Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juli 2018 blev i sag nr. 91777:

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. Den forsikrede bygning er opført i 1958. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/10 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**C. Installationer**

11. VVS-installationer

11.2 Varmeinstallationer	K2	Gulvvarme i køkken og badeværelse fungerer ikke, da termostatventiler er defekte iflg. ejer.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

…

Gulvvarme i køkken og bad er ventiler defekte, men skulle virke iflg. ejer.

…

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

Olie/centralvarme	*A*	Olieunit placeret i bryggers
Gulvvarme; Type:	*A*	Vandbåren centralgulvvarme i stue, køkken og badeværelse iflg. ejer. - Termostatventiler til køkken og bad er defekt iflg. ejer."

I klageskema af 3/1 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
> Vi købte i December 2016 vores nuværende hus. I løbet af de første par måneder opdagede vi at der intet varme var på badeværelset og fik en VVS til at se på det. I salgsopstillingen stod der at det var pga. en defekt ventil. Og vi kontaktede derfor sælger via mægler og han svarede i en mail at gulvvarmen aldrig havde virket på badeværelset. Derfor fik vi en VVS'er ud som konstateret at der ikke var nogle rør der var koblet på systemet fra bryggers og ud til badeværelset. Forsikringen havde deres egen VVS'er ude og se på det, og han ville blot etablere en radiator og ikke genetablere gulvvarmen som vi har en forventning om.
>
> Ligeledes stod der i salgsopstillingen at der i de tre værelser er forberedt til gulvvarme. Dette har vi også haft VVS til at se på, og de har ikke kunne konstatere at dette er etableret som skrevet i salgsopstillingen.
>
> Efter en længere mail udveksling i mellem os og forsikringsselskabet, så fastholder de deres afgørelse.
>
> Vi har derfor rådført os hos en advokat, som rådede os til at tage sagen op via ankenævnet med henvisning til at vi i god tro har købt en hus med gulvvarme på badeværelset samt at de tre værelser er forberedt til gulvvarme og at det kun er slangerne der skal trækkes videre igennem huset.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vi ønsker at gulvarmen på badeværelset bliver genetableret, og at de i de tre værelser bliver gjort klar til gulvarme som lovet i salgsopstillingen. Gulvarmen i badeværelset skal trækkes under gulvet, ligesom de gamle rør er trukket.
>
> Vi mener at det er en foringelse af huset værdi, såfremt at ovenstående ikke bringes i orden. I det at vi valgte huset netop på bagrund af at der var etableret gulvarme."

Selskabet har i brev af 25/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg henviser til klage af 12. januar 2018 og skal på Dansk Boligforsikring A/S's vegne oplyse, at klagen bør afvises.
>
> **1. Supplerende sagsfremstilling**
> Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 29. november 2016 på baggrund af en tilstandsrapport udfærdiget 12. oktober 2016. Tilstandsrapporten fremlægges som **Bilag A**.
>
> Der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning – kopi af forsikringspolicen fremlægges som **Bilag B**.
>
> D. 3. februar 2017 anmeldte vores kunde, at der ikke var nogen varmekilde på badeværelset. Skadeanmeldelsen fremlægges som **Bilag C**.
>
> En ekstern besigtigelseskonsulent, VVS-installatør …, besigtigede forholdet d. 19. februar 2017 - kopi af hans notat-mail samt tilhørende fotos fremlægges som **Bilag D**.

Da gulvvarmen ikke fungerede, og der ikke var nogen anden varmekilde i badeværelset dækkede skadebehandleren etablering af en radiator i badeværelset og bad kunden indhente et tilbud herpå. Brev af 25. april 2017 fremlægges som **Bilag E**.

Erstatningen blev opgjort i henhold til det tilbud kunden indhentede. Tilbuddet fremlægges som **Bilag F**.

Efterfølgende opstod der uenighed mellem skadebehandleren og vores kunde, om det er nødvendigt at hugge de gamle gulvvarmerør op, når der skal etableres radiator i badeværelset. Vores kunde meddelte os til sidst (se mail af 13. oktober 2017) at de alligevel ikke ville acceptere etablering af radiator – de vil i stedet have genetableret gulvvarme i badeværelset. Samtidigt anmeldte de manglende gulvvarme i værelserne, der viser sig ikke at være så nem at etablere som de havde forventet.

Skadebehandleren har fastholdt afgørelsen. Mailkorrespondancen fremlægges som **Bilag G**.

2. Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.
Ejendommen er opført i 1958. Det fremgår af byggemappen (weblager), at ejendommen ikke oprindeligt er opført med gulvvarme, men med centralvarme og radiatorer.

På et tidspunkt er der etableret gulvvarme i køkken og bad, men vi ved ikke hvornår. Det er før sælgers ejertid (sælger har boet i ejendommen i 12 år – se tilstandsrapporten).

Sælger er i sin ejertid påbegyndt en større renovering af ejendommen. Han har etableret nyt terrændæk i stuen og i værelserne – her er isoleret med 300mm polystyren og lagt gulvvarme slanger. Konstruktionen fremgår af energimærket – relevant udsnit heraf vedlægges som **Bilag H**.

Gulvvarmen i stuen er tilsluttet det nye gulvvarmeanlæg opsat i bryggerset – se konsulentens fotos hvor fordelingsrørene er afbilledet.

Vi har kontaktet sælger i forbindelse med sagen. Sælger oplyser, at der er lagt gulvvarmeslanger i værelserne, men de er ikke tilsluttet. Grunden til at gulvvarmen til værelserne ikke er tilsluttet er, at sælger havde planlagt som næste etape renovering af bad, køkken og entreen. Han ville bla flytte yderdøren ud, så entreen blev større (pt. vindfang – se foto i salgsopstillingen) og etabere nyt isoleret terrændæk med isolering og med nye gulvvarmeslanger som i stuen. I forbindelse med denne renovering, ville gulvvarmeslangerne fra værelserne bliver trukket med og tilsluttet fordelerrørene i bryggerset.

Pga personlige omstændigheder blev denne næste etape af renoveringen ikke gennemført – huset blev i stedet solgt.

Da gulvvarmen i værelserne ikke er tilsluttet, er de gamle radiatorer bibevaret. Sælger har oplyst, at der er gjort klar til tilslutning af 8 gulvvarme kredse, det fremgår også af konsulentens fotos. Som det fremgår af billedet er kun én tilsluttet: den nye gulvvarme i stuen – helt som sælger forklarer.

Sælger oplyser, at gulvvarmen i værelserne kan tilsluttes (uden renovering af entre, bad og køkken) ved at fremføre rør i kabelkasser gennem køkkenenet eller over loftet, hvilket han har forklaret køberne/mægler.

Mht gulvvarmen i køkken og badeværelse oplyser sælger, at det ikke har virket i hans ejertid. Han har haft en VVVs'er ude, for at vurdere om hvad der skulle til få at få det til at virke, og de fik kortvarigt gulvvarmen i køkkenet til at virke. VVS'eren oplyste, at man formentlig skulle skifte en ventil (bag vaskemaskinen?) for at få det til at virke. Da sælger planlagde renovering af gulvene med helt ny gulvvarme, gjorde han ikke mere ved det (brugte ikke penge på det). Det er disse oplysninger, som han har videregivet til den bygningssagkyndige, og som har indfundet sig i tilstandsrapporten.

Jeg har indtegnet gulvvarmen på den plantegning som ligger i salsgopstillingen – fremlægges som **Bilag I**.

Skadebehandleren har dækket etablering af en radiator i badeværelset, fordi der ingen varmekilde er derude. Det dækningstilsagn står vi ved.

Erstatningen er opgjort i henhold til tilbud fra klagers egen VVS'er. VVS'eren har givet en tillægspris på fjernelse af den ventil, der er i badeværelset til den gamle gulvvarme. Det har vi ikke dækket, da ventilen fint kan blive stående – radiatoren etableres ved trækning af nye kobberør – se tilbuddet.

Klager ønsker nu genetablering af gulvvarmen i badeværelset samt at værelserne 'bliver gjort klar til gulvvarme, som lovet i salgsopstillingen'.

Det sidste er jeg ikke klar over, hvad klager helt mener med, da der er gjort klar til gulvvarme, helt som sælger har oplyst. Det er muligt, at tilslutningen er mere besværlig end vores kunde havde forventet, da de købte huset – men hvor nemt vores kunde havde forventet at tilslutningen skulle være? Uanset hvad, er det ikke et forhold, som ejerskifteforsikringen skal dække. Sælger ses ikke at have givet urigtige oplysninger omkring hvor langt han var nået med arbejdet, og vores kunde har haft alle muligheder for at undersøge forholdet inden de købte huset. Det er under alle omstændigheder et forhold mellem køber og sælger – evt. mellem køber og ejendomsmægler.

Med hensyn til etablering af gulvvarme i badeværelset kan dette ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

I tilstandsrapporten, som lå til grund for klagers køb af ejendommen, har gulvvarmen i både køkken og badeværelse fået en K2 anmærkning, og klager er blevet oplyst, at gulvvarmen ikke fungerer.

Vi har ikke undersøgt, om den gamle gulvvarme i badeværelset kan komme til at fungere igen ved udskiftning af termostatventilen, sådan som sælger har oplyst til den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten. Oplysningen er kommet på baggrund af sælgers VVS'ers oplysninger (se ovenfor), og noget kunne tyde på, at man måske kan få gulvvarmen til at fungere herved, da der er vand i rørerne, og badeværelsets gulvvarme formentlig løber på samme streng som køkkenets (de oprindelige radiatorrør - fremgår af byggemappen fra husets opførelse).

Vi har dog ikke undersøgt forholdet nærmere, da gulvvarmen har fået en K2 anmærkning (alvorlig skade), og det ordret er oplyst, at gulvvarmen ikke fungerer. Et forhold anmærket i tilstandsrapporten kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Hvis klager ønskede sikkerhed for at den gamle gulvvarme i køkken og bad kunne komme til at fungere, kunne de have fået en VVS'er til at undersøge forholdet (og evt. økonomien heri) før de besluttede at købe huset."

Klageren har i brev af 2/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk boligforsikring vil ikke dække gulvvarmen bliver lavet men i stedet opsætte radiator som varmekilde. Det er en forringelse af huset værdi.

De skriver at sælger oplyser at gulvvarmen i køkken og badeværelse ikke har virket i hans ejertid. Hvilket den tidligere ejer også skriver i en mail efter købet er trådt i kraft. Men ikke INDEN køb. I tilstandsrapporten er det nævnt at ventilen på badeværelset er defekt ifølge sælger. Det er igen en direkte løgn fra sælger – bekræftet på hans mail hvor han skriver at det aldrig har virket i hans ejertid.

Dansk Boligforsikring skriver at der efterfølgende opstod uenighed om at hugge de gamle vandrør op. Det var hvad vores VVS-mand sagde skulle gøres. Og at han ikke mente det er forsvarligt at lade dem ligge i gulvet, da han konstaterede at de indeholdt vand og at de på sigt ville give en vandskade da rørene ville kunne enten fryse og sprænge eller blive så gamle at de tærede og der kan gå hul i.

Mht. anmeldelsen af gulvarmen i værelserne som de kommentere at vi anmelder fordi den ikke er så nem at etablere som forventet kan jeg ikke genkende. Vi anmelder skaden fordi de rør/slanger som skulle være etableret ikke eksistere. Altså en direkte løgn fra sælger.

De skriver at gulvarmen i køkken og badeværelse formentlig løber på samme rør da der er vand i rørene på badeværelset. Det har vi kunne konstatere ikke er sandt, da gulvvarmen i køkkenet virker, efter der blev skiftet en termostat – som der stod i tilstandsrapporten. Men netop når der er varme i køkkengulvet og intet på badeværelset, kan det ikke lade sig gøre at det er samme streng de løber på."

Selskabet har i mail af 15/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ingen grund til at tro, at sælgers oplysninger ikke skulle være troværdige.

Der er radiatorer i værelserne. Købers evt. forventninger til hvor nemt eller svært det ville være at etablere gulvvarme i værelserne ud fra det arbejde sælger allerede havde påbegyndt, er ikke omfattet af forsikringsbetingelserne.

Vi har dækket etablering af varmekilde i badeværelset. Klager har ikke krav på etablering af gulvvarme her, da det er anmærket med en K2 i tilstandsrapporten, at gulvvarmen ikke virkede.

Det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at der er en forsikringsdækket begivenhed. Klager kan ikke kræve gulvvarme i værelser og badeværelse dækket under den tegnede ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af salgsopstillingen af 13/10 2016 fremgår bl.a.:

"Der er gulvarme i stuen og der er forberedt til gulvvarme i alle værelser og køkken/alrum."

Af mail af 11/3 2017 fra besigtigelseskonsulent og VVS-installatør fremgår bl.a.:

"**FT. – Anmelder manglende varme i badeværelse:**
Forsikringstager har købt et hus hvor varmeinstallationen er mangelfuld Dvs. der er klar for tilslutning af gulvvarme, men der er langt fra færdigt

Der er gulvvarme i stue og køkken og radiatorer i værelser / dette er ok

Der mangler dog varme i entre og bad
Der ses en ventil til gulvvarme i bad men gulvvarmen virker ikke!

Udbedring / med montering af radiatorer i entre og bad med termostat
Anslået omkostning til udbedring kr. 15 - 18.000,- ex moms

INFO
Alder på rørinstallationen for gulvvarme i bad 58 år"

Af energimærkningsrapporten fremgår bl.a.:

"**Gulve**
TERRÆNDÆK
Terrændæk i stue og værelser er udført af beton med trægulv på slidtagsgulv. Gulvet er isoleret med 300 mm polystyrenplader under betonen.
Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger.
Terrændæk i køkken, bad, bryggers og entré er udført af beton med slidlagsgulv.
Gulvet er isoleret med 50 mm. mineraluld/polystyrenplader under betonen.
Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra renoveringstidspunkt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til genetablering af gulvvarme på badeværelset. Klageren ønsker derudover, at selskabet afholder udgifterne til, at tre værelser bliver gjort klar til gulvvarme som lovet i salgsopstillingen. Han har haft en VVS-mand ude, som konstaterede, at der ikke var nogle rør, der var koblet på systemet fra bryggers og ud til badeværelset. VVS-manden har derudover ikke kunnet konstatere, at gulvvarmen i de tre værelser er etableret som anført i salgsopstillingen.

Selskabet har tilbudt at dække udgifterne til etablering af en radiator i badeværelset, men har afvist at yde forsikringsdækning til genetablering af gulvvarmen. Selskabet har afvist at afholde udgifterne til, at de tre værelser bliver gjort klar til gulvvarme.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

8. 91777

For så vidt angår gulvvarmen i badeværelset – der ikke fungerer – har nævnet blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 11.2 (varmeinstallationer) fremgår med karakteren K2, at "gulvvarme i køkken og badeværelse fungerer ikke, da termostatventiler er defekte iflg. ejer". Sælger er derfor i et vist omfang advaret om, at der er problemer med denne del af varmeinstallationen. Nævnet har også lagt vægt på, at huset er opført i 1958, hvor gulvvarme ikke var den normale, primære opvarmningskilde, og at selskabet har tilbudt at etablere en radiator i badeværelset. Nævnet henviser til sine afgørelser i sagerne 86649, 83936 og 67654.

For så vidt angår forholdene vedrørende gulvvarme i de tre værelser, har nævnet blandt andet lagt vægt på, at huset er opført i 1958, og at det af salgsopstillingen alene fremgår, at "Der er gulvvarme i stuen og der er forberedt til gulvvarme i alle værelser og køkken/alrum". Nævnet bemærker, at en sådan relativt upræcis oplysning i salgsopstillingen ikke kan betragtes som en tilsikring, som klageren kan støtte ret på over for selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt