Ankenævnet for Forsikring

907/13-5

Den 21. januar 2013 blev i sag nr. 82.497:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af 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 etablere gulvvarme eller i det mindste opsætte radiatorer med naturgas i to værelser i ejendommen, som er uopvarmede.

Selskabet gør gældende, at manglende opvarmning i to rum ikke udgør en skade, men har dog tilbudt at yde dækning for opsætning af en el-radiator i hvert rum.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1977. Beboelsesdelen er på 176 m². Klageren overtog ejendommen den 1/8 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/3 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	10. VVS-installationer 10. Ingen bemærkninger		
	11. El-installationer 11. Ingen bemærkninger		

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…		Ja	Nej	Ved ikke
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Stue, 1999**	☒	☐	☐

…
10. VVS-installationer
…
10.2 Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvilke?
Alle vand & varmeinstallationer er gennemgået af autoriseret VVS den 1-9-2010. Uden anmærkninger.
…
Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:
Tidligere elvarme er ikke fjernet i alle rum, ej heller i gruppetavle.
…
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
…		
10. VVS-installationer		
Gas/centralvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	El (badeværelse + toilet) og vandbåren i tilbygning.
Andet; Type:	A	Solfanger (vand).
11. El-installationer		
Kommentar	A	Der forefindes et HFI relæ."

Af klageskemaet, som er underskrevet den 29/4 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Den 1. august 2011 overtog vi et hus beliggende ...

Efter noget tid fandt vi ud af, at der er to værelser uden mulighed for opvarmning, bl.a. vores soveværelse. Da der er gulvvarme i de omkringliggende værelser, gik vi ud fra, at der også var gulvvarme i de pågældende værelser.

Sælger forestod selv fremvisning af huset og nævnte ikke den manglende varme på noget tidspunkt.

Huset er fra 1977 og er opvarmet med gulvvarme fra naturgas. Vi har to enkelte værelser og køkkenet, der bliver opvarmet via radiatorer i modsatte ende af huset, men i den ende værelserne uden varme ligger i, er der gulvvarme. Der er sågar gulvvarme på begge sider af de rum, der ikke er varme i.

Vi har en udvidet ejerskifteforsikring (bilag …) hos Topdanmark samt en husforsikring (bilag …). Efter Topdanmark har besigtiget problemet, har de besluttet, at de vil bevilge os to el-radiatorer inkl. opsætning af disse (bilag …). Dette har vi gjort dem opmærksom på, at vi ikke kan acceptere, da det ifølge de oplysninger vi har indhentet fra … Kommune samt VVS-ingeniør, … er ulovligt (bilag …), og da det desuden ikke giver mening, at installere el-varme i et hus, der ellers er opvarmet med naturgas. De fastholder stadig deres løsningsforslag (bilag …).

3. 82.497

Topdanmark har bl.a. sendt en kendelse fra en sag (bilag …), de mener minder om vores, men som vi ikke kan se har meget tilfælles med vores sag. I deres afgørelse henviser de desuden til, at der i de to værelser ikke er sket en ombygning, og at der i disse to rum ikke er etableret gulvvarme. Hvad de mener med ombygning, er vi ikke klar over. Der er ikke nogle rum, der skal ombygges, eller er blevet det. Der er en tilbygning, men denne er ikke en del af problemet.

Mht. Topdanmarks holdning til, at værelserne ikke tager skade af den manglende mulighed for opvarmning, kan vi informere om, at vi i vinter har haft is på indersiden af ruderne og helt nede i selve vindueskarmen. Da Topdanmark har været meget langsomme i deres sagsbehandling har vi været nødt til at købe el-varme blæsere for at vi kunne bruge rummene samt for at prøve at undgå, at vores hus tog skade.

Da vi har købt huset i den tro, at der var gulvvarme i de pågældende værelser, og Topdanmark har erkendt skaden, mener vi, de bør dække udgiften til etablering af gulvvarme i de to rum. Vi kan dog gå med til opsætning af radiatorer med naturgas.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At de afholder omkostningerne til etablering af gulvvarme i de to værelser, hvor vi ikke har mulighed for opvarmning. Vi kan dog gå med til opsætning af radiatorer med naturgas. Vi ønsker kompensation for de udgifter vi har haft i forbindelse med midlertidig opvarmning af de to værelser for at prøve at undgå skader på huset."

Klageren henviser til en vurdering fra en VVS-ingeniør. Heraf fremgår bl.a.:

"Jeg har talt med min kollega VVS-ingeniør … og han er ikke i tvivl om, at der skal etableres varmekilder i jeres værelser med følgende begrundelser.

- DS469 (norm for varmeanlæg med vand som varmebærende medium) stiller krav om tilfredsstillende termisk indeklima i boligen.

  '...For at det termiske indeklima i et rum kan anses for at være tilfredsstillende, bør den operative temperatur under stationære forhold i opholdszonen være optimal...' Og i boliger er den operative temperatur under stationære forhold 22 °C.

  Denne temperatur kan ikke opretholdes i jeres tilfælde, da varmen skal komme fra et tilstødende rum. Og den eksisterende varmekilde i tilstødende rum er ikke dimensioneret til også at kunne varme andre rum.

- DS469 stiller ligeledes krav om styring og regulering. '...Det termiske indeklima skal kunne styres på en enkel måde og således, at det ikke påfører andre brugere ulemper. Styring og regulering af varmeforbruget skal være mulig i såvel varmeanlæg, der betjener en bruger, som varmeanlæg, der betjener flere af hinanden uafhængige brugere . Rammerne fastlægges under hensyntagen til begrænsning af ulemper for anlæggets brugere samt under hensyntagen til varmeforsyningen og dennes driftsforhold...' Med andre ord, så skal varmen kunne styres og reguleres i det enkelte rum.

- Energistyrelsens publikation Varmeforsyning i Danmark - Hvem Hvad Hvor og Hvorfor, pkt. 5.2 elvarmeforbud beskriver følgende '... Der er forbud mod at etablere elvarme i alle nye huse og i eksisterende huse med vandbårent centralsystem, som er beliggende i kollektivt forsynede områder (med individuel naturgas eller fjernvarme). Dette blev meddelt kommunerne med brev af 6. maj 1994 - også kaldet 'elvarmeforbudet'...' Derfor kan

4. 82.497

Topdanmarks forslag om etablering af elvarme selvfølgelig ikke accepteres, da det er ulovligt! Topdanmark har accepteret et erstatningsforhold, da de tilbød jer elvarme og bør selvfølgelig tilbyde jer opvarmning af de omtalte rum, udført med samme varmesystem som husets øvrige rum."

I brev af 1/6 2012 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Vores kunde anmelder den 29. december 2011, at der mod deres forventning ikke er etableret gulvvarme i to af rummene.

Vores taksator besigtiger ejendommen den 9. januar 2012.

Ejendommen er oprindeligt opført med el-varme, således fremgår også af tilstandsrapporten på side 15, at tidligere el-varme ikke er fjernet i alle rum, ej heller i gruppetavle.

I forbindelse med diverse ombygninger er el-varmen erstattet med gulvvarme og centralvarme, ligesom der er etableret solvarmeanlæg på ejendommen.

2 værelser på i alt ca. 22 m2 har endnu ikke fået etableret gulvvarme eller centralvarme. Da ejendommen reelt kan opvarmes, finder vi det ikke sandsynliggjort, at forholdet i sig selv udgør en skade.

Vi vælger dog at dække etablering af 2 el-radiatorer til 5.000,- kr., da vores kunde finder, at den manglende varmekilde i de to rum nedsætter brugbarheden for dem.

Vores kunde er ikke tilfreds med denne løsning og klager over vurderingen ved mail fra den 31. januar 2012.

Vi fastholder vores afgørelse, da vi ikke finder det sandsynliggjort, at forholdet medfører en skade på bygningen - særligt ikke ved etablering af to supplerende varmekilder. Dette ved mail fra den 22. februar 2012.

Vores kunde klager herefter til Topdanmarks kundeklageansvarlige, da de mener, at det er ulovligt at opsætte el-radiatorer i henhold til det såkaldte el-forbud fra 1988, som blev revideret i 1994.

Da det ikke er forbudt at supplere varme med el-radiatorer, og det i øvrigt er fuldt lovligt at bibeholde el-opvarmning i ejendomme, som er opført med elvarme, fastholder vores kundeklageansvarlige ved brev fra den 11. april 2012 vores dækning af el-radiatorer henset til, at bristede forventninger om omfang af gulvvarme ikke i sig selv realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vores kunde klager herefter til jer.

Der er ikke konstateret skade på bygningen
Vores taksator har ved besigtigelsen ikke kunne konstatere skader på bygningen eller nærliggende risiko herfor grundet manglende opvarmning.

Således er ejendommen også i energimærket klassificeret med energimærke C, hvor det noteres, at bygningens energiforbrug er moderat, hvorfor det ikke kan betale sig at gennemføre energiforbedringer.

Sælger har efter vores kundes oplysninger ikke oplevet gener som følge af manglende opvarmning, og ejendommen ses reelt at kunne opvarmes med de tilstedeværende varmekilder.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 6.

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.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at ejendommens varmekilder med gulvvarme, centralvarme og solvarmeanlæg ikke i tilstrækkelig grad kan opvarme ejendommen til normal brugbarhed, særligt henset til, at der ikke kan konstateres skader på bygningen.

At der ikke er opsat radiatorer eller etableret gulvvarme anser vi således ikke i sig selv for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, vi henviser til AK 61.136.

De berørte rum er i lighed med andre rum under ombygning, og det vides ikke hvorvidt en tidligere el-varme i disse rum er fjernet i forbindelse med ombygning og udskiftning af varmekilder fra el til central-varme, eller der reelt ikke har været etableret varmekilder i disse to rum. Vi henviser herved til sælgers bemærkninger om, at el-varme ikke er fjernet i alle rum.

Vi vælger derfor at dække en etablering af to el-radiatorer for at imødegå enhver tvivl herom, og da der ikke kunne konstateres varmekilder i disse to rum.

Vi kan på denne baggrund ikke tilbyde vores kunde at etablere gulvvarme eller vandbårne radiatorer som følge af skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen.

Bristede forventninger er ikke i sig selv en skade
Det er fuldt forståeligt, såfremt vores kunder er skuffede over, at der ikke er etableret gulvvarme i de to rum, hvis de havde forventet dette.

At der ikke er opsat vandbårne radiatorer må antages at have været synligt for enhver. Vi henviser til vilkårenes punkt 9.J. Herudover bemærker vi, at sælger jo reelt oplyser, at el-varme ikke er nedtaget i alle rum.

Bristede forventninger anses ikke for at realisere ejerskifteforsikringens skadebegreb i sig selv, når det ikke medfører en skade på bygningen. Vi henviser til AK 55. 450 og 70.104.

Vi henviser blandt andre til AK 80.105, hvor køber havde forventet, at der var etableret gulvvarme, hvilket viste sig ikke at være tilfældet.

Ved etablering/genetablering af el-radiatorer i de to berørte rum er der ikke tvivl om, at bygningen kan opvarmes tilstrækkeligt.

Særlige præferencer eller forventninger til materialer, brugbarhed eller udførselsmetoder kan vi desværre ikke tilbyde dækning for, når forholdet ikke medfører en skade på bygningen.

Der er ikke tale om en ulovlig udbedringsmetode

Vores kunde har anført, at de anser det for ulovligt at opsætte to el-radiatorer i henhold til det såkaldte el-forbud, som kom i 1988 og blev revideret i 1994.

Det blev herefter forbudt at etablere el-varme som primær opvarmningskilde i nye og eksisterende huse, der ligger i et område med naturgas eller fjernvarme, jf. cirkulære af 30. november 1988 om forbud efter varmeforsyningsloven mod etablering af el-opvarmning i ny bebyggelse.

Forbuddet gælder ikke bebyggelser, som allerede ved vedtagelsen af forbuddet havde el-varme. Vores kunders ejendom er reelt opført med el-varme og er derfor allerede af den årsag undtaget af forbuddet.

Man må også gerne opsætte el-radiatorer som supplerende varmekilder i sin ejendom.

Forbuddet gælder således alene etablering af el-varme som eneste/primær opvarmningskilde i en enten helt nyopført bebyggelse eller bebyggelse, som ikke allerede havde el-varme i 1988.

Undtaget fra forbuddet er blandt andet også tilbygninger til ejendomme med elvarme og sommerhuse.

Vi kan derfor ikke tilbyde at dække for etablering af gulvvarme eller vandbårne installationer grundet ulovlighed, da opsætning i af to el-radiatorer i vores kunders ejendom er fuldt lovligt.

Der er ikke tale om manglende funktion
Vi bemærker for god ordens skyld, at vi ikke kan tilbyde at dække for etablering af gulvvarme som følge af installationers manglende funktion i henhold til vilkårenes punkt 7.D om installationer i beboelsesbygningen.

En dækning af manglende funktion forudsætter, at der forefindes en installation med manglende funktion, hvilket ikke er tilfældet.

Vi må desværre fastholde vores afgørelse
Vi må på denne baggrund fastholde vores afgørelse om dækning af to el-radiatorer, da dette er fuldt lovligt, og der ikke er konstateret skade, nærliggende risiko for skade på bygningen eller manglende funktion.

Vi anser således den tilbudte udbedringsmetode som i overensstemmelse med de gældende vilkår for forsikringen.

Vi bemærker slutteligt, at vores kunder naturligvis, såfremt der er indgået en aftale med sælger eller denne har indestået for et yderligere omfang af gulvvarme, har mulighed for at rette et krav overfor denne."

Hertil bemærker klageren i brev af 1/7 2012 til nævnet, at han ikke ved, om sælgeren har haft gener som følge af den manglende opvarmning, og at der i øvrigt ikke er nogle rum, der er under ombygning. Vedlagt brevet har klageren fremlagt en rapport fra Bolius Boligejernes Videncenter A/S af 24/6 2012. Heraf fremgår bl.a.:

"**Konstatering**

Det kan på besigtigelsestidspunktet konstateres, at der ikke er nogen varmekilde i de 2 værelser i gavl mod vej.
Når man besigtiger antallet af gulvvarmeslanger, kan det konstateres, at der kun er 3 kredse, der har vandbåren gulvvarme. Og såfremt der ville være gulvvarme i de 2 gavlværelser, burde der have været 5 kredse, og 6 stk hvis også badeværelset havde gulvvarme. Huset har gasfyr.

I tilstandsrapport af 10.3.2011, fremgår det, at der ingen bemærkninger er, til vvs installationer i huset. Det er således ikke ved den byggetekniske gennemgang opdaget, at der kun er 3 vandbårne kredse og ikke som der burde være 6 stk. Ydermere har sælger intet nævnt vedr. Den manglende varme i 2 værelser. Sælger burde have oplyst, at der ingen varme er i 2 værelser.

Ydermere står der i energimærkning nr: …, at huset opvarmes med naturgas og solvarme, og at der er et 2 strenget radiatorsystem med termostatventiler. Der oplyses ikke, at der ingen vandbårne radiatorer eller gulvvarme er i de 2 gavlværelser, samt i det store badeværelse, hvor der faktisk kun er el-gulvvarme.
Under konstruktionsbeskrivelse står, at huset kun opvarmes med naturgas. Heller ikke her er beskrevet, at 2 værelser er uden varmekilde, og et badeværelse kun med el-gulvvarme.

I forhold til forsikringsvilkår for ejerskifteforsikringen anføres, at der er 'andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'

Begrundelsen herfor er, at såfremt de 2 værelser ikke opvarmes, vil man ikke kunne bruge rummene til formålet, og der vil dannes skimmelsvamp, pga manglende opvarmning.
Ydermere er badeværelset opvarmet med el-varme i gulvet. Dette er heller ikke oplyst, og dette forøger udgiften til opvarmning, i forhold til hvis det som det fremgår af tilstandsrapporten, er opvarmet med naturgas. Dette forhold nedsætter bygningens værdi nævneværdigt.

Konklusion
Jf. Ovenstående argumentation, bør ejerskifteforsikringen dække skaden i de 2 gavlværelser, samt i badeværelset. Erstatningen bør udgøre tilsvarende varmeinstallation i rummene, som var købers forventning når man læser tilstandsrapporten, nemlig vandbåren gulvvarme, opvarmet med naturgasfyret, i de 3 berørte rum.
Herudover har forsikringstager haft udgifter til at løfte bevisbyrden, via undersøgelser og rådgivning, som ligeledes bør dækkes."

Selskabet fastholder i brev af 13/7 2012 til nævnet sin afgørelse og afviser at dække klagerens udgifter til rådgivning.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader 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 brug-

barhed 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

…

B Ulovlige* installationer i beboelsesbygning(er)

Forsikringen dækker ulovlige* vand-, varme-, gas-, olie-, afløbs- og el-installationer i beboelsesbygningen, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at

1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) installationen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

…

D Installationers manglende funktion i beboelsesbygning(er)

Forsikringen dækker ventilationsanlæg, vand-, varme-, gas-, olie-, afløbs- og el-installationer i beboelsesbygningen, der ikke er funktionsdygtige.

En installation er ikke funktionsdygtig, når den ikke virker eller når funktionen er væsentligt* nedsat."

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er vandbåren gulvvarme i tilbygning og elgulvvarme i badeværelse og toilet. Klageren kan derfor ikke have haft en berettiget forventning om vandbåren gulvvarme i badeværelse og toilet.

Efter nævnets opfattelse nedsætter det husets brugbarhed, hvis der i beboelsen slet ikke findes nogen varmekilde. Efter nævnets opfattelse har klageren derfor krav på, at der etableres en varmekilde i de to rum.

Efter sælgers oplysninger i tilstandsrapporten må nævnet lægge til grund, at de 2 rum ikke er en del af tilbygningen. Klageren har derfor ikke krav på at få etableret anden op-

varmning end opsætning af de elradiatorer, som selskabet har tilbudt, svarende til den oprindelige elopvarmning.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens rådgivnings-udgifter eller udgifter til midlertidig opvarmning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen