

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. marts 2022 blev i sag nr. 97626:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 8/12 2021 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtager et hus d.15.05.2018 og hen over sommeren opdager vi at gulvvarmen ikke fungerer og vi har flere ude og kigge på det uden de kan finde ud af hvad fejlen er vi klager til forsikring der sender en mand ud der kigger på gulvet uden han kan finde fejlen, men kommer igen året efter med samme resultat, men han mener ikke det er noget forsikring vil gøre noget ved! Vi får en murer til at brække gulvet op og det viser sig at der ligger en tynd rør rundt ved væggen og ikke et normalt gulvvarme. Så klager vi til ejerskifteforsikring der sender en ud og kigger igen meget overlegent

lover vi vil høre fra ham i løbet af en uge eller to men 6 uger efter og vi har rykket får vi et afslag om at det dækker de ikke

Jeg mener det er lige som at købe et komfur med 4 kogeplader og er et der ikke virker men sælger siger så kan man bare bruge de 3 andre.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At forsikringen dækker omkostningerne for at få lagt en gulvvarme, der virker."

Selskabet har den 21/1 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager overtog den forsikrede ejendom den 15. maj 2018, hvor ejerskifteforsikringen derfor også trådte i kraft. Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i år 1968. Forsikringen er tegnet på basisvilkår uden udvidet dækning. Vi vedlægger police og vilkår som bilag A og B. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport, som vedlægges som bilag C. Som henholdsvis bilag D og bilag E fremlægges fotos af det anmeldte forhold og log af sagshistorikken herunder korrespondance gennem vores sagsbehandlingssystem.

Sagsfremstilling

Klager anmeldte den 1. maj 2019 telefonisk, at gulvvarmen i hans badeværelse ikke fungerede som forventet. Huset er som ovenfor nævnt opført i 1968, og badeværelset var på anmeldelsestidspunktet efter alt at dømmes oprindelige.

På baggrund af anmeldelsen rekvirerede vi en VVS-installatør til at besigtige forholdet på vores vegne. Den 24. januar 2020 modtog vi følgende meddelelse fra VVSinstallatøren (vi henviser til besked af 24. januar 2020 i bilag E):

Jeg har lige talt med FT og vi var enige om at lukke sagen.

Han fortæller at gulvvarme kan mærkes, men ikke som i hans gamle hus. der var det dog også meget varmt fortæller han.

De har ikke problemer med at varme badeværelse op da der også er en radiator.

Den 24. januar 2020 afviste vi at kunne dække det anmeldte forhold med henvisning til, at gulvvarmen kunne afgive varme, og at badeværelset kunne varmes tilstrækkeligt op, hvorfor det anmeldte forhold ikke udgjorde en væsentligt nedsat funktion af varmeinstallationen.

Vi hørte herefter ikke fra klager før oktober 2021, hvor han oplyste, at en murer havde brækket gulvet op. Mureren havde konstateret, at der slet ikke var nogen gulvvarme. Klager henviste til, at det stod anført i salgsopstillingen, at der var gulvvarme.

Vi bad om at få tilsendt kopi af salgsopstillingen, men klager oplyste, at han ikke lå inde med den. Klager henviste i stedet til tilstandsrapporten, hvor det på side 19 under punkt 11 fremgår, at der er vandbåret gulvvarme i huset. Klager henviste yderligere til et billede af badeværelset, hvor man kan se, at der under radiatoren går et rør ned under gulvet.

Vi lod herefter en af vore taksatorer besigtige forholdet. Taksator foretog besigtigelsen den 29. oktober 2021.

Ved taksators besigtigelse fremstod badeværelset gennemrenoveret.

Klager foreviste ved besigtigelsen et billede af gulvet, som det så ud, da hans murer havde fjernet gulvfliserne. Her kan det ses, at et gulvvarmerør løber rundt i badeværelset. Gulvvarmerøret ligger dog ikke med de små afstande, som vi kender det fra i dag, og man har derfor kun kunnet mærke varmen, hvis man har stået meget nær rørets placering (se eventuelt fotos indsendt af klager samt fotos i bilag D).

Den 29. november 2021 fastholdt taksator afvisningen (bilag F). Taksator lagde i sin afgørelse vægt på, at badeværelset var tidstypisk fra 1968, at badeværelset kunne opvarmes tilstrækkeligt (på grund af radiatoren), og at der ikke var sandsynliggjort nogen egentlig ulovlighed eller skade. Herudover henviste taksator til, at oplysningen i tilstandsrapportens punkt 11 på side 19 alene er til brug for forsikringsselskabernes risikovurdering, og at det fremgår udtrykkeligt øverst på side 18 og 19, at oplysningerne ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Vi hørte herefter ikke mere fra klager, før vi modtog besked fra jer omkring, at han havde klaget til Ankenævnet for Forsikring. Sagen blev udsat med henblik på intern klagebehandling. Den 22. december 2021 fastholdt vores kundeklageansvarlige afgørelsen (afgørelsen er en del af bilag E, besked sendt til klager den 22. december 2021).

Herefter modtog vi fra jer besked om nærværende klage.

Vores vurdering

Som vi forstår vores kunde, havde han forventet en mere jævn varmefordeling af gulvvarmen i badeværelset svarende til, hvad man kender fra nyere huse. Den forventning havde han – som vi forstår klagen – ud fra, at det i tilstandsrapporten fremgår, at der var vandbåret gulvvarme i huset.

Det ses på fotos af badeværelset, at der var en radiator. Det er ikke usædvanligt, at der både er en radiator og gulvvarme i et rum. I disse tilfælde udgør radiatoren ofte den primære varmekilde, som har til formål at varme rummet op, og gulvvarmen udgør en sekundær varmekilde, der alene giver såkaldt komfortvarme. Gulvvarmen er altså ikke nødvendig for at varme rummet op.

I klagers badeværelse var der netop både gulvvarme og en radiator. Det fremgår af billederne fra klagers renovering af badeværelset, at der var et varmerør ført rundt under gulvet i badeværelset.

Vi er enige i, at gulvarmerøret og den varme, det giver, grundet dets rørføring ikke tilnærmelsesvist giver samme komfort og jævne gulvvarme, som man kender det fra moderne gulvvarme, men det ændrer ikke på, at der faktisk var varme under gulvbelægningen, og dermed gulvvarme. Når vi ser på billedet, ser det ud til, at man har valgt at lægge røret de steder, hvor man står mest, nemlig i brusenichen og foran håndvasken.

I henhold til vilkårenes punkt 15 C dækker den tegnede ejerskifteforsikring aktuelle skader samt fysiske forhold, som giver nærliggende risiko for skade på bygningen.

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.

Det er i medfør af vilkårenes punkt 14 A en betingelse for dækning, at forholdet var til stede, inden vores kundes overtagelse af ejendommen den 15. maj 2018.

Der er ikke konstateret nogen skader (rørbrud eller lignende) i nærværende sag. Badeværelset var på overtagelsestidspunktet alderssvarende.

Klager skriver i sin klage til vores kundeklageansvarlige, at forholdet ved gulvvarmen har medført skimmel på loft, vindue og væg. Vi har ikke fået anmeldt eller forevist skimmel på noget tidspunkt

i sagsforløbet. Vi kan i øvrigt ikke se, hvilken indflydelse udstrækningen af gulvvarmen har for eventuel skimmel i loft, væg og vinduer. Vores kundeklageansvarlige har meddelt klager, at han har mulighed for at anmelde eventuel skimmel. Vi har dog i skrivende stund ikke modtaget en sådan anmeldelse.

Udover skader og nærliggende risiko for skader dækker ejerskifteforsikringen i medfør af vilkårenes punkt 15 B udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

Der er ikke konstateret nogen ulovligheder ved gulvvarmeinstallationen, og gulvvarmen var funktionsdygtig forstået på den måde, at vores VVS-installatør i vinteren 2019/2020 kunne mærke gulvvarme. Der har altså strømmet varmt vand gennem rørene. Der har heller ikke været problemer med at varme badeværelset op til normal badeværelsestemperatur, hvorfor der ikke er tale om nogen nedsat eller manglende funktion af VVS-installationen.

Vi kan for eksempel henvise til kendelse 88.834 afsagt af Ankenævnet for Forsikring, hvor klager blandt andet klager over nedsat funktion af gulvvarmeinstallationen i en tilbygning fra 1970. Selskabet gjorde i denne sag gældende, at badeværelset, hvor gulvvarmesystemet var etableret, var opvarmet af en radiator. Nævnet lagde i sin vurdering til grund, at badeværelset med de eksisterende varmeinstallationer kunne opvarmes til almindeligt komfortniveau. På den baggrund fandt nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke havde bevist, at varmeinstallationernes funktion i rummene var nedsat i dækningsberettigende grad.

Det er på baggrund af ovenstående vores opfattelse, at sagen udelukkende omhandler skuffede forventninger til det købte. En ejerskifteforsikring dækker ikke skuffede forventninger til den købte ejendom, til materialer eller lignende.

Hvis man har særlige ønsker eller forventninger til et hus, må man søge dem afklaret ved købsaftalen med sælger i form af garanti eller lignende. Det er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Ankenævnet for Forsikring har tidligere taget stilling til dette spørgsmål nogle gange blandt andet i kendelse 67.323, hvor der blev klaget over, at selskabet afviste at dække manglende hulmur. Selskabet henviste til, at forholdet ikke udgjorde en skade i forsikringsbestemmelsernes forstand. Det var anført i tilstandsrapporten, at der var tale om hulmur, men det viste sig, at væggene var bindingsværk med pladebeklædning. Selskabet henviste til, at der alene var tale om en forkert konstruktionsoplysning, men at der ikke var nogen skader på ejendommen. Klager anførte, at en bindingsværksejendom er mindre værd. Nævnet gav selskabet medhold.

Vi kan ligeledes henvise til kendelserne 72.600 og 83.345 til illustration af, at forsikringen ikke dækker skuffede forventninger til et hus."

Klageren har den 25/1 2022 bl.a. anført:

"Jeg/vi køber et hus i 2018 og får tilbudt en forsikring af ejendomsmægler der var betydelig billigere end den vi fik ved TopDanmark men TopDanmark sagde der er aldrig problemer når der var problemer !!! vi opdager at gulvet ikke varmer når vi skulle i bad og når vi ellers var barfodet der-

ude og vi kontakter en vvs mand der kiggede på det og han kunne ikke se hvad der skulle være galt og vi fik fat i forsikringen de ville ikke vedgå at der var et problem. (jeg mener der ligesom at køb et komfur hvor der er et kogefelt der ikke virker men sælger siger vi bare kan bruge de andre 3) håber i kan hjælpe os."

Af notat fra selskabets log fremgår bl.a.:

"Jeg har lige talt med FT og vi var enige om at lukke sagen.

Han fortæller at gulvvarme kan mærkes, men ikke som i hans gamle hus. der var det dog også meget varmt fortæller han.

De har ikke problemer med at varme badeværelse op da der også er en radiator."

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. WS-installationer

Gas/centralvarme

Gulvvarme; Type: Vandbåret"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1968, den 15/5 2018. Han anmeldte den 1/5 2019, at gulvvarmen i husets badeværelse ikke fungerede som forventet. Forholdet blev undersøgt af en VVS-installatør i januar 2020, hvorefter selskabet afviste at yde dækning den 24/1 2020 med henvisning til, at gulvvarmen kunne afgive varme, og at badeværelset kunne opvarmes tilstrækkeligt af radiatoren i badeværelset. Klageren kontaktede herefter selskabet igen i oktober 2021, hvor han oplyste, at han havde fået brækket gulvet op, hvor det kunne konstateres, at der ikke var gulvvarme, idet der blot var ført et ekstra rør under gulvet. Selskabets taksator foretog besigtigelse den 29/10 2021, hvor badeværelset fremstod gennemrenoveret. Selskabet afviste samme dag at yde dækning.

Selskabet har anført, at badeværelsets primære varmekilde er en radiator, hvorfor gulvvarmen må betragtes som komfortvarme. Selskabet har videre anført, at anlægget er tidstypisk. Selvom den pågældende gulvvarme ikke kan give en jævn varme som ved et mere moderne gulvvarmeanlæg, så afgiver gulvvarmen reelt varme. Det kan ikke føre til andet resultat, at klageren måtte have haft andre forventninger til gulvvarmen.

Af notat fra selskabets log fremgår det "Jeg har lige talt med FT og vi var enige om at lukke sagen. Han fortæller at gulvvarme kan mærkes, men ikke som i hans gamle hus. der var det dog også meget varmt fortæller han. De har ikke problemer med at varme badeværelse op da der også er en radiator".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved badeværelset, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

7.

97626

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at badeværelsets primære varmekilde er en radiator, som efter det oplyste er i stand til at opvarme badeværelset.

Nævnet har også lagt vægt på, at gulvvarmeinstallationen efter det oplyste er udført tidstypisk ved husets opførelse i 1968, hvorfor det ikke kan forventes, at anlægget giver jævn varme i hele gulvet.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen