

Kort resumé

Hus fra 1923 med tilbygning fra sidst i 1970'erne. Tilbygningen havde gulvvarme, der ikke opvarmede tilbygningen tilstrækkeligt, efter sagens oplysninger som følge af fejludførelse. Forholdet medførte også medførte kuldeproblemer i det øvrige hus. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning for installationers manglende funktion. Ejerskifteforsikringen pålagt at dække udbedring af gulvvarmeanlægget, da dækningen for installationers manglende funktion også omfattede utilstrækkelige installationer, og da der efter en samlet vurdering forelå en utilstrækkelig varmforsyning. Bortset fra i tilbygningen var huset opvarmet af radiatorer. Køber havde udskiftet fyret og radiatorerne, og ejerskifteforsikringen gjorde bl.a. gældende, at dette kunne være årsagen til problemerne. Ankenævnet fandt imidlertid, at, at ejerskifteforsikringen ikke havde godtgjort rigtigheden heraf.

Kommentar

1) Selvom ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod »manglende« funktion af installationer, skulle den også dække nedsat funktion af en installation, altså gulvvarmeanlægget. En lignende afgørelse blev truffet i AF 83178 om et stærkt nedsat vandtryk.

Følgende må kunne konstateres:

En udvidet dækning for manglende funktion af installationer omfatter nedsat funktion af installationer. Dette under forudsætning af, at funktionsnedsættelsen har et sådant omfang, at den pågældende installations funktion må anses for utilstrækkelig.

Forholdet har vel kun betydning for ejerskifteforsikringer under BKDF, altså ejerskifteforsikringer fra før 1. maj 2012. For senere ejerskifteforsikringer, der er omfattet af BKDF2, synes en udvidet dækning som den omtalte ikke at være relevant. Under BKDF2 skal ejerskifteforsikringen allerede som led i basisdækningen dække væsentligt nedsat funktion af vvs-installationerne og nedsat funktion af elinstallationerne, jf. punkt 2 i bilag 1 til BKDF2.

2) En væsentlig del af forsikringsselskabets begrundelse for at afvise dækning gik ud på, at købers udskiftning af fyret og radiatorerne kunne være årsagen til problemerne. Hvis dette var rigtigt, havde der ikke været dækningspligt, allerede fordi problemerne i så fald ikke havde været til stede ved købers overtagelse af huset (hvilket var en betingelse også efter den udvidede dækning).

Man kunne måske også godt forestille sig, at denne antagelse var rigtig, men ankenævnet fandt ikke rigtigheden bevist. Ankenævnet pålagde således ejerskifteforsikringen bevisbyrden på dette punkt, hvilket må hænge sammen med følgende: Gulvvarmeanlægget var efter sagens oplysninger udført med forskellige bestemte fejl, hvorfor der var en formodning for, at problemerne skyldtes disse fejl.

3) Både ejerskifteforsikringen og køber påberåbte sig forskellige tidligere afgørelser fra ankenævnet. Disse afgørelser er kort refereret i et appendiks nedenfor. Ingen af dem synes at have nogen egentlig relevans for sagen, se kommentarerne i appendikset.

Resumé

Hus fra 1923 med tilbygning fra sidst 1970'erne, købt 2009. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning for installationers manglende funktion.

Efter overtagelsen fik køber oliefyret udskiftet med et gasfyr og fik opsat nye radiatorer. Tilbygningen havde gulvvarme, og køber konstaterede, at gulvvarmen ikke kunne opvarme tilbygningen tilstrækkeligt, hvilket medførte kuldeproblemer ikke alene i tilbygningen, men også i huset i øvrigt. Efter sagens oplysninger skyldtes forholdet, at gulvvarmeanlægget var underdimensioneret og placeret forkert. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til, at problemerne kunne skyldes det nye fyr og de nye radiatorer.

Ankenævnet udtalte:

Den udvidede dækning for installationers manglende funktion omfattede også utilstrækkelige installationer. Efter en samlet vurdering forelå der endvidere en utilstrækkelig varmforsyning, der måtte sidestilles med manglende funktionsdygtighed. Ejerskifteforsikringen havde endvidere ikke godtgjort, at etableringen af gasfyret og de nye radiatorer havde betydning.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Appendiks

Både ejerskifteforsikringen og køber henviste over for ankenævnet til ankenævnets afgørelser i forskellige tidligere sager. Det drejer sig om følgende sager:

Påberåbt af ejerskifteforsikringen:

AF 76849

Hus fra 1937 med gulvvarme i køkken, entré og bad indlagt senere. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning for nedsat funktion af installationer. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække, at gulvvarmen fungerede med pletvise temperaturforskelle. Ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt, da der ikke forelå en skade, og da gulvvarmen virkede, om end med pletvise temperatúrafgivelser.

Kommentar: Må nok ses som en konkret afgørelse uden den store generelle rækkevidde.

AF 80105

Ejerskifteforsikring med udvidet dækning for installationers manglende funktion. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at der manglede gulvvarme i et

rum i et hus fra 1976, selvom det var angivet i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring, at der var gulvvarme i rummet, og selvom en rørføring tydede på, at der var gulvvarme. Henvist til, at det ikke var bevist, at der var installeret et gulvvarmeanlæg i rummet, eller at den manglende gulvvarme udgjorde en skade, når der hensås til husets alder.

Kommentar: Resumé/kommentar er medtaget i materialesamlingen. At der ikke var dækningspligt efter basisdækningen, skyldes tydeligvis, at køber ikke kan forvente gulvvarme i et hus af den pågældende alder og type. At der heller ikke var dækningspligt efter den udvidede dækning, kunne som antydning i kommentaren forekomme noget tvivlsomt. Men tankegangen var øjensynligt, at dækningen for manglende funktion af installationer ikke omfattede en installation, der slet ikke var der. Skal vel på dette punkt ses som en konkret afgørelse uden den store rækkevidde.

AF 81984

Hus fra 1903 med gulvvarme tilsyneladende fra 1996. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod bl.a. ulovligheder ved installationer og installationers manglende funktion. Ca. 9 år efter overtagelsen konstaterede køber, at gulvvarmen var udført ved brug af uhensigtsmæssige varmerør. Det synes at fremgå, at det på udførelsestidspunktet ikke var usædvanligt at anvende varmerør som de pågældende (?), men at sådanne rør senere har vist sig uhensigtsmæssige. Det synes videre at fremgå, at gulvvarmeanlægget opvarmede huset tilstrækkeligt. Ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt, da der ikke forelå en skade eller nærliggende risiko for skade, da forholdet ikke kunne henføres til dækningen for manglende funktion, og da køber ikke havde bevist, at der forelå en ulovlighed.

Kommentar: Der var tilsyneladende tale om en »udviklingsskade«, der i sig selv næppe kan være en dækningsberettigende skade i henhold til basisdækningen. Synes i øvrigt ret oplagt.

AF82497

Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod manglende eller nedsat funktion af installationer. Køber konstaterede, at der manglede opvarmning af badeværelse og toilet, og køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle betale for etablering af gulvvarme i disse rum. Udtalt følgende: Ifølge tilstandsrapporten var der elvarme i de to rum, og køber kunne derfor ikke have en forventning om vandbåren gulvvarme i dem. Det nedsatte imidlertid husets brugbarhed, hvis der slet ikke var nogen varmekilde, men køber ikke krav på at få etableret anden opvarmning end opsætning af to elradiatorer, hvilket ejerskifteforsikringen havde tilbudt.

Kommentar. Synes at være en konkret afgørelse uden den store generelle rækkevidde. Dækningen skete tilsyneladende på grundlag af basisdækningen, ikke den udvidede dækning.

Påberåbt af køber:

Af78062

Hus købt nyopført. Huset var et led i en større bebyggelse bestående af et antal huse. Husene var opført med gulvvarme, og det fremgår, at gulvvarmeanlæg-

gene ikke var udført korrekt. Ejerskifteforsikringen pålagt dækningspligt, da der som følge af husets opførelsestidspunkt og konstruktion forelå en dækningsberettigende skade (afgørelsen må skulle forstås således). Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning for bl.a. installationers manglende funktionsdygtighed, men dækningspligten blev tilsyneladende pålagt i henhold til basisdækningen.

Kommentar: At den fejlagtigt udførte gulvvarme blev anset for en dækningsberettigende skade, skyldes tydeligvis, at der var tale om et nyt hus af en type, hvor køber kunne forvente gulvvarme. Afgørelsen kan ikke have rækkevidde herudover.

AF 79376

Tilsyneladende nyt hus med gulvvarme. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning for installationers manglende funktion. Ejerskifteforsikringen blev i medfør af den udvidede dækning pålagt at dække, at gulvvarmeanlægget havde nedsat funktion, idet gulvvarmen måtte anses for at lide af manglende funktion. Dækningspligten blev tilsyneladende pålagt både på grundlag af basisdækningen og den udvidede dækning. Henvist til afgørelsen i AF 78062.

Kommentar: Minder meget om AF 78062, se om denne sag ovenfor. Det centrale var tilsyneladende, at der var tale om et nyt hus, og afgørelsen kan næppe have rækkevidde herudover.