Ankenævnet for Forsikring

Den 11. oktober 2017 blev i sag nr. 90844:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afslag på at yde dækning for manglende gulvvarme i et badeværelse.

Selskabet har anført, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed, ligesom oplysningerne i tilstandsrapporten om gulvvarme ikke er en tilsikring.

Den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 1968. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/2 2013. I tilstandsrapporten er det blandt andet noteret:

10.	**VVS-installationer**			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte? Hvor lang tid tager det at fylde anlægget efter? **2-3 gange.**	☒	☐	☐
…				
10.5	Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, der ikke virker? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

…

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.

…



11. VVS-installationer		
Gas/centralvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Centralgulvvarme i badevær. Opl. ved ejer.
Andet; Type:	A	Pejseindsats

I klageskemaet af 7/5 2017 til nævnet har klageren blandt andet oplyst:

> "Anmeldelse af et defekt/manglende gulvvarme på badeværelse/toilet. Efter at have konstateret at gulvvarmen på badeværelset ikke virkede, og efterfølgende har læst mine forsikringsbetingelser igennem, er jeg ikke i tvivl om, at der er tale om en dækningsberettig skade. På denne baggrund anmelder jeg skaden til Dansk Boligforsikring.
> Ifølge tilstandsrapporten over ejendommen …, udført af bygningssagkyndig: … Firma: ….
> Er der ingen anmærkninger til VVS installationerne, udover en manglende afløbsledning fra naturgaskedlens sikkerhedsventil (pkt.11.3).
> Under registrering af bygningens tilstand pkt.6, omhandlende badeværelse og toilet omhandlende badeværelse og toilet, er der ikke nævnt et ord om at gulvvarmen ikke virker.
> I tilstandsrapporten under sælgers oplysninger om ejendommen pkt.10, omhandlende VVS-installationer, spørges der under pkt. 10.5 om der er varmeinstallationer og/eller termostatventiler der ikke virker, her svarer sælger: Nej. I tilstandsrapporten, omhandlende bygningskonstruktioner/ oplysninger til ejerskifteforsikringen, fremgår det af pkt. 11, at der er gulvvarme af type A Centralgulvvarme i badeværelset.
> Jeg er naturligvis overbevist om, at jeg har købt en ejendom med et fuld funktionelt gulvvarme på badeværelse og toilet. (Fysisk har jeg jo også selv set det ved fremvisningen af ejendommen).
> Det fremgår af forsikringens betingelser pkt. 3.2, at forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentlig nedsat funktion af VVS- installationer i eller under de forsikrede bygninger. Ifølge pkt.3.1 kan en manglende bygningsdel også være en skade.
>
> **Hvad forventer du konkret hos selskabet?**
> Jeg forventer at få dækket udgifterne til udbedring af skaden/den manglende gulvvarme funktion."

Selskabet har i brev af 19/6 2017 til nævnet blandt andet anført:

> "**1. Indledning**
> …
> Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år. **Bilag B**
>
> Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 5. januar 2017, at han var blevet gjort opmærksom på, at der ikke var varme i gulvet på badeværelset. **Bilag C**.
>
> Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen og det kunne ved besigtigelsen konstateres, at gulvvarmen ikke virkede. Årsagen kunne dog ikke konstateres. Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 27. februar 2017, med henvisning til, at forholdet først er konstateret mere end 3 år efter overtagelsen. **Bilag D**.

Efterfølgende har det vist sig, at gulvvarmen ikke har været koblet til da klager overtog ejendommen (**bilag E**), og sælger har supplerende oplyst, at varmeinstallationen blev omlagt i forbindelse med en tidligere forsikringssag, hvor ejendommen var ramt af svamp. Alle husets trægulve blev i den forbindelse fjernet og genmonteret.

Selskabet har herefter meddelt at klager, at der ikke har været etableret gulvvarme, hvorfor man ikke kan tale om, at installationen ikke fungerer. E-mail korrespondancen med klager fremlægges som **bilag F**.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

På baggrund af sælgers oplysninger samt en nærmere undersøgelse af forholdet, må det lægges til grund, at der ikke har været gulvvarme i ejendommen da klager overtog denne i 2013.

Forholdet blev først erkendt i december 2016, og der er derfor ikke tale om et forhold, der er af betydning for ejendommen brugbarhed.

Af tilstandsrapporten på side 19, pkt. 11 (Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring), fremgår:

Gulvvarme; Type: A Centralgulvvarme i badevær.
Opl. ved ejer.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at oplysninger i dette afsnit ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse elle konstruktionsudformning.

Af forsikringsbetingelsernes pkt. 11 fremgår, at følgende forhold er undtaget fra dækning:

4.11
- Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Denne bestemmelse blev indføjet efter revisionen af ejerskifteordningen pr. 1. maj 2012. Det fremgår af Betænkning nr. 1520/2010, s. 281, at det er udvalgets opfattelse, at hensynet til at undgå skuffede forventninger hos forbrugeren kan tilgodeses ved, at det i tilstandsrapporten indføjes, at eventuelle fejlagtige angivelser af konstruktionsudformning eller anvendte materialer ikke i sig selv udgør en skade i huseftersynsordningens forstand.

Det er herefter selskabets opfattelse, at tilstandsrapportens oplysning om gulvvarmen ikke udgør en garanti for, at der forefindes gulvvarme i badeværelset, samt at det forhold, at bygningsdelen ikke er som beskrevet i tilstandsrapporten, vil være undtaget fra dækning.

Klagers krav kan derfor ikke alene baseres på tilstandsrapportens oplysninger.

Det forhold, at der tidligere har været gulvvarme og, at varmeinstallationerne på et tidspunkt forud for klagers overtagelse af ejendommen er blevet ændret, kan ikke føre til, at klager skulle have et krav på, at få ført installationen tilbage til oprindelig funktion, blot fordi installationen delvist er bevaret.

3. Konklusion

Klager baserer alene sit krav på en fejlagtig angivelse i tilstandsrapportens afsnit vedrørende oplysninger til ejerskifteforsikringen. Oplysningen i tilstandsrapporten kan dog ikke betragtes som en garanti, og en fejlagtig angivelse af en konstruktionsudformning udgør heller ikke i sig selv en skade. Der er alene tale om en skuffet forventning.

Ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke udgiften til etablering af gulvvarme."

Klageren har i mail af 1/7 2017 til nævnet blandt andet bemærket:

"Vi har aldrig selv boet i huset, det har hele tiden været udlejet, og er fortsat udlejet.

Først da nuværende lejer, tilbage i 2015, gør mig opmærksom på, at gulvvarmen på badeværelset ikke virker, begynder jeg at undersøge sagen.

Jeg har svært ved selv at finde årsagen til den manglende funktion af gulvvarmen.

I forbindelse med et serviceeftersyn på naturgasanlægget udført af [firma], får jeg dem til at se på problemerne med gulvvarmen, nu de er på adressen. … teknikeren konstaterer lige som jeg, at gulvvarmen ikke virker, og anbefaler mig at anmelde det til ejerskifteforsikringen.

Jeg anmelder herefter skaden til Dansk Boligforsikring A/S, da jeg mener der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Jeg får herefter besøg af konsulent for Dansk Boligforsikring, …, der besigtiger ejendommen. Konsulenten anbefaler mig at få en autoriseret VVS til at undersøge den manglende funktion af gulvvarmen. Se bilag D, vedlagt af Dansk Boligforsikring.

Jeg kontakter herefter [firma] for at få dem ud og undersøge sagen nærmere. Rapporten af deres undersøgelse modtager jeg medio april 2017.

Se bilag E, vedlagt af Dansk Boligforsikring.

Udgifterne jeg har haft til, at få afdækket forholdene omkring manglende gulvvarmen, vil Dansk Boligforsikring heller ikke dække, selv om det fremgår af forsikrings betingelser pkt. 3.6.2, hvilket de begrunder med, at forholdet er anmeldt mere end 3 år efter jeg har overtaget ejendommen.

Jeg vil dog gøre opmærksom på, at forholdene omkring manglende funktion af gulvvarmen er anmeldt inden for forsikringsperioden, hvilket er 5 år.

Denne police træder i kraft 01-08-2013, og udløber automatisk efter 5 år Se bilag B, vedlagt af Dansk Boligforsikring.

Før vi købte ejendommen 01-08-2013, har vi fået ejendommen fremvist af mægler. Jeg ser under denne fremvisning, at der er radiatorer i alle rum, og på badeværelset er der gulvvarme. Min advokat og jeg har gennemlæst tilstandsrapporten, det fremgår ingen steder i tilstandsrapporten, at gulvvarmen ikke virker, og der er ingen bemærkninger her om.

I Tilstandsrapporten bliver der under pkt. 10.5 Under sælgers oplysning om ejendommen, stillet følgende spørgsmål, 'Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, der ikke virker?' her er svaret utvetydig **Nej**.

Dvs. det fremgår tydelig af tilstandsrapporten at varmeinstallationerne virker, og således også gulvvarmen på badeværelset.

Når jeg tegner en ejerskifte forsikring, er det blandt andet for, at sikre mig mod skjulte fejl og mangler, og det mener jeg der er tale om her, da gulvvarmen ikke har virket fra jeg overtog ejendommen 01-08-2013.

Jeg mener under ingen omstændigheder det er et forhold jeg skal løse med sælger, som det fremgår af mail fra Dansk Boligforsikring."

Af skadeanmeldelsen af 5/1 2017 til selskabet har klageren blandt andet oplyst:

"**Beskrivelse af skaden**
- Hvornår blev skaden opdaget (dato): 06 december 2016

- Hvordan blev skaden opdaget:

- Jeg blev gjort opmærksom på, at der ikke var varme i gulvet på badeværelset, Jeg kontaktede [firma], for at få undersøgt sagen nærmere. De kunne konstatere at varmeinstallationen, her gulvvarmen muligvis ikke er tilkoblet/tilsluttet anlægget."

I en udtalelse af 6/4 2017 fra klagerens VVS-montør er det blandt andet noteret:

"I forbindelse med gennemgang af varmeanlægget der formentlig er ændret, har vi konstateret følgende:

Antallet af fordelerrør passer med antallet af radiatorer – 5 stk. Det vil sige, at hver radiator har hver sin streng.
Det er derfor ikke muligt at tilslutte gulvvarmen, idet der mangler en tilslutning på selve fordeleren.

Normalt når man løsner luftskruen på gulvvarme kommer der vand ud, det var ikke tilfældet her.

Endvidere er gulvvarmen forsøgt trykprøvet med luft."

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

…
3.6
Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:
…
3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med selskabet.
…
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:
…
4.11
- Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/8 2013. Han har ved skadeanmeldelse af 5/1 2017 til selskabet oplyst, at der ikke var gulvvarme i badeværelset. Klageren har i indlæg af 1/7 2017 til nævnet oplyst, at han aldrig selv har boet i huset, da det udlejes. Han har oplyst, at han fik kendskab til forholdet i 2015, da den nuværende lejer gjorde ham opmærksom på det. I skadeanmeldelsen til selskabet har han oplyst, at forholdet blev opdaget den 6/12 2016.

I tilstandsrapporten af 1/2 2013 er det i "Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring" blandt andet noteret, at der er centralgulvvarme i badeværelse, hvilket er oplyst ved sælgeren. Det er anført, at oplysningerne ikke kan betragtes som en garanti

for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning. Af sælgeroplysningerne fremgår det blandt andet, at der ikke er varmeinstallationer, der ikke virker.

Klagerens VVS-montør har i udtalelse af 6/4 2017 anført, at varmeanlægget formentlig er ændret, og at antallet af fordelerrør passer med antallet af radiatorer, således at hver radiator har sin egen streng. Det er derfor ikke muligt at tilslutte gulvvarmen, idet der mangler tilslutning på selve fordeleren. Det er noteret, at normalt når man løsner luftskruen på gulvvarme, kommer der vand ud, hvilket dog ikke er tilfældet her. Gulvvarmen er også forsøgt trykprøvet med luft.

Selskabet har oplyst, at gulvvarmen ikke har været koblet til, da klager overtog ejendommen, og at sælger har oplyst, at varmeinstallationen blev omlagt i forbindelse med en tidligere forsikringssag, hvor ejendommen var ramt af svamp. Alle husets trægulve blev i den forbindelse fjernet og genmonteret.

Nævnet lægger herefter til grund, at gulvvarmen ikke har fungeret, da klageren overtog denne i august 2013.

Det følger af nævnets praksis – se eksempelvis kendelserne 83936,86649, 88690 og 88834 – at oplysning om gulvvarme i eksempelvis badeværelse i ældre huse ikke kan opfattes som en tilsikring/garanti, således at manglende gulvvarme i sig selv vil udgøre en dækningsberettigende skade efter ejerskifteforsikringen. Nævnet henviser i den forbindelse til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at "Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning".

Nævnet finder med henvisning til de ovenfor nævnte kendelser, at forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 – hvorefter forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer – skal forstås således, at klageren i et hus fra 1968 har krav på, at badeværelset på passende måde kan holdes varmt. Nævnets kendelse 67654 kan ikke føre til andet resultat.

Parterne har ikke oplyst, hvordan badeværelset på overtagelsestidspunktet blev opvarmet, herunder om det skete via radiator i rummet eller via varme fra tilstødende rum.

Det fremgår imidlertid af sagen, at forholdet omkring gulvvarmen først er konstateret i december 2016. Nævnet lægger på den baggrund til grund, at husets øvrige opvarmning har været tilstrækkeligt til også at opvarme badeværelset.

Under denne forudsætning finder nævnet, at forholdet ikke kan anses for at være dækningsberettiget efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for de udgifter, som klageren har haft til at beskrive forholdene ved gulvvarmen. Nævnet har lagt vægt på, at rapporten ikke har afdækket dækningsberettigende forhold.

Nævnet forudsætter, at selskabet – såfremt klageren fremkommer med oplysninger, som giver grundlag for at antage, at husets øvrige opvarmning ikke er tilstrækkeligt til også at opvarme badeværelset – genoptager sagsbehandlingen og herunder besigtiger huset.

Med denne bemærkning

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand