justeret på ventiler så jeg fik mest mulig energi ud i varmekredsen uden at det ændrede noget ved temperaturen.

…

Skadeopgørelsesprincippet

Jeg er af den opfattelse at de radiatorer der var installeret i min stue ikke var nedbrudt på grund af slid, ælde, tæring eller lign. Vandet der er i et centralvarmeanlæg er uden et ilt indhold (med mindre der påfyldes vand jævnligt, hvilket ikke er tilfældet) hvilket resulterer i, at der ikke forekommer tæringer i systemet. Dette mener jeg, beviser at der ikke er tale om udtjent udstyr ligesom de øvrige 4 gamle radiatorer der stadig er i brug fungerer upåklageligt. De 3 radiatorer der blev udskiftet i stuen viste ingen tegn på nedbrydning, den ene blev endda installeret i kælderen ved mit skifte til naturgas. Jeg har fuld tillid til det autoriserede vvs firma der foretog installation havde foretaget samme vurdering og ellers ville have foreslået en ny radiator. Endvidere ønsker jeg Alm. Brands forskrifter for hvordan man ser på en radiator om den er slidt!

…

Påstanden om at centralvarmeanlægget er mindst 40 år gammelt er ikke sandt. Centralvarmeanlægget blev installeret i 1972, hvilket gør det max 32 år gammelt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"10. Hvilke forhold er dækket

10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

11. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

…

- forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold, eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder at det anmeldte forhold vedrører VVS installationens funktion, der er undtaget dækning, med mindre der er indtrådt en skade, eller at der er nærliggende risiko for, at skade vil opstå. Dette er efter nævnets opfattelse ikke tilfældet.

Da forsikringen ikke er udvidet til at dække ulovlighedsdækning - herunder manglende funktion af installationer - kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen