Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. juni 2018 blev i sag nr. 91905:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække udbedring af, at der i badeværelse og stue på 1. sal er el-gulvvarme i stedet for vandbåren gulvvarme.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at det fremgik af energimærkningen fra 2010, som klageren har fremlagt, at el-gulvvarme ville blive installeret.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen den 1/10 2017 på baggrund af tilstandsrapport af 31/5 2017. Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

> "…Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.
> …
>
> | | **Bygn.:** | **Uddybende oplysninger:** |
> |---|---|---|
> | **11. VVS-installationer** | | |
> | Fjernvarme | *A* | |
> | Gulvvarme; Type: | *A* | Der er vandbåren gulvvarme i hele bygningen. |
> | Vandstop | *A* | |
> | Andet; Type: | *A* | Der er installeret et Nilan VP 18 SOL anlæg som er et aktivt/passivt varmegenvindingsanlæg, med boligventilation. Den genbruger varmen fra udsugningsluften til at opvarme indblæsningsluften og brugsvandet." |

I klageskema af 2/2 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Vi har købt et hus med installeret fjernvarme. I BBR og Tilstandsrapporten står der at der er vandbåren gulvvarme i hele huset.
> Efter overtagelse viser det sig at der er elgulvvarme på størstedelen af 1. sal. Dette meddeler jeg forsikringen, men de mener ikke det opfylder skadesbegrebet, idet de ikke dækker når der er brugt 'andet materiale' end det anførte.
>
> Jeg mener dog at der her er tale om en helt anden installationstype. Det er korrekt at det ikke giver risiko for yderligere skader, men det nedsætter i høj grad bygningens værdi. I en gensalgssituation vil det trække meget ned i prisen at et hus fra 2007 er opvarmet med elvarme.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg ønsker at de medgår at erstatte den tabte værdi. Erstatningen må vurderes herefter. Om gulvet skal afmonteres og der skal lægges vandbåren gulvvarme eller om der skal sættes solceller og/eller en varmepumpe op, må jo vise sig."

Selskabet har i brev af 22/2 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**Sagens begrundelse**
> Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade 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 bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Der er ingen skade på ejendommen, som følge af at der er elgulvvarme, ligesom det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, da man sagtens kan varme 1. salen op med den etablerede gulvvarme.

Selskabet mener ikke, at der er tale om et forhold, som opfylder skadesbegrebet, og er dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Oplysningerne i Tilstandsrapporten om bygningskontruktionerne, herunder installationerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Derudover skal vi henlede opmærksomheden på, at forsikringen ikke dækker forhold, hvor det kan godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til forholdet, inden ejendommens overtagelse.

Forsikringstager vedlægger en Energimærkning, hvor der står:

Der er vandbåren gulvvarme overalt i huset i stueplan. Gulvvarmen er opdelt i sektioner, som kan styres individuelt. Sælger oplyser, at der kommer radiatorer (fjernevarme) samt el-gulvvarme i stue og badeværelset på 1. sal.

Forsikringstager mener, at oplysningen i Energimærkning kan tolkes på flere måder.

Hvis forsikringstager er usikker på, hvorledes oplysningen om varme på 1. sal skal tolkes, burde forsikringstager have undersøgt dette inden overtagelsen af ejendommen. At forsikringstager ikke gør dette, gør ikke at forsikringstagers bristede forventninger, er omfattet af forsikringen."

Klageren har i mail af 14/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Alm brand fokuserer i deres svar på energimærkningen og tolkningen af denne. Dette mener jeg er mindre væsentligt, idet denne er 10 år gammel og har til formål at beskrive energiforbruget i huset. Endvidere beskriver den noget som endnu ikke er etableret, men blot planlagt. Til gengæld foreligger der en gyldig og opdateret BBR meddelelse, der handler om hvordan bygningen er konstrueret. I denne står at boligen opvarmes med fjernvarme og at der ingen supplerende varmekilde er."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, hvoraf enkelte gengives nedenfor.

Af BBR-Ejermeddelelsen udskrevet den 9/5 2017 fremgår bl.a.:

"**Energioplysninger**
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme"

Af Energimærkning af 10/9 2010 fremgår bl.a.:

"Energimærkning …
Gyldigt 5 år fra: 10-09-2010
…

Varme

- **Varmeanlæg**

Status: Huset har fjernvarme. Det er inddirekte fjernvarme med varmeveksler, dvs. at vandet fra fjernvarmeværket ikke bliver blandet med vandet i husets varmeanlæg.

- **Varmt vand**

Status: Varmtvandsbeholderen er på 180 liter. Vandet opvarmes af genvex-anlægget med supplement fra fjernvarme eller el.

- **Fordelingssystem**

Status: Der er vandbåren gulvvarme overalt i huset i stueplan. Gulvvarmen er opdelt i sektioner, som kan styres individuelt. Sælger oplyser, at der kommer radiatorer (fjernvarme) samt el-gulvvarme i stue og badeværelse på 1. sal."

Af salgsopstilling for huset fremgår bl.a.:

"Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Ifølge:	Ejendomsvurdering
Kommune:	…
Matr.nr.:	…
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år:	2007

…

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug: 11.610 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2010

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme."

Af forsikringsbetingelserne ES 1603 fremgår bl.a.:

"**2.2 Hvad dækkes?**

2.2.1 Skader

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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.
…
2.3 Hvad dækkes ikke?
…
2.3.6 Forhåndskendskab
Forhold, som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden ejendommens overtagelse. Det gælder dog ikke skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden ejendommens overtagelse kommer til forsikringstagerens kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet udtaler:

Klageren og hans ægtefælle overtog den 1/10 2017 den forsikrede ejendom. Han kræver, at selskabet dækker udbedring af, at der i badeværelse og stue på 1. sal er el-gulvvarme i stedet for vandbåren gulvvarme.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at det fremgik af energimærkningen fra 2010, som klageren har fremlagt, at el-gulvvarme ville blive installeret i de pågældende rum.

Klageren har blandt andet anført, at det fremgår af BBR-Ejermeddelelsen og tilstandsrapporten, at der var vandbåren gulvvarme i hele huset, og at det er dyrere at opvarme med el-gulvvarme end med vandbåren gulvvarme. Klageren har yderligere anført, at oplysningerne i energimærkningen, der er fra 2010, ikke kan være afgørende, blandt andet fordi der beskrives noget, som dengang endnu ikke var etableret, men blot planlagt.

6. 91905

Ifølge forsikringsbetingelserne forstås ved skade "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".

Det er nævnets opfattelse, at det som udgangspunkt ikke er at anse som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at køberen af en ejendom på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten skuffes i sine forventninger til ejendommens konstruktion og materialeangivelse, jf. herved også, at der i tilstandsrapporten udtrykkeligt tages forbehold derfor. Er bygningen opført på en måde eller af materialer, der indebærer en klar værdiforringelse eller et helt andet vedligeholdelseskoncept, vil forholdet dog kunne udgøre en skade efter nævnets praksis.

Efter en gennemgang af sagen og en samlet vurdering finder nævnet det ikke godtgjort, at det forhold, at der i badeværelse og stue på 1. sal er el-gulvvarme i stedet for vandbåren gulvvarme, udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om, at der er el-gulvvarme i en mindre del af huset, og at det af den energimærkningsrapport af 10/9 2010, som klageren har fremlagt, og som nævnet antager, at klageren har modtaget i forbindelse med indgåelsen af købet af ejendommen, fremgår, at sælgeren påtænkte, at etablere el-gulvvarme i de nævnte rum, hvorfor klageren havde anledning til at undersøge forholdene nærmere inden huskøbet.

At både BBR-Ejermeddelelsen og tilstandsrapporten mangler oplysning om, at huset delvist opvarmes med el-gulvvarme, kan ikke føre til et andet resultat. Det samme gælder den tilsvarende manglende oplysning i salgsopstillingen.

7. 91905

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings