870/11

Den 14. juni 2011 blev i sag nr. 78.878:

xxxxx xxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at forsikringen ikke er tegnet med udvidet dækning samt over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fejl ved husets gulvvarmeregulering, fejl ved en termostatventil i bruseren i badeværelset, og at varmtvandskedlen er overdimensioneret i forhold til opvarmningsbehovet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2004, og at klagerne overtog ejendommen den 27/12 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/9 2007. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten ikke anført noget af betydning for nærværende sag.

I sin klage til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

> "I løbet af det første år i huset, konstaterede mine klienter, at varmeforbruget var væsentligt højere end angivet i energimærkningen, ligesom der var problemer med husets gulvvarme, og indgav derfor anmeldelse til Alm. Brand.

Alm. Brand afviste anmeldelsen under henvisning til, at mine klienter ikke i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten havde fået udarbejdet en EDC-sundhedsattest eller en tilsvarende attest, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 14.4, jfr. bilag …

Ad rådgivning fra Alm. Brand A/S i forbindelse med tegning af ejerskifteforsikring:
Det er almindeligt kendt, at det kræver en tilstandsrapport for, at der kan tegnes en ejerskifteforsikring i forbindelse med en hushandel.

Alm. Brand A/S har valgt at indsætte et ekstra vilkår i selskabets forsikringsbetingelser, som skal være opfyldt for, at forsikringsselskabet yder dækning til selskabets kunder.

I forbindelse med tegning af ejerskifteforsikringen, modtog mine klienter ikke fra Alm. Brand A/S rådgivning om, at de foruden tilstandsrapporten skulle dokumentere ejendommens stand ved hjælp af en EDC-sundhedsattest. Idet vilkåret ikke er sædvanligt, og heller ikke er at finde hos andre forsikringsselskaber, må vilkåret betragtes som særdeles byrdefuldt. Dette understreges yderligere af, at vilkåret er 'gemt' under punkt 14.4, med overskriften 'regres'.

Det strider mod al sund fornuft, at et så byrdefuldt vilkår, som at ejerskifteforsikringen kun dækker skader på ejendommen, hvis der er udarbejdet en EDC-sundhedsattest, er placeret på denne måde, uden nogen som helst fremhævelse.

Som tidligere nævnt, modtog mine klienter ikke rådgivning om, at de i tillæg til tilstandsrapporten skulle have en EDC-sundhedsattest for at kunne opnå dækning af den tegnede ejerskifteforsikring. Såfremt mine klienter havde vidst, at de alene kunne opnå dækning, hvis EDC-sundhedsattesten var udarbejdet, ville en sådan attest have været udarbejdet, idet det ikke tjener noget formål, at tegne en forsikring, som man ikke kan opnå dækning af.

Det er derfor min opfattelse, at Alm. Brand A/S har pligt til at dække de anmeldte mangler ved mine klienters faste ejendom.

Ad mangler:
Manglerne ved ejendommen er konstateret ved en syns- og skønsforretning, erklæringen fremlægges som bilag …

Af erklæringen fremgår det, at afhjælpningsudgifterne vedrørende gulvvarmeanlægget skønsmæssigt beløber sig til 7.500 kr.

Udgifterne til udskiftning af gaskedlen beløber sig til 50.000 kr., jfr. syns og skønsmandens forklaring i Retten i … dom af 4. juni 2010 …

Såfremt Ankenævnet for Forsikring mod min forventning skulle komme til det resultat, at mine klienter ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, er det min opfattelse, at Alm. Brand skal tilbagebetale den af mine klienter betalte forsikringspræmie, da Alm. Brand mod bedre vidende har solgt en ejerskifteforsikring til mine klienter, som de ikke kunne bruge."

Selskabet har hertil ved brev til nævnet af 1/9 2010 bl.a. bemærket:

"Vores kunder har klaget over, at vi har afvist dækning for de indklagede forhold, fordi der ikke er tegnet ulovlighedsdækning.

