875/11

Den 19. september 2011 blev i sag nr. 79.356:

xxxxxx xxxxxx xx xxxx xxxx
xxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende den forsikrede ejendoms gulvvarmeinstallation.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der i forhold til standarddækningen ikke er konstateret en skade, ligesom der ikke vurderes at være nærliggende risiko for skade. I forhold til ekstrasikringen, der dækker manglende funktion i el- og vvs-installationer, har selskabet henvist til, at der ikke er tale om manglende funktion, ligesom der ikke er tale om en ulovlig installation.

Ejendommen, der er opført i 2008, blev overtaget af klagerne den 1/2 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15/12 2009.

Der var ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om det anmeldte forhold.

Om forholdet har vvs-installatør bl.a. anført:

"Manglende opvarmning pga. følgende mangler:

- Manglende udlægning af gulvvarmeslanger fra start

- Der er ca. 600 mm mellem gulvvarmeslangerne, hvor der skal være max. 300 mm. (Se vedlagt foto).
- Gulvvarmeslange i stue/køkken alrum er for lange må max være 110-120 meter.
- Der er manglende varme foran vinduer i stue med stort kuldenedfald til følge.
- Manglende styring og opmåling af de forskellige gulvvarmeslangelængder med manglende justering, balancering af anlægget til følge.
- Uisolerede slanger i forgang med uhensigtsmæssigt stort varmeafgivelse til følge (Ligeledes i børneværelse)."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 17/8 2010 og har om forholdet i brev af 26/8 2010 til klagerne anført:

"**Gulvvarme virker ikke.**
Ved besigtigelse er modtaget udtalelse fra … omkring gulvvarme efter anmodning fra TRYG. Udtalelsen bekræfter, at der er nedsat funktion ved ejendommens gulvvarmeanlæg, men at dette virker. Det ses ikke at den nedsatte funktion har medført eller vil medføre en skade.

Jeg har talt med ejerskifteafdelingen og fastholder herefter, at manglende gulvvarmeslanger eller - kapacitet **ikke udgør en skade** eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade

Almindelig brugbarhed henhører under det i §4,2 nævnte afsnit omkring bygningens funktionsforhold. Ejerskifteforsikringen dækker ikke bygningens funktionsforhold, hvilket også omfatter husets opvarmning."

Klagernes advokat har i brev af 14/9 2010 til selskabet klaget over afgørelsen, idet det er advokaten opfattelse, at begrundelsen er "barok". Han henviser bl.a. til energimærkets formulering "vandbåret gulvvarmeanlæg", som uomtvisteligt er en vvs-installation.

Som svar herpå har selskabet i brev af 5/11 2010 til klagerne bl.a. anført:

"Din advokat betegner TRYGs afvisning af dækning som *'nærmest barok'.* Jeg finder dog ikke anledning til at ændre stillingtagen. Til underbygning af stillingtagen kan bl.a. henvises til 2 kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, som er en uvildig instans, der behandler tvivlspørgsmål omkring forsikringsdækning - begge kendelser behandler forhold omkring husets opvarmning og manglende kapacitet.

AK 70,390 - Nævnet udtaler. *Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at manglende radiatorer eller -kapacitet ikke udgør en skade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade i henhold til ovennævnte skadebegreb.*

AK 61.233 - Nævnet udtaler: *Varmeelementer Ejerskifteforsikringen dækker ikke bygningens funktionsforhold. Efter nævnets opfattelse må dette også omfatte husets opvarmning og nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse."*

Over for nævnet har klagernes advokat i klage af 25/11 2010 krævet, at selskabet dækker udbedring af de påberåbte mangler ved anlægget, og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Der er mellem parterne enighed om, at der er konstateret mangler, som af … ved skrivelsen af 17. august 2010 beskrevet. Denne enighed fremgår af Trygs skrivelse af 26. august 2010 til klagerne …
>
> Som det ses af netop nævnte pkt. 3, har Tryg afvist forsikringsdækning med henvisning til forsikringsvilkårenes § 4.2., og hvor Tryg har angivet, at 'ejerskifteforsikringen dækker ikke bygningens funktionsforhold, hvilket også omfatter husets opvarmning'.
>
> Ved denne afvisning har Tryg enten bevidst valgt at se bort fra forsikringsvilkårenes § 5.2., hvor jo netop manglende funktion af bl.a. VVS-installationer angives dækket.
>
> At gulvvarmeinstallationen er en del af VVS-installationen kan ikke bestrides, men hvor jeg for god ordens skyld henviser til energimærket, hvori angives, at der er tale om et 'vandbåret gulvvarmeanlæg' og altså netop en VVS-installation.
>
> Jeg har i min skrivelse af 14. september 2010 til Tryg nøje beskrevet min opfattelse af, hvorledes forsikringsvilkårene berettiget kan fortolkes og de facto af klagerne er blevet fortolket.
>
> Det er min opfattelse, at Tryg med baggrund i forsikringsvilkårenes formulering og herunder særligt § 5.2., har påtaget sig at dække den sagen omhandlede mangel."

Selskabet har over for nævnet i brev af 21/12 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Vores kunde har anmeldt, at der er manglende gulvvarme i stue og køkken. Forholdet er afvist af taksator, da det vurderes, at der alene er tale om nedsat funktion og ikke manglende funktion af anlægget.
> I forbindelse med vores kundes anmeldelse af andre forhold, blev forholdet om gulvvarmen genoptaget og vurderet igen. I den forbindelse har kundens vvs-installatør udtalt, at der er manglende varme foran vinduer i stue med stort kuldenedfald til følge. Årsagen vurderes at være for få og for lange gulvvarmeslanger og manglende styring, justering og balancering af anlægget.
>
> Vores taksator har vurderet, at problemet kan løses med kraftigere pumpe på anlægget, og at det således ikke er nødvendigt at hele gulvet skal brækkes op.
>
> Kundens vvs-installatør har telefonisk bekræftet overfor vores taksator, at eksisterende gulvvarmeslanger virker efter hensigten, og problemet er således alene, at opvarmningen ikke er optimal foran vinduer i de koldeste perioder.
>
> Der er efter det oplyst en supplerende varmekilde i form af brændeovn.
>
> Taksator har ikke konstateret nogen skader som følge af forholdet, og der vurderes ikke at foreligge nogen nærliggende risiko for skade.

I forhold til standarddækningen er der efter vores opfattelse ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Endvidere dækker standarddækningen jf. pkt. 4.2 ikke bygningens funktionsforhold, medmindre der som følge af dette er sket en skade eller der er nærliggende risiko for skade.

Vi henviser i øvrigt til kendelse nr. 61.233 og 70.390 fra Ankenævnet for Forsikring.

Forholdet er ikke dækket af Ekstrasikringens dækning om manglende funktion, i det anlæg og gulvvarmeslanger fungerer efter hensigten. Der er således ikke tale om manglende funktion jf. pkt. 5.2.

Ifølge vores taksator er der ikke tale om en ulovlig vvs-installation, hvorfor forholdet heller ikke kan dækkes af Ekstrasikringens dækning for ulovlige vvs-installationer.

Vi skal for god ordens skyld bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke dækker advokatudgifter."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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.
…
**4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**
…
**4.2**
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. 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. afsnit 3.
…
**5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)**
…
**5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer**
…
• el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.
…
**5.2 El- og vvs-installationers funktion**
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger."

Nævnet udtaler:

Forsikringen er udvidet til at dække manglende funktionsdygtighed. Dette begreb må efter nævnets opfattelse fortolkes under hensyntagen til husets alder. I nærværende tilfælde er der tale om et hus opført i 2008 med et vandbåret gulvvarmeanlæg. Efter nævnets opfattelse har en køber af et nyt hus med føje grund til at antage, at husets varmekilde er dimensioneret til huset og velfungerende. Efter de oplysninger, der er givet om gulvvarmeanlægget i denne sag, finder nævnet - i lighed med hvad nævnet fandt i nævnets kendelse 78.062 - at gulvvarmen lider af manglende funktion. Selskabet skal derfor bekoste en ændring af gulvvarmen, sådan at der etableres gulvvarme foran vinduerne, og at afstanden mellem varmeslangerne er korrekt, og at længden af slangerne ikke overskrider, hvad anlægget kan bære.

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal bekoste en omlægning af gulvvarmen, således at der etableres gulvvarme foran vinduerne, og at afstanden mellem slagerne og længden af disse er korrekt.

J. Hermann