

AF 83936

Afsagt 16. december 2013

### **Kort resumé**

*Hus fra 1901 med køkken fra 1978, købt 2011. I tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring og i energimærket var angivet, at der var gulvvarme i køkkenet, men køber konstaterede på et tidspunkt efter overtagelsen, at der ikke var varme i køkkenet overhovedet. Ejerskifteforsikringen tilbød at betale for opsætning af en radiator i køkkenet, men køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle betale for etablering af gulvvarme. Dette ønske ikke taget til følge med henvisning til, at angivelsen i tilstandsrapporten ikke var garanti og til, at gulvvarme ikke var en gængs primær opvarmningskilde i 1978. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod installationers manglende funktionsduelighed. Udtalt, at den manglende gulvvarme måtte sidestilles med manglende funktionsduelighed, men at ejerskifteforsikringens tilsagn om at dække opsætning af en radiator opfyldte funktionskravet om opvarmning af køkkenet. (Dissens for at pålægge ejerskifteforsikringen at dække etablering af gulvvarme med henvisning til angivelserne i tilstandsrapporten og energimærket).*

### **Kommentar**

1) Afgørelsen om, at angivelsen i tilstandsrapporten om gulvvarme ikke førte til dækningspligt for ejerskifteforsikringen:

Afgørelsen er i overensstemmelse med en fast praksis om følgende: Urigtige angivelser i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring påfører ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.3.

2) Udtalelsen om, at den manglende gulvvarme måtte sidestilles med manglende funktionsduelighed, som ejerskifteforsikringen skulle dække i henhold den udvidede dækning mod installationers manglende funktionsduelighed:

I AF 81105, der tilsyneladende angik et ganske lignende tilfælde, pålagde ankenævnet ikke ejerskifteforsikringen nogen dækningspligt. I sagen her var der nok dækningspligt, men den kunne på den anden side opfyldes ved opsætning af en radiator, dvs. en ganske beskedne foranstaltning i forhold til etablering af gulvvarme.

Det forekommer åbenbart i praksis, at der mangler gulvvarme i et rum, selvom køber af en eller anden grund har en berettiget forventning om, at der er gulvvarme. Forholdet er tydeligvis ikke omfattet af ejerskifteforsikringens grunddækning efter BKDF, der ikke omfatter installationers funktion (måske bortset fra visse utypiske tilfælde, se herved punkt 3 nedenfor).

Afgørelserne i sagen her og AF 81105 må endvidere vise, at køber i et sådant tilfælde heller ikke kan regne med at få forholdet (egentligt) dækket af ejerskifteforsikringen, selvom ejerskifteforsikringen er tegnet med udvidet dækning for installationers funktion eller er omfattet af BKDF2, hvorefter den pligtige grunddækning omfatter installationers funktion.

Det må være rigtigt at opsummere ovenstående sådan: *Køber kan ikke regne med, at ejerskifteforsikringen dækker manglende gulvvarme.*

3) Ankenævnets henvisning til, at gulvvarme ikke var en gængs primær opvarmningskilde i 1978:

Denne henvisning synes at forudsætte, at manglende gulvvarme kan være dækningsberettigende i sig selv under forudsætning af, at huset efter sin type og alder normalt har gulvvarme – hvis der i det hele taget måtte eksistere sådanne huse. Forholdet skal ikke omtales yderligere her, da det næppe har praktisk betydning. Den ovenfor omtalte AF 81105 indeholdt i øvrigt en lignende udtalelse.

4) Dissensen er bemærkelsesværdig på flere punkter.

Dels synes dissensen indstillet på at lade urigtige oplysninger i tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring påføre ejerskifteforsikringen dækningspligt. Efter ankenævnets faste praksis har ejerskifteforsikringen imidlertid ikke en sådan dækningspligt, se under punkt 1 ovenfor.

Dels vil dissensen tilsyneladende lade en urigtig angivelse i energimærket påføre ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Energimærket har imidlertid ikke noget med ejerskifteforsikringen at gøre, og ankenævnet har da vist også flere gange tidligere givet udtryk for, at oplysninger i energimærket er uden betydning for ejerskifteforsikringen, således i AF 83388 (afsagt 29. maj 2013, ikke medtaget i materialesamlingen).

Generelt synes dissensen indstillet på at tillægge købers »subjektive forventninger« betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt. Dette er i imidlertid i fundamental strid med den måde, som reglerne om dækningspligten hidtil er blevet forstået på, se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.2.

## **Resumé**

Hus fra 1901, købt i sommeren 2011. Huset var ombygget flere gange, herunder i 1978, hvor der bl.a. blev etableret nyt køkken med klinkegulv. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod manglende funktionsduelighed for el- og vvs-installationer.

I tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring og i energimærket var angivet, at der var gulvvarme i køkkenet. På et tidspunkt efter overtagelsen konstaterede køber imidlertid, at der ikke var varme i køkkenet overhovedet og altså heller ikke gulvvarme.

Køber fremsatte i den anledning krav over for sælger, der afviste kravet. Køber anmeldte herefter i sommeren 2012 forholdet over for ejerskifteforsikringen, der tilbød at dække opsætning af en radiator. Køber klagede til ankenævnet med påstand om, at ankenævnet skulle pålægge ejerskifteforsikringen at dække etablering af gulvvarme.

Ankenævnets udtalelser kan sammentrængt gengives således:

Angivelsen om gulvvarme i køkkenet i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring var ikke en garanti, som køber kunne støtte ret på over for ejerskifteforsikringen.

Den manglende gulvvarme måtte sidestilles med manglende funktionsduelighed, som var omfattet af den udvidede dækning. Opsætning af en radiator opfyldte imidlertid funktionskravet om opvarmning af køkkenet. Herefter, og da gulvvarme ikke var en gængs primær opvarmningskilde ved etableringen af køkkenet i 1978, var der ikke grundlag for at pålægge ejerskifteforsikringen at etablere gulvvarme.

Klagen blev således ikke taget til følge.

(Dissens fra et mindretal i ankenævnet for at tage klagen til følge med henvisning til, at det i tilstandsrapporten og energimærket udtrykkeligt var angivet, at der var gulvvarme i køkkenet).