864/11

Den 28. marts 2011 blev i sag nr. 78.062:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på den forsikrede ejendom (gulvvarmen virker ikke).

Efter sagens indbringelse for nævnet er gulvvarmen i badeværelset på 1. sal af vvs-firma blevet undersøgt, justeret og fundet i orden. Selskabet har dækket udgiften hertil (i overensstemmelse med tilsagn givet før sagens indbringelse for nævnet). Klagen ses herefter alene at vedrøre gulvvarmen ved store facadevinduer i stueplan og på 1. sal. Selskabet har afvist at dække udgiften til udbedring af gulvvarmen ved facadevinduerne med henvisning til, at forholdet hverken er omfattet af forsikringens basisdækning eller forsikringens udvidede dækningsområde.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 2005, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/10 2006. Kontantprisen udgjorde 3,3 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 8/6 2006. Det fremgår af tilstandsrapportens afsnit "Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring", at der i ejendommen er vandbåret gulvvarme. Det omtvistede forhold er ikke nærmere beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at klageren den 9/10 2009 telefonisk anmeldte til selskabet, at gulvvarmen ikke virker. Endvidere blev der anmeldte nogle andre forhold, der ikke er omfattet af klagen til nævnet.

Klagerens ejendom er en del af en større bebyggelse bestående af i alt 24 huse, der tilsyneladende er opført af samme bygherre. Forud for skadens anmeldelse til selskabet blev der afholdt syns- og skønsforretning vedrørende diverse skader i bebyggelsen. Til brug for selskabets behandling af den anmeldte skade vedrørende gulvvarmen modtog selskabet termografisk undersøgelsesrapport dateret maj 2009 fra Bygge- og Miljøteknik A/S (BMT) samt skønserklæring dateret 28/6 2009 fra en civilingeniør. Af skønserklæringen fremgår bl.a.:

> "Der er desuden efter ønske fra skønsrekvirenten foretaget termografiundersøgelse af gulve i 2 af de omhandlede boliger [ikke klagerens], jf. vedlagte rapport fra Bygge- og Miljøteknik NS. Undersøgelsen viser, at der er mangler gulvvarmeslanger i områder omkring vinduerne i de undersøgte gulve, og at gulvvarmeslangerne i den ene bolig ligger i en afstand på ca. 0,6 m fra facaden. Desuden er der konstateret ca. 30 cm afstand mellem gulvvarmeslangerne.
> …
> ***Spørgsmål 5***
> Er den udførte gulvvarmeinstallation udført håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med almindelige byggeretlige principper, idet der specielt tænkes på, om den foretagne varmeinstallation giver tilstrækkelig og korrekt varmeforsyning af lejligheden (principielt alle lejligheder i bebyggelsen, men skønsmanden må i samråd med parterne afgøre, hvor mange lejligheder der ønskes undersøgt under syns- og skønsforretningen).
>
> Såfremt spørgsmål 5 besvares benægtende, bedes det oplyst, hvilke arbejder der skal udføres for, at arbejdet kan siges at være udført håndværksmæssigt korrekt. Endvidere bedes omkostningerne ved afhjælpningsarbejderne oplyst.
>
> ***Svar***
> Med henvisning til resultaterne af den udførte undersøgelse, jf. vedlagte rapport fra Bygge- og Miljøteknik NS, vurderes det, at gulvvarmeanlægget ikke er udført korrekt, og ikke kan sikre opvarmning i områderne op mod vinduer/facader.
> Efter det oplyste, jf. de fremsendte tegninger fra skønsrekvirenten, er gulvvarmen etableret med varmeslanger indstøbt i beton. Udbedring (til tilsvarende løsning) kan derfor kun ske ved at fjerne det nuværende gulvvarmeanlæg og etablere et nyt. Udbedringen omfatter således at trægulve og fodpaneler må fjernes, køkkener må nedtages midlertidigt og betonlaget med varmeslanger brydes op; herefter kan ny gulvkonstruktion med korrekt udlagte gulvvarmesanger udføres.
> Prisen for udbedring som skitseret anslås GROFT at andrage kr. 3.000 pr. m^2 + moms."

Den 22/10 2009 blev ejendommen besigtiget af selskabets taksator, som på baggrund heraf udfærdigede intern rapport og taksatorrapport. Af den interne rapport, der er dateret 11/11 2009, fremgår bl.a.:

> "Der er tale om hus opført år 2005 af H., som måske er gået i betalingsstandsning, vides ikke endnu.
> Der er kørt en syns- og skønsforretning på skaderne i bebyggelsen, se vedlagte. Der er ikke afgjort noget endnu om H. dækker disse krav.
>
> 1. **skade: Der er ingen varme langs vinduesfacade mod altan, varmeslangen ligger ca. 60 cm fra ydervæg, der er kuldebro.**
>
> …
> **Vurdering i forhold til ejerskifteforsikringen**
> 1. skade: hvis de nye regler omkring opvarmning af etagebyggeri skal opfyldes, mener jeg skaden skal dækkes, men der må være en anden metode end den syn og skønsmanden beskriver. Umiddelbar er der ikke nogen skade i lejligheden andet end der er lidt fodkoldt ved vinduesparti mod altan om det er en skade eller ej?"

På baggrund af sagens oplysninger afviste selskabet at dække forholdet vedrørende gulvvarmen. Dette blev meddelt klageren ved brev af 2/12 2009.

Selskabet sendte endnu et brev til klageren den 10/12 2009. Af dette brev fremgår bl.a.:

> "Du har telefonisk oplyst, at BMT har udtalt, at de formoder at de problemer som er konstateret på adressen F.vænget 2 og 24, 1. sal vedrørende gulvvarmen, gør sig gældende i alle ejendomme i bebyggelsen, herunder også din.
> …
> For så vidt angår vores afgørelse vedrørende gulvvarme i stuen må vi uanset de nye oplysninger i sagen fastholde vores afgørelse om, at forsikringen ikke dækker de forhold vedrørende gulvvarme i stuen, som er beskrevet i rapporten fra BMT."

Den 14/1 2010 sendte klageren en mail til selskabets kundeklageansvarlige. Af mailen fremgår bl.a.:

> "Som aftalt sender jeg hermed en kort redegørelse for, hvorfor vi ikke kan acceptere Topdanmarks afgørelse i sagen …
> Vi købte vores hus i efteråret 2006, men da vi ikke havde fået vores gamle hus solgt, flyttede vi først ind i huset d. 01.07.2008.
> Vi tegnede ved overtagelsen en udvidet ejerskifteforsikring, da huset var nybygget, og vi ville sikres mod evt. byggeskader.
>
> Da vi var flyttet ind erfarede vi via vores grundejerforening at der kørte en sag mod bygherren, vedr. byggeskader på mange af husene (dette stod der intet om i salgsmaterialet samt i tilstandsrapporten på vores hus). Der er blevet lavet målinger i 2 af husene (alle 24 boliger har problemer med gulvvarmen), hvor det konstateres, at gulvvarmen ikke fungerer optimalt. I vores hus er der ikke varme i gulvet ca. 1 meter ind i rummet ved vores store facadevinduer både i stueplan og på 1. salen. Dette betyder at vi om vinteren ikke kan sidde på den ene

langside af vores spisebord, da det er for koldt. Endvidere kan vi ikke benytte den del af stuen på førstesal, som vender mod vinduespartiet.
Vi har ikke meldt sagen til Topdanmark før nu, da vi ville se hvad udfaldet af byggesagen mod bygherren blev. I mellemtiden er bygherre gået konkurs (der kører stadig en forligssag).

I skriver i jeres brev af d. 02.12.2009 at I, selv om I har modtaget rapporten fra voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed, hvor det konstateret at der er problemer i de to huse hvor målingerne er blevet foretaget, så finder i ikke på den baggrund at det er dokumenteret at vi skulle have de samme problemer med vores gulvvarme. I skriver endvidere at 'vi på baggrund af de foreliggende oplysninger ikke kan tage stilling til om der er tale om forhold, som kan være dækket af forsikringen, da vi ikke har konkrete oplysninger om funktionen af gulvvarmen i din ejendom'.
Ud fra dette tolker vi det således, at hvis vi får et firma til at foretage målinger i vores hus, så det kan dokumenteres at vores gulvvarme ikke fungerer som den skal, så vil sagen være en anden. Dog skriver I i jeres brev af d. 10.12.2009 at I må fastholde jeres afgørelse om at I ikke vil dække gulvvarmen i stuen!! Disse to udsagn hænger bare ikke sammen, og er modstridende.

Vi håber meget at I, efter modtagelsen af denne redegørelse vil revurdere jeres afgørelse. Det er generende for os, og det vil stille os i en ugunstig situation i en evt. salgssituation."

Mailen blev sendt til en forkert mailadresse. Den kundeklageansvarlige modtog derfor ikke mailen. Henvendelsen blev følgelig ikke besvaret.

Den 26/3 2010 har klageren indbragt sagen for nævnet. Han kræver, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af gulvvarmen - både i stuen samt på 1. sal. Til støtte herfor har han henvist til bl.a. sin mail af 14/1 2010.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 4/5 2010 bl.a. anført:

"**Det er ikke sandsynliggjort, at gulvvarmen er uvirksom eller ulovlig**
Vores taksator har oplyst, at han kunne mærke, at det var koldere på gulvet langs stuevindue mod altan. Herudover har han ikke kunnet konstatere yderligere forhold ved gulvvarmen.

Vi har til sagen modtaget rapport fra Bygge- og Miljøteknik A/S, som vedrører termografiske undersøgelser af gulvvarme i stue på adressen F.vænget 2 og 24, 1.sal. Herudover har vi modtaget skønserklæring til Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomheden.

På baggrund af rapporten og skønserklæringen finder vi det ikke dokumenteret, at de forhold som er nævnt heri vedrørende gulvvarmen gør sig gældende i vores kundes ejendom, da denne ikke er undersøgt i forbindelse med udarbejdelse af skønserklæringen.

Vi kan på baggrund af de foreliggende oplysninger ikke tage stilling til om der tale om forhold, som kan være dækket af forsikringen, da vi ikke har konkrete oplysninger om funktionen af gulvvarmen i vores kundes ejendom.

Vores kunde har oplyst, at Bygge- og Miljøteknik har udtalt, at de *formoder,* at de problemer som er konstateret på adressen F.vænget 2 og 24, 1.sal. gør sig gældende i alle ejendomme i bebyggelsen, herunder også vores kundes.

Uanset forholdene vedrørende gulvvarmen i stuen er som beskrevet i vores kundes ejendom, læser vi rapporten fra Bygge- og Miljøteknik sådan, at der ikke er tale om, at gulvvarmen ikke virker, men blot at der ikke er lagt gulvvarmeslanger langs vinduet og cirka 50 cm ud i rummet. Det forhold mener vi ikke kan sidestilles med, at gulvvarmen ikke virker.

I den forbindelse gør vi opmærksom på, at vilkårene forudsætter, at installationen *ikke virker,* hvilket ikke er tilfældet i vores kundes hus. Det gulvvarme, som der er lagt, virker allerede fordi andet ikke er sandsynliggjort.

Uanset en eventuel undersøgelse måske - mod forventning - skulle vise, at gulvvarmen virker, men måske ikke virker optimalt, der hvor der er lagt varmeslanger, er ikke et forhold, som berettiger til dækning over forsikringens udvidet dækning.

Det forhold, at gulvvarmen måske måtte vise sig ikke at være udført helt håndværksmæssigt korrekt, er ikke i sig selv ensbetydende med, at forholdet alene af den grund er dækket af ejerskifteforsikringen.

Hvis der ved en ejendom konstateres fejl og mangler er det heller ikke ensbetydende med, at forholdet alene af den grund er dækket af ejerskifteforsikringen

Vi henviser til jeres praksis
Vi følger i den forbindelse praksis fra jer og henviser fx til kendelsen AK. 66. 16, hvor I udtaler, at det forhold at en tagbelægning ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, ikke er en dækningsberettiget skade i sig selv.

I kendelsen AK. 63.114 havde klager anmeldt, at gulvvarme i badeværelse ikke virkede, der var store temperaturforskelle, og at badeværelset ikke kunne opvarmes tilstrækkeligt.

Selskabets taksator kunne konstatere, at rørene i gulvvarmen lå for langt fra hinanden. Men kunne i øvrigt ikke konstatere skade på gulvet. I lagde til grund, at gulvvarmen i badeværelset ikke kunne opvarme rummet tilstrækkeligt, men fandt ikke, at der var tale om en dækningsberettiget skade.

Vores kunde bør sandsynliggøre en dækningsberettiget skade
Vi gør opmærksom på, at det ifølge forsikringsaftalelovens § 22 påhviler forsikringstageren, at sandsynliggøre at der er tale om et dækningsberettiget forhold."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes ikke

…

C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

…

20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

B Forsikringen dækker udbedring af installationers manglende funktionsdygtighed, herunder kloak- og stikledninger, hvis det kan konstateres, at installationerne ikke virker samt ulovlige kloak- og stikledninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Henset til husets opførelsestidspunkt og konstruktionen med store facadevinduer finder nævnet, at forholdet vedrørende den manglende gulvvarme ud mod facadevinduerne er omfattet af den udvidede dækning ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 20.B, og at selskabet derfor skal anerkende forholdet som dækningsberettiget.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende den manglende gulvvarme ud for facadevinduerne som dækningsberettiget.

Poul Sørensen