/06

Den 14. august 2006 blev i sag nr. 67.654:

xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xxxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet henvist til, at forholdet falder uden for forsikringens udvidede dækningsområde.

Den forsikrede ejendom, der er opført i 1916, blev af klageren erhvervet til overtagelse den 1/1 2004. Han fik ejendommen stillet til sin disposition den 17/11 2003, hvor ejerskifteforsikringen ligeledes trådte i kraft.

Af tilstandsrapport af 22/10 2003, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

...

	Bygn.:	**Kommentar:**
…		
10.0 Vvs-installationer		
Fjernvarme	*A*	
Gulvvarme; Type	*A*	*Vandbåret*."

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klageren, at der ikke var etableret gulvvarme i ejendommen. Ifølge eget udsagn var han af sælgerne blevet stillet i udsigt, at der var gulvvarme i kælderen (badeværelset). Han rettede derfor via sin advokat henvendelse til sælgerne, der afviste at være erstatningsansvarlige herfor. Han udtog herefter stævning mod sælgerne med påstand om dækning af udgifter til etablering af gulvvarme i badeværelset. Sælgerne blev frifundet ved dom afsagt af Retten i V. den 11/5 2005. Byretten begrundede afgørelsen med, at klageren ikke havde løftet bevisbyrden for, at sagsøgte i strid med realiteterne og mod bedre vidende havde oplyst, at ejendommen var forsynet med gulvvarme. Dommen blev anket til Landsretten. Klageren fik afslag på fri proces, hvorfor anken blev hævet.

Under ovennævnte retssag blev det af retten som ubestridt lagt til grund, at købsaftalen først blev indgået efter udløbet af en af sælgerne indgået kommissionsaftale med ejendomsmæglerfirmaet D.

Forholdet blev efterfølgende anmeldt til selskabet ved skadeanmeldelse af 24/5 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"*Hvori består skaden* (hvad er skaderamt)

Forinden købet havde jeg den 25.09.2003 trukket en salgsopstilling hos D. Det fremgår af den, at der er et charmerende badeværelse med gulvvarme samt toilet med klinkegulv. Gulvvarmen findes ikke.

...

Art og alder på det skadesramte

Pænt badeværelsesgulv, der er ca. 20 år gammelt.

...

3. 67.654

Burde gammel ejer have haft kendskab til skaden (hvis ja - hvorfor/hvordan)
Begrundelse:
Gammel ejer har sagt til mig, at der var gulvvarme, og det samme fremgår af tilstandsrapporten og udbuddet fra D."

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerens advokat ved skrivelse af 12/7 2005.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse. Hans advokat anmodede derfor selskabet om at revurdere sagen i lyset af ankenævnets kendelse i sag nr. 57.317.

Ved skrivelse af 19/8 2005 til klagerens advokat fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved sin advokat påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i bilag vedlagt klageskemaet bl.a. anført, at den manglende gulvvarme må sidestilles med en defekt installation. Ifølge advokaten må sidstnævnte i særdeleshed være tilfældet i den foreliggende situation, hvor tilstandsrapportens oplysning om gulvvarme har bestyrket klageren i troen på, at der er installeret gulvvarme.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 27/9 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Det gøres gældende, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand. Der er ikke tale om et brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse. En manglende installation som gulvvarme er ikke en bygningsdel. Der er ingen skade og ingen nærliggende risiko for skade.

...

Det er ikke sædvanligt for en ejendom af denne alder at have gulvvarme. Det gøres derfor gældende, at ejendommen ikke afviger fra andre 89-årige ejendomme, og

dermed nedsætter forholdet ikke ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

...

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke falder ind under ulovlighedsdækningen i den udvidede police.

Dækning af installationers manglende funktionsduelighed forudsætter, at der er en installation.

Dansk Boligforsikring A/S' ulovlighedsdækning er ikke koblet sammen med skadesbegrebet i pkt. 3, hvor det specifikt er nævnt, at manglende bygningsdele, kan være en skade. En manglende installation er ikke en ulovlig installation og manglende funktionsduelighed er ikke tilstede, hvor installationen slet ikke findes.

Den af klager påberåbte Ankenævnskendelse er ikke sammenlignelig, idet forsikringsbetingelserne i den konkrete sag, var forskellige fra betingelserne i klagers ejerskifteforsikring. I den påberåbte Ankenævnskendelse var den udvidede dækning sammenkoblet med det almindelige skadesbegreb, og man sammenkoblede derfor en manglende bygningsdel med en manglende installation.

Dansk Boligforsikring A/S' forsikringsbetingelser indeholder to separate dækningsområder, nemlig basisdækningen, hvor 'skader' og 'nærliggende risiko for skade' er dækket i henhold til minimumsbekendtgørelsen. Derudover, har vi valgt at dække ulovlige bygningsindretninger såfremt betingelserne i pkt. 15 er opfyldt.

Ved en ordlydsfortolkning af forsikringsbetingelsernes pkt. 15, er det klart, at installationers manglende funktionsduelighed dækkes, såfremt funktionsdueligheden skyldes at installationerne er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførsels-/udførselstidspunktet.

En manglende installation kan ikke falde ind under denne bestemmelse.

Afslutningsvis gøres det gældende, at klager ikke har haft en berettiget forventning om at der fandtes gulvvarme på ejendommen.

Klager har påberåbt sig udskrift fra D.s hjemmeside, hvoraf ejendommen var beskrevet som havende gulvvarme på badeværelset. Ejendommen blev imidlertid ikke handlet gennem D., og klager kan derfor ikke påberåbe sig salgsmaterialet som indgående i sine forventninger til ejendommen.

Den pågældende ejendomsmægler kan ikke drages til ansvar for materialet, da dette ikke lå til grund for handlen, ligesom Dansk Boligforsikring A/S ikke kan rejse regres mod denne for fejlen. Oplysningen i salgsmaterialet er irrelevant, da det ikke lå til grund for handlen.

Tilstandsrapporten indeholder en oplysning på side 17, om 'Gulvvarme; Type: A, Vandbåret'.
...
Det gøres gældende, at klager ikke kan påberåbe sig denne oplysning, idet det alene er oplysninger fra den Bygningssagkyndige til Ejerskifteforsikringsselskabet.

Subsidiært gøres det gældende, at oplysningen er værdiløs, idet den ifølge den bygningssagkyndige bygger på oplysninger fra sælger, og sælger i byretten har forklaret, at han ikke har sagt, at der var gulvvarme, hverken til køber eller til den bygningssagkyndige. Retten lagde denne forklaring til grund ved afgørelsen.

Klager kan forsøge at rejse kravet mod den bygningssagkyndige. Men for ejerskifteforsikringen er det irrelevant, hvilke forventninger en køber har til hvilke installationer der findes på en ejendom. Skjulte mangler på en ejendom dækkes i henhold til forsikringsbetingelserne, ikke i forhold til forsikringstagers forventninger om at visse installationer findes."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 3/10 2005 til nævnet bl.a. bemærket:

"Badeværelsesgulvet er udført af sælger for ca. 20 år siden. Det fremgår af syn- og skønsrapporten og tillægserklæringen, at gulvet er et cementgulv med klinker direkte på jord. Allerede i 1979 var erstatningskravet [isoleringskravet] til terrændæk 0,30. Forsikringstager måtte derfor have den forventning, at de nye kældergulve opfyldte denne standard, da de fremtræder med nyere klinker, og sælger også har oplyst, at badeværelset er lavet for ca. 20 år siden. Udover forventningen om gulvvarme havde køber derfor også den forventning, at gulvet i det hele opfyldte den standard, der var gældende fra 01.01.1979. Selve gulvvarmen er kun en mindre del. Skaden falder derfor klart ind under forsikringsbetingelsernes oplysning om, at manglende bygningsdele kan være en skade.

Sagen mod sælger er tabt, fordi retten ikke har villet lægge til grund, at sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Set i relation til ejerskifteforsikringen må udgangspunktet være købers berettigede forventninger, der i den foreliggende sag bygger dels på synsindtryk, dels på tidligere udbudsmateriale og dels på oplysninger fra sælger, som sælger ganske vist hævder er misforstået, men som også må være misforstået af både den bygningssagkyndige og mægler, idet både den bygningssagkyndige og mægler har skrevet, at der var gulvvarme."

Efterfølgende har selskabets advokat i skrivelse af 21/10 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Klager opfordres ... til at oplyse, om forholdet vedrørende terrændækkets konstruktion er et nyt skadesforhold, som ønskes behandlet af Dansk Boligforsikring eller klager mener, at terrændækkets konstruktion har noget med manglende gulvvarme at gøre.

For nærværende gør indklagede gældende, at klager ikke har godtgjort, at der skulle være noget galt med terrændækket, og at det skulle have en sammenhæng med den anmeldte skade vedrørende manglende gulvvarme i badeværelset i kælderen.

...

Der er således ikke i tilstandsrapporten givet en positiv oplysning om, at der er etableret gulvvarme i ejendommens kælders badeværelse."

7. 67.654

Af skrivelse af 4/11 2005 fra klagerens advokat til nævnet fremgår:

"Den manglende gulvvarme og konstruktionen er 2 sider af samme sag. Med oplysningen om at der var installeret gulvvarme, var N.D.N. berettiget til at forvente, at gulvkonstruktionen var bygget om, så den opfyldte bygningsreglementets krav på installationstidspunktet. I 1979 var gulvvarme i badeværelset almindeligt forekommende. Også selvom spørgsmålet om gulvvarme ikke var blevet drøftet, ville købers forretninger [forventninger] have været, at gulvet var bygget om i forbindelse med, at de nye fliser var pålagt. Der er alene i ejendommen et badeværelse. Det er i kælderen, oplysning om gulvvarme kan derfor alene gå på det badeværelse. Efter klagerens opfattelse burde det i tilstandsrapporten have været fremhævet, at der ikke var gulvvarme, da det må betragtes som en mangel ved et badeværelsesgulv fra 1979, at der ikke er gulvvarme."

Selskabets advokat er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 22/11 2005 til nævnet.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1.

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, revnedannelser, 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. Udvidet dækning

15.1

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

8. 67.654

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

15.2.
Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af installationers manglende funktionsduelighed."

Nævnets flertal udtaler:
Det fremgår af tilstandsrapporten for ejendommen, at der var etableret gulvvarme, der var vandbåret. Flertallet finder, at manglende installation af gulvvarme under disse omstændigheder fuldt ud må sidestilles med manglende funktionsduelighed, som efter forsikringsbetingelsernes punkt 15 om udvidet dækning berettiger til udbedring.

Mindretallet finder, at klageren ikke kan støtte ret på oplysningen i tilstandsrapporten, der er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Mindretallet finder endvidere, at manglende installation ikke kan sidestilles med manglende funktionsduelighed.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Herefter

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at den manglende gulvvarme er dækningsberettiget.

Marianne Højgaard Pedersen