Det fremgår af vores kunders forsikringsbetingelser under afsnit 3, at det er en betingelse for at have ulovlighedsdækning, at der er udarbejdet et særligt teknisk tillæg eller tilsvarende at-

test inden tegning af forsikringen. Vi er ikke enige med advokatfuldmægtigen i, at dette forhold står skjult under punkt 14.4 Regres. Dette må bero på en fejllæsning af betingelserne fra advokatfuldmægtigens side, idet Ulovlighedsdækningen og betingelserne herfor står i sit helt eget afsnit, nemlig afsnit 3 fremhævet med fed skrift. Vi mener således ikke, at vi har pålagt vores kunder et skjult og dermed særligt byrdefuldt vilkår i forbindelse med tegning af forsikringen.

I forbindelse med tegning af forsikringen modtager vi oplysning i form af tilstandsrapporten. Såfremt der ikke modtages et særligt teknisk tillæg, bliver der alene anført basisdækningen 'ejerskifteforsikring' i policen. Hvis der efterfølgende i en skadessituation anmeldes om ulovligheder/funktionsmangler og lignende, vil skadekonsulenten i forbindelse med vurdering af forholdene undersøge om der er udarbejdet et sådan tillæg, at der berettiges til ulovlighedsdækning.

Ulovlighedsdækningen er således ikke en tilvalgsdækning, som man kan betale sig til at få under betingelserne 5045, men derimod en gratis ekstradækning, som vi tilbyder de kunder, som kan fremvise en attest som fx EDC-tillæg, Home Sundhedsattest, Nybolig Kvalitetsmærke eller lignende. Vores konkurrenter på markedet tilbyder ikke denne dækning gratis, men opkræver derimod en tillægspræmie for at have udvidelserne.

Ulovlighedsdækningen er endvidere en dækning, der går udover kravene i minimumsbekendtgørelsen udstedt i henhold til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Vi er således ikke bundet af at tilbyde en bestemt dækning, men har valgfrihed omkring ordlyden af denne.

Det er fortsat vores vurdering, at vores kunder ikke er blevet pålagt et særligt byrdefuldt vilkår i forbindelse med indtegning af ejerskifteforsikringen og at vi har gjort opmærksom på i betingelserne og forsikringstilbuddet, at der er et særligt krav til at opnå ulovlighedsdækning i form af krav om et tillæg.

Nævnet har tidligere afsagt kendelser vedrørende ulovlighedsdækning i relation til vores forsikringsbetingelser. I to sager har vi fået medhold i, at der ikke er tegnet ulovlighedsdækning, men samtidig fået oplysning om, at praksis fremadrettet bør ændres således at det bliver lettere for kunderne at gennemskue om de har dækningen eller ej.

I de seneste to kendelser har nævnet giver klageren medhold i, at der var ulovlighedsdækning på forsikringen som følge af tvivl omkring rådgivningen i forbindelse med indtegningen. De to sager, hvor der er givet medhold er imidlertid afsagt efter at vores kunder på denne sag har indtegnet deres forsikring. På indtegningstidspunktet har vi således ikke været orienteret om, at nævnet ønskede en ændret praksis omkring indtegning af vores ulovlighedsdækning. Vi har efterfølgende ændret vores indtegningsprocedure således at der er klausuler på forsikringerne, hvoraf det fremgår, om det er tegnet ulovlighedsdækning eller ej. Men vi mener, at gældende praksis for så vidt angår denne specifikke sag må være kendelserne 70.148 og 73.310, hvorefter der ikke kan antages at være tegnet ulovlighedsdækning på forsikringen, idet der ikke foreligger sådanne særlige omstændigheder, at vi kan siges at have handlet ansvarspådragende.

I den aktuelle sag mener vi ikke, at vi har udført forkert rådgivning eller at der er tale om sådanne omstændigheder, at der kan siges at være tegnet ulovlighedsdækning på trods af, at der ikke er udarbejdet et særligt teknisk tillæg.

Såfremt nævnet måtte finde, at vores kunder har ulovlighedsdækning på deres ejerskifteforsikring, skal vi nedenfor nærmere redegøre for de påklagede forhold.

…

Gulvvarmeregulering

For så vidt angår gulvvarmereguleringen fremgår det af den fremsendte skønserklæring, at der er tale om en ombytning af forbindelserne mellem rumtermostaterne og de telestater, som de skal regulere. Dette betyder, at rummene bliver styret af nogle andre termostater end dem, som egentlig var tiltænkt at skulle styre varmen.

For så vidt angår basisdækningen på ejerskifteforsikringen, er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der er tale om gulvvarme, der hører til bygningens funktionsforhold, og der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade som følge heraf. Der er endvidere tale om et forhold, som kan udbedres ved en regulering i form af ombytning af termostaterne til en pris af 7.500 kroner. Henset hertil finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om en særligt omfattede vedligeholdelsesforanstaltning eller et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

For så vidt angår ulovlighedsdækningen fremgår det af betingelserne under afsnit 3, punkt 15.2, at der er dækning, hvis installationen ikke virker. I dette tilfælde virker installationen, men skal have en justering, for at virke helt optimalt. Der kommer varme igennem gulvvarmeinstallationen, og vi mener derfor ikke, at der er tale om at installationen ikke virker. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold over ulovlighedsdækningen, såfremt nævnet måtte finde, at en sådan er tegnet.

Termostatventil i bruseren i badeværelset

Det fremgår af skønserklæringen, at der er tale om aflejring af urenheder i den termostatiske ventil. Årsagen til disse aflejringer er sædvanlig brug af termostatventilen.

Ifølge skønserklæringen kan forholdet udbedres for 2.500 kroner.

Syn og skøn er foretaget den 19. marts 2010. Ejendommen blev overtaget i december 2007. Der er således forløbet mere end 2 år fra overtagelsen til der sker en konstatering af forholdet.

Det er vores vurdering, at der tale om et sædvanligt forekommende forhold, der hører til den sædvanlige vedligeholdelse af ejendommen. Endvidere er forholdet ikke at betragte som et særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde. Ud fra dette finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Termostatventilen virker, men har aflejringer som følge af almindelig brug af denne. Det er en betingelse for dækning over ulovlighedsdækningen, at forholdet er til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen og at installationen ikke virker. Henset til den tid der forløbet, før der sker anmeldelse af forholdet, finder vi det ikke sandsynliggjort, at forholdet var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Endvidere virker installationen om end i mindre nedsat grad. Betingelserne for dækning over ulovlighedsdækningen er således ifølge vores vurdering ikke opfyldt.

Kedlens størrelse

Det fremgår af den fremsendte skønserklæring, at der er installeret en kedel, der er overdimensioneret i forhold til opvarmningsbehovet.

Der er ingen skade eller nærliggende risiko for skade som følge af det anmeldte forhold. Opvarmning og kedlers funktion hører til bygningens funktionsforhold, som er undtaget for dækning, såfremt der ikke kan konstateres skade eller nærliggende risiko herfor. Forholdet er således undtaget for dækning i medfør af betingelsernes afsnit 2, punkt 9 og 10.

Ifølge skønserklæringen installeres der overdimensionerende kedler for at imødekomme bygningsreglementets krav til isoleringsstandarder. Der er således ikke tale om et ulovligt forhold. Endvidere virker kedlen, men bruger mere varme end forventeligt for en standardhusholdning bestående af 2 personer. Fordi kedlen virker og er installeret for imødekomme bygningsreglementets krav, finder vi det ikke sandsynliggjort, at betingelserne for dækning over ulovlighedsdækningen er opfyldt.

Tilbagebetaling
Det fremgår af betingelserne vedrørende ophør af forsikring og ristorno, at ejerskifteforsikringen alene ophører ved ejerskifte eller på den i policen angivne ophørsdato.

Sælger har opfyldt betingelserne i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom i forbindelse med salget af ejendommen. Derved har sælger fritaget sig for sit mangelsansvar. Såfremt vi opsagde vores kunders ejerskifteforsikring, ville de således stå helt uden muligheder for at gøre krav gældende, såfremt de måtte konstatere dækningsberettigede forhold på ejendommen. En opsigelse af forsikringen vil således ikke være tilrådelig.

Vores kunder har endvidere fået dækket en skade over ejerskifteforsikringen og udbetalt erstatning herfor.

Vi kan på baggrund af ovenstående ikke imødekomme advokatens ønske om opsigelse af forsikringen, såfremt vores kunder ikke får medhold ved nævnet.

Konklusion
På baggrund af ovenstående fastholder vi vores afgørelse, fordi vi ikke finder det sandsynliggjort, at der er tegnet ulovlighedsdækning på vores kunders ejerskifteforsikring, samt med henvisning til, at de konstaterede forhold ikke udgør dækningsberettigede forhold, hverken på basis- eller ulovlighedsdækningen."

Ved brev af 15/12 2010til nævnet har klagerens advokat hertil bl.a. anført:

"**Ulovlighedsdækningen**
Mine klienter tegnede den dyreste ejerskifteforsikring hos Alm. Brand forsikring, for at være garanteret den bedst mulige dækning. Såfremt mine klienter af Alm. Brand forsikring var blevet gjort opmærksomme på, at den tegnede forsikring ikke dækkede ulovlige installationer etc., havde mine klienter ikke tegnet forsikringen hos Alm. Brand forsikring.

Som tidligere anført fremgår vilkåret om, at der skal være udarbejdet et særligt teknisk tillæg eller tilsvarende attest til tilstandsrapporten ikke tydeligt af forsikringsvilkårene. Der gælder i dansk ret et fremhævelseskrav for byrdefulde vilkår i en forsikringspolice. Et byrdefylde vilkår kan ikke placeres i afsnit 3 i de almindelige betingelser. Alm. Brand forsikring skulle have rådgivet mine klienter særligt om dette forhold - hvilket Alm. Brand forsikring ikke har gjort.

Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at tillægget til tilstandsrapporten skal være udarbejdet samtidig med tilstandsrapporten. Det vil altså sige på et tidspunkt som ligger forud for selve hushandlen, og en proces som en køber ikke har indflydelse på, da køber sjældent vil være inde i billedet på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten udarbejdes. På denne baggrund må

der stilles særligt skærpede krav til den rådgivning der ydes fra Alm. Brand forsikrings side i forbindelse med tegningen af ejerskifteforsikringen - en rådgivning som i nærværende sag på ingen måde har været tilstrækkelig.

Af Alm. Brand forsikrings indlæg fremgår det da også, at man som følge af Ankenævnets praksis har ændret fremgangsmåde vedrørende tegning af ejerskifteforsikringer, men at fremgangsmåden først blev ændret efter mine klienter tegnede deres ejerskifteforsikring hos Alm. Brand. Forsikring.

Skaderne
For så vidt angår Alm. Brands bemærkninger til de påberåbte skader, er der generelt tale om skader, som vil nedsætte ejendommens værdi, såfremt de ikke udbedres.

Særligt for så vidt angår guldvarmeanlægget skal det bemærkes, at ombytningen af forbindelserne mellem rumtermostaterne og telestaterne betyder, at mine klienter ikke kan regulere gulvvarmen i de enkelte rum i ejendommen. Dette har medført, at nogle rum er meget varme mens andre rum er meget kolde. Yderligere medfører fejlen, at mine klienters varmeforbrug har været meget højere end det de havde fået stillet i udsigt da de købte ejendommen.

Uagtet at Alm. Brand forsikring i sit indlæg har anført, at installationen virker, blot ikke efter hensigten, er det undertegnedes opfattelse, at man for at kunne sige, at der er tale om et ikke dækningsberettiget forhold, skal kunne påvise, at en installation virker efter hensigten.

Det samme gør sig gældende i forhold til de øvrige anmeldte forhold.

I forhold til termostatventilen i bruseren i badeværelset, har mine klienter forsøgt at få skaden udbedret i henhold til anbefalingerne i syns og skønserklæringen. Den VVS-installatør, som foretog udskiftningen af termostatventilen konstaterede at denne fungerede upåklagende, og at fejlen måtte søges et andet sted. Problemet blev lokaliseret til cirkulationspumpen for det varme vand. En såkaldt kontraventil virkede ikke, hvorfor der blev sendt koldt vand igennem systemet, således at det vand der kom ud af bruseren efter 2 minutters brug blev lunkent. Ventil og pumpe er nu skiftet, og der er givet prisoverslag på 3000 kr. incl. moms."

Om selskabets eventuelle rådgivningsforpligtelse har selskabet i brev af 17/23 2011 endvidere bl.a. anført:

"En ulovlighedsdækning er et produkt, som udvider ejerskifteforsikringens basisdækning, og således går udover de krav, som stilles i bekendtgørelse 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer. Ved at give de af vores kunder, som opfylder betingelserne herfor en ulovlighedsdækning, giver vi således en gratis ekstradækning, såfremt særlige betingelser herfor er opfyldt. Der havde kun været tale om særligt byrdefulde vilkår, hvis vi indskrænkede den lovpligtige dækning, hvilket ikke er tilladt, hvorfor vi heller ikke har gjort dette. Vores konkurrenter på markedet kræver præmie for denne tilvalgsdækning. Dette gjorde vi ikke på tidspunktet for tegning af vores kunders forsikring.

Når der ikke er tegnet ulovlighedsdækning, har vores kunder fortsat mulighed for at rejse krav overfor sælger af ejendommen, som ikke har fraskrevet sig sit mangelsansvar, for så vidt angår de forhold, som kunne være omfattet af ulovlighedsdækningen. Det er således fortsat muligt for vores kunder at forsøge at få dækning for et krav, dog skal det i givet fald ske fra sælger.

Med henvisning hertil mener vi således heller ikke, at der er tale om sådanne vilkår, at der skal ske individuel forhandling efter aftalelovens § 38b.

Vi stiller os uforstående overfor, at vi ved at yde en ulovlighedsdækning uden at denne koster noget til kunder, som opfylder de betingelser, som er nøje beskrevet i forsikringsbetingelserne - betingelser der bliver udleveret til kunderne, yder en dårlig rådgivning. Der er ingen forhold i denne sag der indikerer, at der skulle have været ydet fejlrådgivning fra vores side.

Vi fastholder således fortsat, at der ikke er tegnet ulovlighedsdækning på vores kunders ejerskifteforsikring. Vi skal endvidere for god ordens skyld henlede opmærksomheden på, at de indklagede forhold ikke er dækningsberettigede, selv hvis en ulovlighedsdækning var tegnet. Vi henviser i den forbindelse til vores tidligere argumentation herom."

Af syns- og skønserklæring af 30/4 2010 udfærdiget til brug for en retssag mellem klagerne og sælgeren af ejendommen fremgår bl.a.:

"*Sp. mål 2:*
Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende, bedes venligst oplyst hvad de tekniske fejl består i og årsagen hertil, herunder om årsagen beror på konstruktionen, på udførelsen af arbejdet eller i en kombination heraf eller en anden årsag.

Besvarelse:
I husets system for varmt brugsvand er der konstateret et funktionssvigt i termostatblandeventilen på bruseren i badeværelse (D).
Funktionssvigtet består i, at varmtvandstemperaturen til termostatblanderen efter få minutters tapning falder fra ca. 60°C til 38°C. Det er derefter ikke muligt at opretholde en tilfredsstillende blandetemperatur på brusevandet.
Funktionssvigtet skyldes aflejring af urenheder i den termostatiske ventil. Årsagen kan ikke henføres til konstruktionen eller arbejdets udførelse, men er en følge af brug.

Den termografiske undersøgelse af gulvvarmeanlægget i huset viste, at fordelingen af gulvvarmeslanger er tilfredsstillende.
Den viste samtidig, at der med stor sandsynlighed er sket forbytning af forbindelserne mellem rumtermostater og de telestater som de skal regulere.

Det blev således konstateret, at på trods af indstilling til maksimal temperatur på termostaterne i stue (A) og værelse (F), kom der ikke gennemløb i værelse (F), og kun i den ene kreds i stuen.
Samtidig konstateredes det at der kom gennemløb i kredsen i bad (D), selv om der ikke var åbnet for denne kreds.
Resultatet af forbytning af forbindelserne mellem rumtermostat og telestat er, at rumtemperaturen i et rum regulerer temperaturen på gulvvarmeslangen i et andet rum.
Årsagen til dette forhold beror udelukkende på arbejdets udførelse.

Den åbne forbindelse mellem stue (A), Køkken/alrum (B), entre (E) og bryggers (i) indebærer en risiko for komfortmæssig brist.
Der ønskes traditionelt forskellige temperaturniveauer i disse rum, men da de er i åben forbindelse, vil temperaturen søge at udligne sig på samme niveau i alle rummene.
I de rum hvor rumtermostaten er stillet til laveste temperatur vil varmeanlægge lukkes, og gulvoverfladen vil føles kold i forhold til de øvrige gulvoverflader.
Dette forhold er af konstruktionsmæssigt art.

…
Ud fra det varmeforbrug skønsmanden måtte anslå for ejendommen, bedes skønsmanden vurdere ud fra oplysningerne om det faktiske forbrug for ejendommen (bilag …), om dette forekommer påfaldende og i bekræftende fald, hvad der kan forklare afvigelsen, udover hvad der er anført i energimærket om variation hos den enkelte husejer?

Besvarelse:
Bilag … viser et gennemsnitlig årsforbrug på lidt under 1900 m³ N-gas.
Skønmandens vurdering i besvarelsen af spørgsmål 6 af forbruget, bør reduceres til 1395 m³ N-gas, når husstanden kun består af 2 voksne personer.
På den baggrund forekommer det faktiske forbrug påfaldende.
Forklaringen på dette forhold ligger dels i driften af anlægget, og dels i forholdet mellem gaskedlens ydeevne og husets opvarmningsbehov.
Isoleringsstandarden der følger af bygningsreglementets krav medfører, at der ofte installeres kedler der er overdimensionerede i forhold til opvarmningsbehovet.
I det aktuelle tilfælde kunne en kedel, der yder det halve af den installerede kedel, have opfyldt behovet.
Derved kommer kedlen til i lange perioder at yde langt under halvdelen af sin ydeevne, og det resulterer i en dårlig udnyttelse.
Den gennemsnitlige nyttevirkning af kedlen kan reduceres fra de af fabrikanten oplyst 91 % til 60-65 %.
Det i bilag … oplyste årsforbrug svarer netop til en nyttevirkning for den aktuelle kedel på 60 %.
Det faktum, at dele af huset holdes opvarmet til en væsentlig lavere temperatur end resten af huset, forstærker dette forhold. I tilgift medfører det en reduceret komfort, idet der vil være en vis kuldestråling fra skillevæggene mellem disse rum og de rum der bruges dagligt."

Af dom i sag mellem klagerne og sælgeren af ejendommen hedder det bl.a.:

"**Rettens begrundelse og afgørelse**
Efter skønserklæringen er det bevist, at ejendommens varmesystem er behæftet med den i erklæringen nævnte mangel, og at afhjælpningsudgiften er 7.500 kr.

Efter skønsmandens forklaring lægges det endvidere til grund, at ejendommens gaskedel er overdimensioneret i forhold ejendommens størrelse, og at udgiften til en ny kedel er cirka 50.000 kr.

Efter bevisførelsen, herunder indholdet af [klagernes] e-mails af 11. juli 2008, 3. december 2008 og 12. december 2008 og de af [sælger] og … afgivne forklaringer, er det ikke bevist, at [sælger] som led i købsaftalen eller efterfølgende har indgået aftale med [klagerne] om at foretage eller på anden måde har påtaget sig at foretage andre ændringer af varmesystemet end udskiftning af termostater og en telestat samt drosling af anlægget. Det er heller ikke bevist, at der ud fra forudsætningssynspunkter eller på grund af passivitet påhviler [sælger] en sådan forpligtelse.

Herefter. og da det efter det oplyste må lægges til grund, at forbrugerbeskyttelsesloven finder anvendelse, kan [klagerne] ikke påberåbe sig, at ejendommens fysiske tilstand er mangelfuld, medmindre der er tale om forhold, som er omfattet af lovens § 2, stk. 5.

Efter karakteren af de påberåbte mangler og de oplysninger, der i forbindelse med handlen forelå om ejendommens varmeforbrug, og da det efter bevisførelsen ikke er godtgjort, at [sælger] har ydet en garanti eller har handlet groft uagtsomt, er der ikke grundlag for at på-

lægge [sælger] et erstatningsansvar. Af de samme grunde, henset til købesummens størrelse og efter skønsmandens oplysninger om størrelsen af udgifterne til afhjælpning af manglen ved varmesystemet og til en anden gaskedel, er der heller ikke grundlag for at tilkende [klagerne] et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Retten tager herefter [sælgers] frifindelsespåstand til følge."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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, 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. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
…
- 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, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

…
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning
Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af
- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC- sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse at ejendommen,

- at forholdet konstateres i forsikringstiden. Forsikringstiden defineres som anført i punkt 9.3. under ejerskifteforsikringen.

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke ejendomme solgt fra døds- eller konkursbo, ved tvangsauktion, samt fredede/bevaringsværdige ejendomme eller ejendomme der henligger forladt.

15. Installationernes funktion

15.1. El-installation
Dækningen omfatter udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres, at el-installationen ikke virker.

15.2. VVS-installationer
Dækningen omfatter ud over vvs-installationer også kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet.

Dækningen omfatter udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres, at vvs-installationen ikke virker.

16. Installationernes lovlighed
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- eller vvs- installationer samt kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke bevist, at de omtvistede forhold udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale erstatning i henhold til den obligatoriske dækning. Dette uanset, at retten i forbindelse med erstatningssagen mod sælger synes at have lagt til grund, at forholdet med regulering af gulvvarmeanlægget og den overdimensionerede kedel er et forhold, der er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og dermed forudsætningsvis kan henføres til ejerskifteforsikringens obligatoriske dækning.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at der er udfærdiget EDC-tillæg eller andet tilsvarende teknisk tillæg, således at forsikringen er tegnet med udvidet dækning.

11. 78.878

Efter nævnets opfattelse har klagerne ringe muligheder ud fra det fremlagte til at se, om et sådant tillæg er udfærdiget eller ej. Nævnet finder det rettest, om klagerne mere tydeligt af forsikringstilbuddet og policen havde kunnet se, om der var tegnet en sådan udvidet dækning. Nævnet har dog ikke fundet grundlag for at pålægge selskabet ansvar for dette forhold. Det bemærkes, at det ligger uden for nævnet kompetence at afgøre, om ejendomsmægleren måtte have ansvar for manglende information.

Nævnet finder endvidere ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at efterkomme klagernes ønske om at opsige forsikringen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand