Ankenævnet for Forsikring

Den 16. december 2015 blev i sag nr. 88346:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 en ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet afviser at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved gulvvarmen i et badeværelse.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1968. Forsikringen trådte i kraft den 26/3 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/2 2007[7].

I klageskemaet af 7/8 2015 har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag*
> Anmeldelse på udvidet ejerskifteforsikring, angående manglende funktion på gulvvarme.
> Selskabet er kommet med en del påstande, de ikke vil dokumentere!
> Forsikringen vil ikke følge vores forsikringsbetingelser, der er aftalt med selskabet.
> De flytter blandt andet fokus over på de almindelige betingelser.
> At vi har forlagt klage/kvalitets afdelingen er der intet objektivitet i overhovedet.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At selskabet dokumenterer deres påstande.
> At forholdet accepteres anmeldt på ekstra sikringen og ikke de almindelige betingelser.
> At selskabet anerkender forholdet som dækningsberettiget."

Dertil har selskabet i brev af 25/8 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Argumentation**
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde anmeldte forholdet omkring den anførta manglende funktionsduelighed på gulvvarmen den 9. april 2015, eller mere end 8 år efter overtagelsen af ejendommen.

Vores kunde oplyser, at gulvvarmen ikke er jævnt fordelt på badeværelsesgulvet, og af vores kundes håndværkers udtalelse fremgår det blandt andet, at årsagen kan være enten, at det varme vand til anlægget ikke er opblandet, eller af gulvvarmeslangerne ligger højt i betonen.

Ved vores besigtigelse af ejendommen kunne forholdet ikke konstateres, idet vores kunde havde valgt ikke at aktivere gulvvarmeanlægget forud for besigtigelsen.

Vedrørende opblanding af det varme vand skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at vores kunde efter overtagelsen af ejendommen har valgt, at foretage udskiftning af fyret, og det kan efter vores opfattelse ikke afvises, at der i den forbindelse er sket en ændring af det vand, der løber til anlægget.

Med hensyn til placeringen af gulvvarmeslangerne er det vores opfattelse, at gulvvarmeslangerne har været placeret på den pågældende måde, siden ejendommens opførelse, og at placeringen ikke adskiller sig fra, den måde, som gulvvarmeslangerne blev placeret på dette tidspunkt.

Henset til, at vores kunde har beboet ejendommen i mere end 8 år, inden forholdet blev anmeldt, og at der i den periode er sket ændring af fyret, finder vi ikke, at forholdet har været til stede ved vores kunde overtagelse af ejendommen.

I henhold til betingelserne for såvel grunddækningen, som udvidelsen er det en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og at denne betingelse ikke ses opfyldt kan vi allerede af denne årsag ikke tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Herudover er det vores opfattelse, at det, som vores kunde angiveligt har konstateret på badeværelsesgulvet, afviger fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende badeværelser af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, i et sådant omfang, at ejendommens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder grunddækningens definition på en dækningsberettigende skade.

Spørgsmålet er herefter, om forholdet opfylder definitionen på udvidelsen af forsikringen.

I henhold til denne omfatter forsikringen manglende funktion af el og vvs installationer i de forsikrede beboelsesbygninger, jfr. betingelsernes pkt. 5.2.

Af betingelsernes pkt. 5 under **bemærk** fremgår det blandt andet, at Ekstrasikringen alene omfatter forhold, som var til stede da sikrede overtog ejendommen.

Som nævnt ovenfor finder vi ikke, at forholdet var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Herudover finder vi ikke, at der er tale om manglende funktion ved gulvvarmeanlægget.

Gulvvarmeanlægget fungerer, idet gulvvarmeanlægget opvarmer badeværelsesgulvet. At denne opvarmning skulle virke ujævn, er efter vores opfattelse ikke ensbetydende med, at gulvvarme anlægget ikke fungerer. Gulvet bliver opvarmet.

Herudover er det vores opfattelse, at vurderingen af, om der er tale om manglende funktion ved et gulvvarmeanlæg, skal tage udgangspunkt i, hvorledes et tilsvarende gulvvarmeanlæg af samme alder fungerer, og vi finder ikke, at vores kundes gulvvarmeanlæg fungerer anderledes end tilsvarende gulvvarmeanlæg af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

At der skal tages udgangspunkt i tilsvarende anlæg af samme alder er efter vores opfattelse underbygget af Ankenævnets kendelse nr. 86.740.

Denne sag vedrørte et strenget gulvvarmeanlæg, som ikke fungerede om sommeren, når fyret var slukket. Forsikringen var tegnet på betingelser efter bekendtgørelsen fra 2012, hvor manglende funktion ved VVS installationer har samme ordlyd, som den, der er anvendt i den konkrete sag. Nævnet fandt, at da opbygningen af gulvvaren svarer til den måde man byggede gulvvarme på ved husets opførelse, var der ikke tale om manglende funktion ved gulvvarmen.

Som nævnt er det vores opfattelse, at denne kendelse underbygger at der ved manglende funktion skal skeles til, hvorledes opbygningen er i forhold til tidspunktet for opførelsen, og da vores kundes gulvvarmeanlæg ikke er opført anderledes end hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme, lider anlægget ikke af manglende funktion

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi således fastholde, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vedrørende opgørelsen
I forbindelse med besigtigelsen undersøgte vores taksator som sædvanligt, hvorledes forholdet eventuelt kunne ændres/udbedres, hvis der var tale om en dækningsberettigede skade. Denne undersøgelse skete ved at forespørge vores kundes rådgiver … VVS.

Ud fra denne undersøgelse fremgår det, at hvis anlægget skal optimeres, således at varme fordeles mere jævnt end den gør nu, Kan det foretages ved at installere en yderligere ventil.

Der er således ikke behov for ophugning af gulv eller flisebelægningen, hvis forholdet skal udbedres."

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i breve af 6/9 og 2/10 2015 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Enkelte af bilagene gengives i uddrag her:

Klagerens brev af 1/4 2015 til selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

"Vvs installation er ikke i orden.

Forholdet er at betragte som en manglende funktion:
Gulvarealet i badeværelset, har stor forskel i varmen.
Den vestlige side er kold, hvorimod den østlige side er brandvarm (ved badekaret), så varm at vi ikke kan holde fødderne herpå.
Skruer vi op så gulvet er behageligt 19-20 grader, bliver en tredjedel så varm at selv med bademåtte over kan vi ikke opholde os der!"

Brev af 22/4 2015 til klageren fra en gas- og vandmester, hvoraf fremgår:

"Kunden klager over at gulvvarmen ikke er jævnt fordelt det skyldes at,
1. Gulvet forsynes direkte fra fyret uden opblanding 65° den bør være max40°
2. Effekten forstærkes af at rørrene ligger tæt på gulvoverfladen.

Mængden af beton over gulvarme rørrene er vurdere."

Mail af 9/6 2015 til selskabet fra gas- og vandmesteren, hvoraf fremgår:

"Så har jeg besøgt kunden og vender tilbage til sagen
Intern besked
Jeg har besigtiget forholdet vedr. manglende funktion af gulvvarme i badeværelse.
Fsgt. siger, at varmen ikke er jævnt fordelt i badeværelsesgulvet.
Årsagen er, at gulvvarmen er etableret i 1968, og udført som en to-streng system, som var alm. på dette tidspunkt, dvs. gulvvarmen er tilsvarende andre gulvvarme i ejendomme fra 1968
Iflg. fsgt. anmelder han først problemet nu, da han ikke har haft overskud før, da han har kørt mange sager mod Tryg Ejerskifte, som iflg. fsgt. endnu ikke er afsluttet.
Jeg har gennemgået sagen med smeden, som har lavet den 1. rapport. Han bekræfter, at gulvvarmen er som tilsvarende gulvarme fra 1968. Og at det skyldes, at der er meget lidt beton over kobberrørene.
Smeden foreslår, at såfremt vi vil løse problemet, kan der monteres en 1 kreds pumpe-shunt, hvilket vil sige, det gør at varmen cirkulerer, så man manuelt kan styre varmen jævnt.
Iflg. tilbud fra smeden, vil det koste 14.928,55 kr + el-tilsluting til selve pumpen anslået til 2.000,00 kr.
Tilbuddet er vedhæftet"

Forsikringsbetingelserne, hvoraf bl.a. fremgår:

"**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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

…

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)
Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk
Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige

- stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne
- el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Installationerne er ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

5.2 El- og vvs-installationers funktion
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvis, at det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed.

Klageren har oplyst, at dele af badeværelsesgulvet opvarmes til forskellige temperaturer. Den østlige side af gulvet bliver så varm, at man ikke kan holde fødderne på det. Han kræver på denne baggrund, at selskabet skal dække udgifterne til udbedring af den anmeldte manglende funktion af gulvvarmesystemet i badeværelset.

Selskabet har oplyst, at klageren først mere end 8 år efter overtagelsen af bygningen anmeldte forholdet ved gulvvarmesystemet, der er etableret i 1968. Selskabet har endvidere oplyst, at han i den mellemliggende periode har udskiftet fyret, og at dette kan have haft betydning for gulvvarmesystemets funktion.

Ifølge forsikringsbetingelserne er det i henhold til såvel basisdækningen som den udvidede dækning et krav for at opnå dækning, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvvarmen, der udgjorde en skade i henhold til basisdækningen, eller at der var nærliggende risiko for, at der ville udvikle sig en skade. Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvvarmen, der udgjorde en skade i henhold til forsikringens udvidede dækning.

7. 88346

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen