Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. november 2018 blev i sag nr. 92137:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for manglende gulvvarmeinstallation i et bryggers.

Den forsikrede ejendom er opført i 1974. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2016 på baggrund af tilstandsrapport af 17/2 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "**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*
> Gulvvarme; Type: *A* Vandbåren gulvvarme.
> Andet; Type: *A* Brændeovn."

I klageskema af 28/3 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> I 2016 køber vi et hus med gulvvarme, hvor vi i forbindelse med købet modtager de originale tegninger over gulvvarmesystemet, hvoraf det fremgår, at der er gulvvarme i alle rum. Dette modsiges ikke i tilstandsrapporten. Efterfølgende konstaterer vi desværre, at der ikke er gulvvarme i bryggerset – ej heller en anden varmekilde. Vi får en vvs'er til at foretage en termografimåling, da vi på tegningerne over gulvvarmen kan se, at gulvvarmerørerne i bryggerset hænger sammen med

dem i det tilstødende badeværelse, hvor gulvvarmen fungerer fint (På det vedhæftede dokument over gulvvarmesystemet, er det kreds 07-badeværelset og 10-bryggerset, denne sag omhandler). Termografimålingen bekræfter, at der ingen gulvvarme er i bryggerset, men at det fungerer fint i badeværelset. Vi kontakter derfor vores forsikringsselskab for at anmelde manglende funktionsdygtig gulvvarme i bryggerset. De sender håndværkertaksator, …, der medgiver at det virker mærkeligt, og at han vil tale med forsikringsselskabet om det. Han foretager ingen målinger eller tjek. Han besigtiger kun gulvvarmetegningerne og gulvvarmesystemet. Herefter modtager vi afslag på anmeldelsen den 22.8.2017 fra [taksator] med begrundelsen at 'Topdanmark kan desværre ikke tilbyde at dække de anmeldte forhold, da det ikke var et krav, på opførelses tidspunktet, at der skulle være gulvvarme i et bryggers gulv, der er ej heller tale om væsentlig nedsat funktion da der ikke er installeret gulvvarme slanger i bryggers gulvet og det formodes at der kan opretholdes en rimelig rum temperatur fra varme fra synlige rør og varme installationen'. Dette klager vi over til Topdanmarks klageafdeling den 13.09.2017 og får afslag på denne klage den 13.10.2017 med samme begrundelse. Vi klager derfor til jer, da vi ikke finder vores sag behandlet korrekt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker at opnå en udbedring af den manglende funktionsdygtige gulvvarme i bryggerset."

Selskabet har i brev af 12/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget vores kundes klage til jer over vores afgørelse vedrørende den manglende gulvvarmeinstallation i bryggerset i ejendommen.

Vi har afvist at dække forholdet, da en ikke eksisterende gulvvarme installation i bryggerset efter vores mening ikke kan man mangle funktion, bryggerset kan varmes tilstrækkeligt op, uoverensstemmelser med tegninger udgør ikke en skade mv.

Vi har på baggrund af klagen til jer gennemgået sagen på ny, men vi fastholder vores tidligere afgørelser i sagen.

Her er oplysningerne om den tegnede forsikring
Vores kunde overtager ejendommen 8. juli 2016.

Ejendommen er fra 1974.

Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapporten …

De gældende vilkår for ejerskifteforsikringen er 6616-3.

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunde anmelder den 22. juli 2017, at gulvvarmen ikke fungerer eller ikke er eksisterende i bryggerset på ejendommen.

I forbindelse med anmeldelsen vedlægger vores kunde en tegning fra ejendommens opførelse i 1974, hvor det fremgår, hvordan man har tænkt sig at opføre ejendommens gulvvarmesystem.

Der vedlægges ligeledes en termografering, hvor man kan se, at der ikke er varme i gulvet i bryggerset.

På baggrund af vores kundes anmeldelse sender vi en håndværkstaksator inden for vvs ud for at besigtige forholdet.

Han er enig i vores kundes betragtning om, at der med al sandsynlighed slet ikke er ilagt gulvvarmerør i bryggersgulvet.

Da der ikke er tale om et gulvvarmesystem i bryggerset med manglende funktion, der ikke er tale om et ulovligt forhold, og da bryggerset kan varmes op, afviser vi at dække det anmeldte forhold i rapport af 22. august 2017.

Vores kunder klager til os den 13. september 2017.

Vi kontakter i forbindelse med klagebehandlingen sælger af ejendommen for at høre, om de vidste, om der var installeret gulvvarme i bryggerset. Det vidste de ikke, men de oplyste, at de ikke havde haft problemer med at holde varmen i bryggerset.

Vi afviser ved fornyet gennemgang af oplysningerne at dække forholdet. Vi oplyser dog, at hvis det, mod vores kundes egen formodning og vores formodning, skulle vise sig, at der rent faktisk forefindes gulvvarmeslanger i gulvet, så dækker vi, at disse gulvvarmeslanger bliver funktionelle igen.

Da alt i sagen peger på, at dette ikke er tilfældet, er det vores kunde, der må sandsynliggøre det.

Vi hører ikke yderligere fra vores kunde før henvendelsen til jer.
…
Her får I vores vurdering
I sagen anfører vores kunde flere gange, at de ikke mener, at der er etableret gulvvarmeslanger i bryggersgulvet.

Vi er enige i denne vurdering.

Vi lægger derfor til grund for vores afgørelse, at der ikke er ilagt gulvvarmeslanger i bryggersgulvet.

Der forefindes således ikke nogen gulvvarmeinstallation, hvis funktion er væsentligt nedsat jf. pkt. 15 B i vilkårene.

Vi har på den baggrund svært ved at se, hvilken udbedring, som vores kunde ønsker, da der ikke findes nogen vvsinstallation, som vi kan udbedre.

Det må antages at have været et helt bevidst valg ved opførelsen af ejendommen, at man ikke har valgt at installere gulvvarme i bryggerset. Det kan formodes at skyldes, at der er tale om et sekundært rum, som alene bruges til opbevaring, vaskemaskine mv.

Det må alt andet lige være et bevidst valg fra entreprenøren, at man har undladt at lægge gulvvarme i dette rum, da et sådant forhold næppe beror på en forglemmelse.

Der er som ovenfor nævnt tale om et bryggers, som ses at være i kombination med de øvrige rum i ejendommen. Der er tale om et mindre rum i midten ejendommen.

Der er intet, der indikerer, at man ikke kan varme rummet tilstrækkeligt op i forhold til rummets anvendelse. Man kan få varme fra de øvrige rum, installationer og synlige rør i selve bryggerset.

Bryggersets, ligesom resten af ejendommens, generelle opvarmningsmuligheder er således ikke væsentlig nedsat.

Der ses ingen skader i bryggerset på grund af manglende opvarmningsmuligheder her 44 år efter opførelsen.

Forholdet anmeldes ca. 1 år efter overtagelsen – i sommerperioden.

Sælger oplyste ligeledes ved vores kontakt med dem, at de ikke havde haft problemer med opvarmning af bryggerset. De har til information boet i ejendommen i 11 år.

Der forefindes således ikke en skade jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb jf. pkt. 15 C.

Hvis man mod forventning skulle mene, at de ovenfor nævnte forhold ikke udgiver varme nok, så kan man etablere en radiator i rummet. Udgifterne til dette vil jf. vores håndværkstaksators oplysninger ikke overstige bagatelgrænsen for anmeldelse af krav jf. pkt. 5 C i vilkårene.

Det er under alle omstændigheder, efter vores mening, ikke proportionalt at skulle etablere gulvvarme i det sekundære rum på nuværende tidspunkt, da effekten af det står ikke mål med det store arbejde/omkostninger forbundet hermed at skulle etablere et nyt gulvvarmesystem i rummet. Da gulvvarme i bryggersgulvet som ovennævnt ikke har betydning for selve opvarmningen af rummet, kan gulvvarmen alene anses at være komfortvarme.

For en god ordens skyld skal det nævnes, at vores netværkshåndværker oplyser, at det ikke er ulovligt, at man ikke har etableret gulvvarme i et bryggers i 1974.

I har behandlet lignende sager som denne. Vi henviser i den forbindelse til sagerne AK 83.936, AK 88.690 og AK 88.834.

AK83.936: I sagen er der ikke lagt gulvvarme i køkkenet (1978), hvilket forsikringstager mener udgør en manglende funktionsduelighed. Forholdet anmeldes 1 år efter overtagelsen. Selskabet har tilbudt at dække udgifterne til opsætning af en radiator tilsluttet centralvarmen i køkkenet, men har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til etableringen af gulvvarme i køkkenet. I udtaler, at radiatorløsningen opfylder funktionskravet om opvarmning af køkkenet.

AK88.690: Forsikringstager mener, at gulvvarmeanlægget ikke fungerede korrekt i badeværelset pga manglende varmefordelingsplader + forkert rørtype. Badeværelset var totalrenoveret i 90'erne. Huset er fra 1973. Der var radiator i rummet. Flertallet hos jer udtaler, at gulvvarmen alene er sekundær varmekilde i rummet (komfort), og selskabet skulle derfor ikke dække forholdet.

AK88.834: Forsikringstager klager over afvisning af dækning for nedsat funktion af gulvvarmen i en bygning fra 1970. Selskabet oplyste, at badeværelset hvor gulvvarmesystemet var etableret, var opvarmet af en radiator, og at gæstetoilettet var opvarmet af de tilstødende rum. I fandt, at klager ikke havde bevist, at bygningens varmeinstallations funktion var nedsat.

Vi gør opmærksom på, at uoverensstemmelse med tegninger ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. 15 C. De manglende gulvvarmeslanger skulle i så fald have medført en bygningsskade ved ejendommen, hvilket det som ovennævnt ikke ses at have. Bristede forventninger om konstruktioner/installationer er dækket af forsikringen.

Man har mulighed for at undersøge en oplysning forinden købet, hvis man tillægger denne oplysning særlig værdi.

Vi har i forbindelse med klagebehandlingen oplyst, at skulle vores kunde mod forventning bevise, at der rent faktisk er lagt gulvvarmeslanger i gulvet i bryggerset, der ikke fungerer, så vil vi se på sagen igen, herunder dække rimelige og nødvendige undersøgelsesomkostninger.

Da vi ikke finder det sandsynligt, at der er ilagt gulvvarmeslanger (ligesom vores kunde selv gør), må det være op til vores kunde at bevise det i første omgang.

Vi fastholder vores afgørelse
På den ovennævnte baggrund fastholder vi vores afgørelse.

Vores kunde har ikke tegnet dækning for manglende funktion på en installation, der ikke er udført. Det er muligt at holde en for rummet acceptabel temperatur, så der ikke sker skade på bygningsdelene, ligesom opsætning af en radiator i rummet ikke overstiger bagatelgrænsen for anmeldelse af krav til ejerskifteforsikringen.

Individuelle forventninger omkring gulvvarme i bryggerset udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores netværkshåndværker indenfor vvs oplyser, at der ikke er tale om et ulovligt forhold.

Vi afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet forholdet i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende vilkår."

Klageren har i kommentar af 24/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er ikke enige i, at rummet kan varmes op til 18 grader, uden at det betyder, at varme fra resten af husets værelser skal sikre dette, da bryggerset ikke har sin egen varmekilde – det kan ikke være ok. Derudover har vi foretaget energimæssige besparelsestiltag ved f.eks. at isolere synlige rør, således at de ikke afgav varme.
At TopDanmark baserer meget af sit svar på argumentation og viden fra de tidligere ejer, kan vi ikke acceptere, da det er 2 år siden, at de tidligere ejere boede i huset. De kan således have glemt, hvor stor en kuldebro bryggerset er. Vi henstiller istedet til, at TopDanmark sender en mand ud og foretager en ny måling af temperaturen i en kold periode, og således får ny viden om sagen.

Vi kan forstå, at TopDanmark kræver at vi undersøger, hvorvidt der ilagt gulvvarmerør i bryggerset eller ej. Ligeledes er det forstået, at såfremt der ilægger gulvvarmerør, vil TopDanmark sikre, at disse bliver funktionsdygtige. Er det korrekt forstået?
I så fald vil vi gerne bede om tid til at undersøge, hvorvidt der ligger rør eller ej. Hvis Ankenævnet og TopDanmark kan accpetere det, vil vi have det undersøgt senest 1.8.2018."

Selskabet har i brev af 25/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er ikke enige i vores kunders betragtninger i det 1. afsnit af deres besvarelse.

Der er tale om en ejendom fra 1974, hvor der er ikke et sket skade i et mindre bryggers midt i ejendommen på grund af manglende opvarmningsmuligheder.

Sælger, som havde boet i ejendommen i 11 år, blev forespurgt af os omkring manglende varmemuligheder af bryggerset ca. 1 år efter deres salg af ejendommen, hvor de oplyste, at de ikke havde haft problemer hermed.

Bryggerset har ligeledes mulighed for at blive opvarmet af ejendommens øvrige varmekilder.

Der foreligger således ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Vi henviser til vores bemærkninger i 1. brev til jer herom.

Vi gør tillige opmærksom på, at hvis der havde været tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, havde udbedringen bestået i at etablere en radiator i rummet, hvilket ifølge vores vvs-netværkshåndværker ikke koster over 5.100 kr., hvorfor forholdet ikke kan anmeldes til os jf. vilkårenes pkt. 5 C.

I forhold til 2. afsnit i vores kunders henvendelse og vilkårenes pkt. 15 B omkring manglende funktion på vvs-installationer, har vi tidligere skrevet, at vi dækker, at funktionen af/på en eventuel gulvvarmeinstallation bliver virksom igen, hvis der i det hele taget findes en gulvvarmeinstallation i bryggersgulvet, hvilket vores kunder ikke selv mener, og vi heller ikke mener.

Vi har således henvist vores kunder til at sandsynliggøre deres krav herom, men vi har ikke krævet nogen undersøgelse. Det er helt op til vores kunde, hvordan de ønsker at sandsynliggøre deres krav jf. vilkårenes pkt. 8 B og forsikringsaftalelovens § 22 stk. 1.

På det nuværende tidspunkt har vores kunder ikke sandsynliggjort deres krav, hvorfor vi ikke kan dække forholdet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af taksatorrapport af 22/8 2017 fremgår bl.a.:

"Den 22.8.2017 var jeg ude hos dig for at se på de VVS-installationer, du mener, er ulovlige eller væsentligt nedsat funktion på

I henhold til dine forsikringsvilkår punkt 15B

Topdanmark kan desværre ikke tilbyde at dække de anmeldte forhold, da det ikke var et krav, på opførelses tidspunktet, at der skulle være gulvvarme i et bryggers gulv, der er ej heller tale om væsentlig nedsat funktion da der ikke er installeret gulvvarme slanger i bryggers gulvet og det formodes at der kan opretholdes en rimelig rum temperatur fra varme fra synlige rør og varme installationen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Selvrisiko**

…

C Bagatelgrænse

Skader, der koster mindre end den gældende selvrisiko pr. skade, jf. punkt 5 A, indgår ikke i den samlede selvrisiko, og kan ikke anmeldes til Topdanmark.

…

8. Hvis skaden sker

…

B Forsikringstager har bevisbyrden

Det er dig som forsikringstager, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om en skade eller et ulovligt forhold.

…

15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

…

B Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

C 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.

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

…

L Dine 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 elinstalla-

tionsrapporten. Sådanne forhold er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', jf. punkt 15 C."

Nævnet udtaler:

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for manglende gulvvarmeinstallation i et bryggers. Hun har oplyst, at hun i forbindelse med købet af ejendommen modtog de originale tegninger over gulvvarmesystemet, hvilket også synes at fremgå af købsaftalens pkt. 14 om "Handlens dokumenter". Det fremgår af tegningen over varmesystemet, at der er gulvvarme i alle rum. I tilstandsrapporten hedder det, at huset er opvarmet med vandbåren gulvvarme. Klageren har fået foretaget en termografering, der viser, at der ikke er varme i bryggersgulvet. Der er desuden ingen anden varmekilde i bryggerset.

Selskabet har lagt til grund for dets afgørelse, at der – i modstrid med byggetegningens udvisende – ikke er ilagt gulvvarmeslanger i bryggersgulvet. Selskabet har herefter afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke forefindes nogen gulvvarmeinstallation, hvis funktion er væsentligt nedsat, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15.B. Selskabet har endvidere afvist dækning med henvisning til skadebegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15.C. Selskabet har blandt andet anført, at der ikke er noget, der indikerer, at "man ikke kan varme rummet tilstrækkeligt op i forhold til rummets anvendelse. Man kan få varme fra de øvrige rum, installationer og synlige rør i selve bryggerset". Bryggersets generelle opvarmningsmuligheder er således ikke væsentlig nedsat, ligesom der ikke ses nogen skader i bryggerset på grund af manglende opvarmningsmuligheder. Selskabet har derudover anført, at det ifølge dets håndværkstakstor ikke er ulovligt, at man ikke har etableret gulvvarme i bryggerset i 1974, og at "hvis man mod forventning skulle mene, at de ovenfor nævnte forhold ikke udgiver varme nok, så kan man etablere en radiator i rummet. Udgifterne til dette vil jf. vores håndværkstaksators oplysninger ikke overstige bagatelgrænsen for anmeldelse af krav, jf. pkt. 5 C i vilkårene".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering af oplysningerne, at den manglende installation af gulvvarme må sidestilles med manglende funktion af varmeinstallati-

oner, som efter forsikringsbetingelsernes punkt 15.B berettiger til udbedring, jf. herved nævnets kendelser nummer 67.654 og 83.936.

Spørgsmålet er herefter, om forholdet kan udbedres ved opsætning af en radiator, eller om selskabet skal dække udgifterne forbundet med at etablere gulvvarme i bryggerset.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at en radiatorløsning opfylder funktionskravet om opvarmning af bryggerset, hvorefter nævnet ikke har grundlag for at pålægge selskabet at etablere gulvvarme. Nævnet har blandt andet lagt vægt på rummets anvendelse, og at ejendommen er opført i 1974. Nævnet finder, at de tegninger, der foreligger over gulvvarmesystemet, ikke kan betragtes som en tilsikring, som klageren kan støtte ret på over for selskabet.

Selskabet skal herefter dække udgifterne til etablering af en radiator, hvis udgifterne forbundet hermed overstiger ejerskifteforsikringens bagatelgrænse.

Nævnet bemærker, at selskabet har anført, at det er indstillet på dække, at gulvvarmeslangerne gøres funktionelle, hvis klageren godtgør, at der forefindes gulvvarmeslanger i gulvet, der ikke fungerer.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Ankenævnet *for* Forsikring

10. 92137

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at den manglende installation af gulvvarme skal sidestilles med manglende funktion af varmeinstallationer, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15.B og skal dække udgifterne til etablering af en radiator, hvis udgifterne forbundet hermed overstiger ejerskifteforsikringens bagatelgrænse.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels