Ankenævnet for Forsikring

Den 3. maj 2016 blev i sag nr. 88848:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 en ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet afviser at dække udbedringen af et ikke-fungerende gulvvarmeanlæg.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1910. Forsikringen trådte i kraft den 1/6 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/1 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Huset er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Der er foretaget flere ændringer i den oprindelige bygning. Der er udført tilbygning på den oprindelige bygning. Køkken og bad er renoveret. Bygningen har gennemgået en del ombygninger, delvis udført som selvbyg. Ikke alle konstruktioner kan derfor forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet og vedligeholdelsesstanden er over middel. Enkelte skader er kritiske.
...
Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
...		
10. VVS-installationer		
10.2 Varmeinstallationer	K1	Overløb fra varmeanlæggets sikkerhedsventil er ikke ført til afløb. Note: Overløb bør afsluttes i rum med gulvafløb og helst lige over afløb for at undgå fugtskader. Som minimum bør der opstilles beholder som skal tømmes efter behov ved alle overløb i varmekælder.

...
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		
El-varme	A	Ved kvistværelse på 1. sal.
Andet; Type:	A	Varmepumpe og brændeovn."

I mail af 5/10 2015 fra en vvs-installatør til klageren hedder det:

"Vi kan konstatere at den ene varmekreds er tilstoppet for vandgennemløb i en del af stuen. Vi har gentagne gange forsøgt at skylle det igennem, uden synlig forbedring."

Klageren har i mail af 16/11 2015 til selskabet bl.a. bemærket:

"Hvad får jer til at tro at vores skade ikke har været der på overtagelses dagen?
Vi flytter ind sommeren 2011. Vi bemærker selvfølgelig først at huset er svært at varme ordentlig op om vinteren.
Vi undre os over, at gulvet og alle vores radiatorer kun er lidt mere, end lunken, men taler med nogle venner som har jordvarme, hvor vi får den information at jordvarme og radiatorer ikke har så god virkning sammen, og at det er gulvvarmen som har en bedre effekt med jordvarme.
Men da gulvvarmen heller ikke virkede ordentlig, skulle vi nu ha' fat på en som havde forstand på jordvarme. Si der kom en mand fra ... som skulle have forstand på jordvarme og som gik vores anlæg igennem.
Han kunne se at den tabte lidt vand, og at det muligvis kunne være ude i haven ved tilkoblingen, så vi skulle bare være opmærksom på, at få fyldt vand på oftere end normalt, og så ha' checket tilkoblingen til foråret.
Det var hvad han kunne hjælpe med.
Vi observere først at vi har en skade 3-10-12. Det er først 3-10-12, at det siger BANG nede i kælderen, røg i hele huset, VVS blir tilkaldt, og så starter 3 års cirkus. Det er der, det går op for os at tingene vist ikke har været som det skulle være fra start, og at gulve og radiatorer har kørt på halv kraft.
Efter VVS langt om længe har fundet årsagen, har de lavet en lappeløsning, og sat nogle ekstra ventiler på, og så kom der pludselig rigtig god varme i både radiatorer og gulv som vi aldrig har haft før, det holdt i halvanden måned, vi har nu kun varme i radiatoren."

I klageskemaet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag

Vi har købt et hus med gulvvarme, og det virker ikke. Vores vvs råder os til at anmelde det til ejerskifteforsikringen. Det har vi så gjort, men møder modstand. Vi har fået forskellige svar fra dem, men den sidste mail har de så valgt ikke at svare på, og det er nu 3 uger siden, så vi går ud fra at der ikke er mere at gøre der.

Jeg sender nu flere aktuelle mails.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil have dækket vores sag, da vi har købt et hus med gulvvarme men ingen gulvvarme har."

Dertil har selskabet i brev af 11/1 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunde har henholdsvis d. 26. november 2012 og d. 4. marts 2015 kontaktet os telefonisk og anmeldt manglende funktion på gulvvarme.

I begge tilfælde har vi via telefonen oplyst til kunden, at den tegnede ejerskifteforsikring er tegnet uden udvidet dækning for manglende funktion på VVS installationer og uden udvidet dækning for ulovlige VVS installationer, hvorfor forsikringen ikke kan hjælpe med den manglende funktion på gulvvarmen.

Vi har i forbindelse med de administrative afslag tilbudt at sende afgørelsen på skrift, hvilket kunden ikke har ønsket.

D. 23. oktober 2015 anmeldes den manglende funktion på gulvvarmen endnu engang via en internetanmeldelse, hvorefter vi på e-mail oplyser, at forsikringen ikke kan tilbyde dækning af det anmeldte forhold, da ejerskifteforsikringen er tegnet uden udvidet dækning for manglende funktion på VVS installationer.

Efter yderligere mailudveksling med kunden, vælger kunden at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Der er ikke tegnet dækning for manglende funktion på VVS installationer
Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft d. 1. juni 2011 og er tegnet på de på daværende tidspunkt lovmæssigt fastsatte minimumsvilkår, hvor hverken dækning af ulovlige VVS-installationer eller dækning af manglende eller væsentlig nedsat funktion på VVS installationer var omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Vi har derfor ikke taget stilling til, om det anmeldte forhold ville have været dækket, såfremt forsikringen havde været tegnet med udvidet dækning.

Der er ikke sandsynliggjort en skade i skadebegrebets forstand
...
Det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

På baggrund af de modtagne oplysninger i forbindelse med vores kundes anmeldelse er det vores opfattelse, at kunden ikke har sandsynliggjort forhold ved gulvvarmen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettiget skade i form af brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller andre fysiske forhold, der nedsatte bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved vurderingen har vi bl.a. lagt vægt på kundens oplysning om, at der første gang opstår alvorlige problemer med varmeanlægget mere end 1 år og 4 måneder efter overtagelsen i

oktober 2012, hvor der kommer et brag fra varmeanlægget kælderen med røgudvikling til følge.

Derudover er det vores opfattelse, at det forhold, at huset er svært at varme op om vinteren, selv hvis forholdet måtte anses for at have været til stede på overtagelsestidspunktet i juni 2011, ikke udgør en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko herfor i ejerskifteforsikringens forstand, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Det bemærkes ligeledes, at såfremt den manglende funktion skyldes brud eller lækage på rørføring, gulvarmeslanger eller lignende, skal forholdet anmeldes til husforsikringen, som ikke er tegnet hos Topdanmark.

Dette skyldes det forhold, at brud på skjulte rør ofte kan være dækket af en husforsikring, og at det fremgår af ejerskifteforsikringens pkt. 5 B, at skader, der kan dækkes af en anden forsikring, fx husforsikringen, ikke dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring.

Registreringer i tilstandsrapporten
For god ordens skyld bemærkes det, at kunden før købet i henhold til pkt. 10.2 i sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at der er dele af VVS installationerne, der er udført af personer uden autorisation.
...
I har truffet afgørelse i lignende sager
I AK 67.871 er der tale om, at centralvarmeanlægget i et hus fra 1875 er i ubalance og derfor ikke fungerer hensigtsmæssigt med manglende varme i gulvvarmeslanger til følge.

Der er i sagen tegnet minimumsdækning uden dækning for manglende funktion på VVS installationer og ulovlige VVS installationer.

Her finder I, at forholdet ikke udgør en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb og klagen tages derfor ikke til følge.

I AK 81.849 gør forsikringstager det gældende, at gulvvarmeanlæg i et hus fra 1903 er ulovlig og har utilstrækkelig funktion.

Der er i sagen tegnet udvidet dækning for ulovlige VVS installationer samt manglende funktion på VVS installationer.

Her finder I ligeledes, at forholdet ikke udgør en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb, da forholdet efter jeres vurdering ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Derudover finder I ikke, at der er sandsynliggjort et dækningsberettiget forhold i henhold til den udvidede dækning.

Vi må derfor fastholde vores afgørelse
Da det ikke er sandsynliggjort, at der overtagelsestidspunktet i juni 2011 var forhold ved varmeanlægget, der udgjorde en skade, som nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i henhold til vilkårenes pkt. 4, må vi afvise at dække udbedring af den manglende funktion på varmeanlægget."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i mail af 25/1 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi vil understrege at vores gulvvarme ikke har noget med manglende el. nedsat funktion at gøre, ej heller ulovlige installationer.
>
> Som vi skrev til Top Danmark d.16 nov. har vores VVS været længe om at finde hovedårsagen men har nu forsøgt at løse problemet med ekstra ventiler, og det har fået vores radiatorer til at fungere 100 %, men gulvet er helt og aldeles stået af. Slangerne er propfyldt med sort puds langt ind i systemet, ikke noget som kan fremkomme på kort tid.
>
> Helt rigtigt at det først er 1 år og 4 mdr. efter overtagelsen at VVS kommer og afsyrer beholderen for en hel masse sort puds, men hvor kom det fra? Det forklare hvorfor vores varme kørte på halv kraft første vinter. Nu hvor der er sat ekstra ventiler på, fungere radiatorerne optimalt. Top Danmark skriver at det er deres opfattelse at vores hus er svært at varme op, det er bestemt ikke korrekt, radiatorerne varmer fint huset op, MEN vi har bare ikke gulvvarme i vores hus mere.
>
> Vi er helt klar over at rørskader skal anmeldes til vores almindelige husforsikring.
>
> Vi vil gøre opmærksom på at gulvet er fra firserne, og at vi har fået oplyst, at de slanger som er brugt, er slanger som man brugte i den periode."

Heroverfor har selskabet i brev af 5/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vores kunde oplyser, at problemerne med gulvarmen ikke har noget med manglende funktion at gøre og vedlægger samtidig en udtalelse af 2. oktober 2015 fra [VVS installatør], som oplyser, at den ene varmekreds er tilstoppet for vandgennemløb i en del af stuen, og at de har forsøgt at skylle det igennem uden synlig forbedring.
>
> Efter vores opfattelse udgør tilstopning af en varmekreds netop et typisk eksempel på manglende funktion af en varmeinstallation, som vores kunde dog ikke har tegnet udvidet dækning for.
>
> Det oplyses desuden fra vores kunde, at de benyttede gulvarmeslanger er af en type, som man almindeligvis brugte, da gulvarmen blev etableret i 1980'erne.
>
> Det bekræfter os blot yderligere i opfattelsen af, at der ikke i sagen er sandsynliggjort aktuelle bygningsskader eller nærliggende risiko herfor i form af fysiske forhold ved bygningen, som på overtagelsestidspunktet i juni 2011 nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i henhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb i vilkårenes pkt. 4."

Efterfølgende er selskabet og klageren fremkommet med yderligere kommentarer til sagen.

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 i forsikringstiden.

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."

Nævnet udtaler:

Klageren kræver, at selskabet skal dække udgiften til reparationen af gulvvarmeinstallationen. Hun har anført, at hun ved overtagelsen af bygningen konstaterede, at "gulvet og alle vores radiatorer kun er lidt mere end lunken", og at der den 3/10 2012 skete en skade, hvor der bl.a. kunne konstateres røg fra kælderen. Hun har endvidere oplyst, at vvs-firmaet først på daværende tidspunkt fandt årsagen til problemet med gulvvarmesystemet, idet gulvvarmeslangerne er propfyldt med sort puds langt ind i systemet, og at det ikke er noget som kan fremkomme på kort tid. Hun har endvidere oplyst, at radiatorerne på nuværende tidspunkt fint varmer huset op.

Selskabet har oplyst, at ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 1/6 2011 og er tegnet på de på daværende tidspunkt lovmæssigt fastsatte minimumsvilkår, hvor hverken ulovlige VVS-installationer eller manglende eller væsentlig nedsat funktion på VVS installationer var omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Selskabet har oplyst, at klageren i november 2012 første gang telefonisk anmeldte, at der var manglende funk-

tion af gulvvarmen. Selskabet har endvidere i brev af 5/2 2016 til nævnet anført, at en tilstopning af en varmekreds "er et typisk eksempel på manglende funktion af en varmeinstallation, som vores kunde dog ikke har tegnet udvidet dækning for."

Det fremgår af de gengivne forsikringsbetingelser, at forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold. Denne bestemmelse omfatter efter nævnets opfattelse også varmeinstallationers funktionsforhold. Nævnet finder, at forekomst af sort puds i gulvvarmeinstallationen – der i første omgang nedsatte varmeinstallationens ydeevne og ca. 15 måneder efter klagerens overtagelse af ejendommen medførte, at man konstaterede, at den ene varmekreds var tilstoppet for vandgennemløb – må anses for omfattet af denne undtagelsesbestemmelse.

Nævnet her herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings