

Den 29. marts 2017 blev i sag nr. 90187:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for udbedring af gulvvarmeanlæg i badeværelse og toilet.

Skaden er anmeldt i marts/april 2013. Selskabet har i marts 2014 tilbudt at betale for opsætning af radiator, som blev fjernet i forbindelse med en tidligere ejers renoveringsarbejde, men har afvist at betale for udbedring af selve gulvvarmen.

Klagen er modtaget af nævnet den 9/12 2016. Selskabet har anført, at der nu er indtrådt forældelse, og at selskabet i øvrigt har opfyldt de forpligtigelser, der er på forsikringen.

Den forsikrede ejendom er en 1-plans villa opført i 1964. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/12 2012.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Beboelsen er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt opført dog er enkelte sekundære bygningsdele ændret. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog forventes enkelte reparationer og i øvrigt normal vedligeholdelse.

...

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

...

Bygn.: Uddybende oplysninger:**11. VVS-installationer**

Fjernvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Vandbåret i entre, køkken og badeværelset
Andet; Type:	A	Der er pejs i stuen."

Klageren har i klageskemaet med bilag modtaget af nævnet den 9/12 2016 bl.a. anført:

"Vi ... skal hermed klage over Tryg Forsikring A/S' afvisning af dækning af omkostningerne ved etablering af gulvvarme i vores ejendom ...

...

Den 21. marts 2013 anmeldte vi en række forhold, herunder, at vi ikke mente, at ejendommen var forsynet med gulvvarme. Se hertil den ... fremlagte anmeldelse, hvoraf det fremgår, at *'Konklusionen er under alle omstændigheder, at vi har købt et hus, som er solgt under oplysning om, at det er forsynet med gulvvarme i badeværelse og toilet, hvilket ikke er tilfældet.'*

På baggrund af anmeldelsen foretog Tryg Forsikring A/S' taksator ... besigtigelse af ejendommen, hvor han konkluderede, at badeværelset var forsynet med gulvvarme, og at systemet havde tilstrækkelig kapacitet, hvorfor Tryg Forsikring A/S ved brev af 22. maj 2013 ... afviste at dække udbedringsomkostningerne.

I januar 2014 oplevede vi dog igen, at gulvvarmesystemet var utilstrækkeligt og alene afgav yderst begrænset varme.

På denne baggrund anmeldte vi den 5. februar 2014 på ny gulvvarmeproblemerne til Tryg Forsikring A/S, og det fremgår bl.a. af anmeldelsen, at

'[vi] døjer fortsat problemer med det vi betragter som manglende gulvvarme'.

Vi medsendte 'rapport' udarbejdet af ... VVS, hvori det konkluderes, at der ikke er tale om et egentligt gulvvarmesystem, men et returnør.

...

I perioden fra anmeldelsen og frem til den 21. marts 2014 havde vi en del korrespondance med forsikringsselskabet vedrørende årsagen til den manglende varme på badeværelset.

Tryg Forsikring A/S afviser den 21. marts 2014 at erstatte omkostningerne til etablering af tidssvarende og funktionsdueligt gulvvarmesystem under henvisning til, at gulvvarmesystemet er etableret i forbindelse med ejendommens opførelse, hvor der ikke var krav til individuel regulering m.v., trods vi havde oplyst Tryg Forsikring A/S, at de tidligere ejere af ejendommen havde oplyst, at gulvvarmesystemet blev udført i år 2000.

...

I perioden derefter har vi en del korrespondance med Tryg Forsikring A/S, hvor vi den 29. april 2014 oplyser forsikringsselskabet, at afgørelsen af 21. marts 2014 vedrørende varmesystemet ikke kan accepteres.

Tryg Forsikring A/S oplyser ved e-mail af 30. april 2014, at afgørelsen kan påklages til forsikringsselskabets kvalitetsafdeling, men at sagen i første omgang vil blive revurderet.

Forsikringsselskabet meddeler den 12. maj 2014, efter revurdering af sagen, at forsikringsselskabet ikke kan anerkende, at erstatte vores udgifter til udbedring af gulvvarmean-

lægget, under henvisning til, at gulvvarmeanlægget, efter forsikringsselskabets opfattelse, blev etableret i forbindelse med opførelse af huset 1964, hvor der ikke var krav til regulering af gulvvarme m.v.

...

Som følge af Tryg Forsikring A/S' afvisning af dækning vælger vi, at indgive stævning mod sælgerne af ejendommen med påstand om betaling af erstatning for udgifterne til etablering af tidssvarende og funktionsdueligt gulvvarmesystem.

Under sagen blev der afholdt et syn og skøn, og det blev af skønsmanden konkluderet, at gulvvarmesystemet var udført i forbindelse med tidligere ejeres renovering af ejendommen i år 2000.

Skønsmanden konkluderede endvidere, at gulvvarmesystemet ikke er tidstypisk, og er et resultat af en ikke-gennemtænkt løsning.

Efter vi bliver bekendt med skønserklæringens indhold retter vi på ny henvendelse til forsikringsselskabet.

Forsikringsselskabet oplyser ved e-mail af 25. august 2015, at skønserklæringen ikke giver anledning til en ændret opfattelse af forholdet, idet Tryg Forsikring A/S fortsat mener, at gulvvarmen er fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1964.

Det blev af både byretten og Østre Landsret lagt til grund, at gulvvarmesystemet blev etableret i år 2000, og at dette ikke er udført i overensstemmelse med dagældende forskrifter. Dommene er vedlagt ... skønserklæringen er vedlagt ...

Tryg Forsikring A/S' kvalitetsafdeling anmodes ved brev af 11. oktober 2016 om at revurdere sagen i lyset af Østre Landsrets dom.

Forsikringsselskabet afviser endnu engang dækning under henvisning til, at gulvvarmesystemet er fra husets opførelsestidspunkt, samt at et eventuelt krav som følge af mangler ved gulvvarmesystemet er forældet.

Kravet mod Tryg Forsikring A/S

Idet det må lægges til grund, at gulvvarmesystemet er udført i 2000, som det fremgår af skønserklæringen, er dennes utidssvarende udførelse at betragte som en skjult mangel ved ejendommen – en skade som er dækningsberettiget i henhold til den tegnede forsikring.

Forældelse

Efter forsikringsselskabets overbevisning, er et eventuelt krav som følge af manglerne ved gulvvarmesystemet forældet, idet forsikringsselskabet lægger til grund, at vi har haft kendskab til fordringen siden den 22. marts 2013.

Det følger af forældelseslovens § 3, stk. 2, at såfremt fordringshaveren var ubekendt med fordringen, regnes forældelsesfristens begyndelsestidspunkt først fra det tidspunkt, hvor fordringshaveren havde eller burde have haft kendskab til fordringen.

Forsikringsselskabet oplyste efter taksatorens besigtigelse, at der var et tilstrækkeligt gulvvarmeanlæg, hvorfor vi har haft grund til at tro, at vi ikke havde et krav mod Tryg Forsikring A/S.

Forsikringsselskabet har således foranlediget, at vi har befundet os i uvidenhed om gulvvarmesystemets utilstrækkelighed frem til januar 2014, hvor vi på ny oplevede problemer med gulvvarmesystemet.

Det er derfor vores opfattelse, at forældelsesfristens begyndelsestidspunkt tidligst kan være januar 2014.

Sammenfattende er det således vores opfattelse, at Trygs afvisning af dækning af etableringsomkostningerne til et tidssvarende og funktionsdygtigt gulvvarmesystem er forkert, hvorfor Ankenævnet anmodes om at træffe afgørelse om, at vi har ret til dækning af disse etableringsomkostninger i henhold til den tegnede forsikring."

I brev af 3/1 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vedrørende forældelse

Vores kunde anmeldte den 22. marts 2013 telefonisk, at der var problemer med det varme vand i ejendommen, og ved brev af 5. april 2013 anmeldte vores kunde skriftligt, at der var problemer med gulvvarmen i ejendommens badeværelser.

I henhold til Forsikringsaftalelovens § 29 sammenholdt med forældelsesloven fra 2008 forældes krav mod et forsikringsselskab tre år efter sikrede havde en sådan kendskab til forholdet, at det skal anmeldes til forsikringsselskabet.

Det er vores opfattelse, at vores kunde senest ved anmeldelsen af forholdet har haft en sådan kendskab til forholdet, at forældelsen må betragtes at starte på dette tidspunkt.

Ud fra disse betragtninger på det kunne lægges til grund, at forældelsesfristen er startet på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til os.

Af de foreliggende oplysninger kan det konstateres, at vi under hele sagen har bestridt, at forholdet omkring den anførte manglende funktion af gulvvarmen var omfattet af forsikringen. Vi har anerkendt, at gulvvarmen ikke kan betragtes som den primære varmekilde i badeværelset, hvorfor vi i overensstemmelse med nævnets praksis, har tilbudt at etablere radiatorer i badeværelserne. Dette gjorde vi den 24. marts 2014.

At denne form for udbedring af manglende varmekilde i rum, hvor der oprindeligt var en radiator, består af opsætning af radiator fremgår blandt andet af kendelserne 83.936 og 82.497.

Vi har senest den 25. august 2015 meddelt vores kunde, at forholdet vedrørende manglende funktion af gulvvarmeanlægget ikke var omfattet af forsikringen.

Efter denne afvisning gik der mere end et år, inden vores kundes advokat vendte tilbage til os.

I henhold til forsikringsaftalelovens § 29 forældes et krav mod forsikringsselskabet tidligst et år efter forsikringsselskabet helt eller delvist har afvist dækningen.

Forældelsen kan afbrydes ved sagsanlæg, herunder indbringelse af sagen for Ankenævnet, men da dette skete mere end et år efter den sidste afvisning af forholdet, er forældelsen ikke afbrudt, inden den er indtrådt.

Vi må i den forbindelse meddele, at vi ikke ved vores handlinger har midlertidigt afbrudt forældelsen, herunder må vi fastholde, at der ikke har været forhandlinger vedrørende kravet.

Det er derfor fortsat vores opfattelse, at forholdet er forældet efter de gældende regler.

Praksis

Ankenævnet har afsagt en hel del kendelserne, og det er vores opfattelse, at disse kendelser underbygger vores opfattelse i denne sag. Vi vil dog for god ordens skyld henlede nævnets opmærksomhed på følgende tre kendelser: 82.957; 86.804 og 88.807.

I de to første kendelser havde forsikringssselskabet tilbudt en erstatning, der var beløbsmæssigt fastslået. Forsikringstageren vendte tilbage efter udløbet af forældelsesfristen for selve forholdet, og Ankenævnet gav selskabet medhold i, at erstatningen ikke kunne overstige det beløb, som var fastsat i accepten.

Kendelsen 88.807 fastslår, at selvom et forsikringssselskab var processtilvarslet i forbindelse med et syn og skøn, afbrød dette ikke forældelsen efter de gældende regler. I den konkrete sag blev vi hverken procesunderrettet eller processtilvarslet inden afholdelsen af syn og skønnet, hvorfor syn og skønsforretningen mellem sælger og køber. Syn og skønsforretningen mellem sælger og køber afbryder derfor ikke forældelsen i forhold til os.

Sagens substans

Vedrørende den fremsendte syn og skønserklæring må vi indledningsvis konstatere, at vi ikke var part i sagen, og derfor ikke har haft mulighed for at stille spørgsmål til syn og skønsmanden.

Herudover kan vi konstatere, at der i erklæringen er taget udgangspunkt i, at gulvvarmen var etableret omkring 1998, hvilket ligeledes er lagt til grund i forbindelse med Landsretsdømmen.

Imidlertid kan vi ikke af de foreliggende oplysninger konstatere, på hvilken baggrund dette er lagt til grund.

I henhold til de oprindelige tegninger af ejendommen skulle der i badeværelset være etableret et badekar. Det var ikke og er ikke sædvanligt, at der etableres gulvvarme under et badekar, og af termograferingen kan det konstateres, at der netop i det område, hvor badekarret tidligere var placeret ikke er ført rør/returrør.

Hvis der i forbindelse med reoveringen af badeværelset, der efter det oplyste inkluderede fjernelse af badekarret, var etableret reel gulvvarme, ville slangerne naturligvis også være ført, der hvor badekarret tidligere stod. Omkostninger til også at føre slanger i området hvor badekarret stod, ville have været minimale, hvis det blev gjort samtidig med, at badeværelset blev reoveret.

Ud fra disse oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at strengene er etableret i forbindelse med ejendommens opførelse i 1964.

Badeværelset var oprindeligt opført med en radiator i badeværelset. Varmesystemet er et 1 strengs system, hvor man har valgt, at lade returløbet fra radiatoren bugte sig i gulvkonstruktionen, således at retur vandet fra radiatoren medvirker til en form for opvarmning af gulvet.

Det er endvidere vores opfattelse, at en sådan opbygning ikke var usædvanligt for ejendomme fra 1964.

Syn og skønsmanden oplyser ikke i sin rapport hvilket bygningsreglement han mener bør være gældende for renoveringen af badeværelset, men det fremgår af landsretsdommen, at der er taget udgangspunkt i BR98.

Baggrunden herfor må efter vores opfattelse være, at den syn og skønsmanden i sine besvarelser, blandt andet under pkt. 2 tager udgangspunkt i, at der er tale om etablering af et nyt badeværelse omkring år 2000.

Ud fra de foreliggende oplysninger må det konstateres, at der ikke er tale om etablering af et nyt badeværelse. Badeværelset er placeret samme sted, som det oprindelige badeværelse fra 1964. Der er tværtimod tale om en renovering af et eksisterende badeværelse.

En sådan renovering krævede i henhold til Byggelovens daværende § 2 ikke byggetilladelse, hvorfor bygningsreglementet fra 1998 ikke skal finde anvendelse i vurderingen af sagen. Det er bygningsreglementet fra 1961, der var gældende på opførelsestidspunktet, som badeværelset skal vurderes ud fra.

Der er ikke i dette reglement nogen krav om, at hvert rum skal opvarmes og varmen reguleres individuelt. Der er specifikt ingen krav i den retning vedrørende toiletter, der i BR 61 er benævnt som birum.

Sammenfattende er det således vores opfattelse, at forholdet vedrørende den såkaldte gulvvarme ikke afviger fra, hvad der kan konstateres i tilsvarende ejendomme af samme alder, og det er endvidere fortsat vores opfattelse, at der ikke er tale om manglende funktionsduelighed ved det opførte system.

Vi må derfor fastholde, at vi med den tilbudte erstatning for løsningen af det kolde badeværelse med opførelse af en radiator, har opfyldt de forpligtigelser, der er på den tegnede ejerskifteforsikring."

Et uddrag af sagens bilag gengives i det følgende.

Klageren har i skadeanmeldelse fremsendt til selskabet ved mail af 4/4 2013 bl.a. anført:

"Punkt 3: Gulvvarme mangel

Manglende gulvvarme i badeværelset og toilet.

Ejendomsmægler oplyste ved fremvisning, at huset er forsynet med gulvvarme i begge toiletter/bad, og ligeså i entre/køkken.

I *tilstandsrapporten* fremgår det ligeledes, at varmekilden i badeværelse er af typen gulvvarme.

...

I *energimærkningsrapporten* fremgår det ligeledes at der er gulvvarme, og at den reguleres via en termostat i entre-skabet.

Energimærkning nr.:	[REDACTED]	
Gyldigt 10 år fra:	15-05-2012	
Energikonsulent:	[REDACTED]	
Programversion:	Energy08, Be06 version 4	Firma: [REDACTED]
• Fordelingssystem		
Status:	- varmfordeling til radiatorer sker ved et 1-strengsanlæg. Desuden er der gulvvarme i entre, køkken og badeværelset.	
• Automatik		
Status:	- alle radiatorer er forsynet med termostatventiler. - al gulvvarme er forsynet med termostatventiler opsat i bunden af skab i entre.	

På overtagelsesdagen informerer sælger ... os om, at hun ikke ved hvor gulvvarmen i badeværelse og toilet reguleres. Vi udtrykker undren herover, men hun synes at det altid har passet fint til deres behov, så det havde de ikke haft behov for at undersøge nærmere. Der er ikke andre varmekilder på badeværelse og toilet.

Efter overtagelsen af huset konstateres, at der er ganske koldt på både badeværelse og toilet, og denne temperatur er uafhængig af, hvorvidt der er tændt for gulvvarmen i køkken/entre eller resten af husets radiatorer. Der er en knap 70 cm stribe midt i gulvet som ikke er decideret kold, men nogen egentligt varmekilde er der ikke tale om.

Huset er både gennemgået af en VVS-installatør fra ... VVS, en tekniker fra ... fjernvarme, samt en personlig bekendt VVS-installatør med over 40 års erfaring.

Samstemmende har de oplyst os om at, hvis der ER gulvvarme, så er der ikke mulighed for at regulere på det, da det formodentlig blot drejer sig om rør med returvarme fra radiatorerne, som løber under gulvet.

... fra ... VVS mener ikke, at rummene er forsynet med fjernvarme, jvf. nedenstående udtalelse:

"Visuel inspektion af evt. gulvvarme på 2 stk. badeværelser - ikke muligt at finde. Der er formodentlig ikke gulvvarme her - det ville kræve en pumpeshunt da centralvarmesystemet er et 1-strengssystem. Udført den 18/03-2013"

Konklusionen er under alle omstændigheder, at vi har købt et hus, som er solgt under oplysninger om, at det er forsynet med gulvvarme i badeværelse og toilet, hvilket ikke er tilfældet. Tværtimod er der faktisk slet ingen varmforsyning i disse rum. Vores vurdering er, at huset er solgt med de ovenfor anførte skjulte fejl og mangler, der ikke har været mulige at opdage før indflytning."

Klageren har i mail af 30/4 2013 til selskabets taksator bl.a. anført:

"Vi har nu fået fremskaffet eksisterende dokumenter fra kommunen og håber der er det du skal bruge. (se vedhæftede)

8.

90187

Det skal bemærkes at badeværelse, toilet og køkken blev totalistsandsat omkring år 1999-2000 af den daværende ejer, jeg kan ikke se at der foreligger nogle papirer angående dette. Jeg har haft kontakt til den daværende ejer som oplyste at han erindrede sparsomt omkring projektet og ikke havde beholdt dokumenterne ang. istandsættelsen, dog huskede han at de havde fjernet radiatorer fra badeværelse/toilet.

Ang. gulvvarmeproblemet så ER termostaten i bunden af entreskabet kontrolleret af samtlige VVS-mænd. Termostaten regulerer varmen i køkkengulvet men har ikke indflydelse på varmen i badeværelsesgulvene hvilket VVS-mændene kan bekræfte. (... fra ... VVS fortalte at han kunne se at badeværelset ikke kunne være forbundet hertil). Jeg må formode at det er en fejl i energimærknings-rapporten eller at det er oplysninger de har fået fra daværende ejer som den energisagkyndige har misforstået."

Selskabets taksator har i brev af 22/5 2013 til klageren bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen blev badeværelset og toilettet inspiceret. Der kunne her mærkes en acceptabel gulvvarmetemperatur og det kan derfor udelukkes, at badeværelset og toilettet er udført uden gulvvarme. Som de forskellige vvs'er også har været inde på, så mener jeg ligeledes, at den varme der i gulvet, er varmeslanger som bliver forsynet med returvand fra radiatorerne. Denne varmekilde har formentlig aldrig været tiltænkt som den primære varmekilde, da badeværelset og toilettet oprindeligt har været udført med radiatorer som primær varmekilde.

Årsagen til, at gulvvarmen har fået en acceptabel temperatur kan skyldes, at de almindelige radiatorer rundt om i huset ikke afgiver lige så meget varme længere, nu hvor det er blevet varmere udenfor. Dette medfører derved, at fremløbstemperaturen til gulvvarmen bliver højere, i og med, at varmeafgivelsen til de forskellige radiatorer er blevet mindre.

På baggrund af besigtigelsen, så kan der på det nuværende grundlag, hverken konstateres en manglende eller væsentlig nedsat funktion af gulvvarmen og det anmeldte forhold er derfor ikke dækket af forsikringen jf. forsikringsbetingelserne stk. 3.

Såfremt, at gulvvarmeproblemet igen bliver aktuelt, så er vi naturligvis villige til at kigge på det anmeldte forhold igen."

I mail af 28/6 2013 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Han målte temperaturen i gulvene med en meget præcis lasermåler og hans vurdering er at der IKKE er gulvvarme i begge badeværelser/toiletter! Han mener at der løber ét enkelt rør med varmt vand (uvist om brugsvand eller til radiatorerne) gennem begge rum, og der kan kun måles en gulvtemperatur på 28 grader LIGE over dette rør, herfra falder temperaturen succesivt indtil den er 21 gradere ved ydermuren og 25 grader ved døren til gangen (hvor gulvet er egeparket og uden gulvvarme og gulv-temperaturen desuden er 26 grader...).

Jeg må sige at vi nu har 3 professionelle som alle finder at gulvene måske nok er lune, men at det ikke drejer sig om gulvvarme som man definerer det, og at det desuden ikke kan reguleres idet det drejer sig om restvarme fra varmtvandsrør som alligevel løber under gulvene."

Selskabet fastholdt sin afvisning ved mail af 3/7 2013.

Klageren vendte tilbage til selskabet ved mail af 5/2 2014 og anførte bl.a., at de fortsat døjede med det, de betragtede som manglende gulvvarme i badeværelset og toilet. Klageren vedlagde notater fra en byggesagkyndig og fra et VVS-firma.

Af den byggesagkyndiges notat fremgår bl.a.:

"Som udgangspunkt kunne ikke konstateres nogen mulighed for regulering af gulvvarme i rummene endsige i boilerum.

Ved termografering blev temperaturforskelle dog observeret på gulvfladen i rummene. Rørene som føder det resterende anlæg i husets venstre del løber igennem med en bøjning/sløjfe baderummet, fortsættende ind i toiletrummet, for derefter at ende ved fordeler i klædeskabet i entreen.

Det var således ikke muligt at konstatere et gulvvarmeanlæg i de pågældende rum."

Af VVS-firmaets notat fremgår bl.a.:

"Gulvvarmen i entre kan køre og styres med ventil. Slangen som er brugt er muligvis ikke den rigtige slange da der nok ikke er iltbarriere i denne.

Gulvvarmen til det lille toilet samt det store toilet, menes at være lavet som returrør på 1-streng systemet, altså ikke et gulvvarmesystem men nærmere et returrør forsøgt brugt som gulvvarme, dette rør afkøles så meget så der ikke er mere energi i røret når det kommer til det store bad. Der kan ligeledes ikke styres en temperatur på disse rum. Se DS 469 Norm for varmeanlæg (3.3 Varmegivere skal være forsynet med de nødvendige styrings- og reguleringsanordninger, således at det forudsatte termiske indeklima opnås og fastholdes, og unødvendigt energiforbrug undgås samtidigt med, at betjeningen er enkel for forbrugeren.)

DS 469/tillæg 1 Norm for varmeanlæg (3.1.3 Varmegivere placeres og indbygges således, at de afgiver mindst mulig uønsket varme til rum, de ikke betjener".

Desuden fremkommer der kondens i gulvet som kan give skader på fundament. Der er 14,4 grader på gulvet langs med væggen ud til vejen.

Vedhæftet målinger med termografi, som dokumentation for den manglende gulvvarme og rørføringen i etstrengssystem.

Løsning:

Opbankning af gulv i det lille bad samt det store bad. Nedlægning af nye gulvvarmerør samt montering af shuntsystem. Man bør i samme ombæring trække entre gulvvarmeslange med ud til denne såfremt slangen er den korrekte.

Det vil ikke være muligt at montere radiatorer på det nuværende rør da der ikke er mere energi i røret. Det gamle returrør laves om så det kommer til at ligge som et 1-streng igen."

10.

90187

Selskabet foretog en fornyet besigtigelse ved en ekstern vvs-konsulent. Af selskabets brev af 21/3 2014 til klageren fremgår bl.a.:

"Gennemgang og begrundelse vedr. mangelfuld gulvvarme

Ved besigtigelsen blev gulvene på badeværelset og toiletet fremvist og undersøgt. Det kunne her konstateres, i modsætning til den første besigtigelse, at der var et areal langs ydervæggen, hvor gulvene var kolde, op til 30-50 cm fra ydervæggen og ind mod rummet.

På baggrund af jeres vvs'ers besigtigelse og termografering kan det ligeledes dokumenteres, at gulvene er kolde i samme areal som undertegnet har konstateret, helt ned til 14-15 C. Af de termografiske billeder fremgår det endvidere, at der ikke er monteret gulvvarmeslanger i dette areal, hvilket stemmer overens med, at badeværelset tidligere har været installeret med badekar og brusekabine langs ydervæggen, jf. de fremsendte bygningstegninger.

Det er meget almindeligt, at gulvvarmeslangerne ikke føres ind under badekar, brusekabine, toilet mv. som det også er tilfældet i jeres hus, hvilket er den helt konkrete årsag til det kolde område omkring ydervæggen på jeres toilet og badeværelse. På baggrund af besigtigelsen og de fremsendte dokumenter, så er der ikke konstateret manglende eller væsentlig nedsat funktion af den installeret gulvvarme. jf. forsikringsbetingelserne stk. 3.2.

Jeres vvs'er oplyser også, at der mangler mulighed for at regulere gulvvarmen jf. DS 469 Norm for Varmeanlæg. På udførelsestidspunktet i 1964 var der ikke krav til, at varmen skulle kunne reguleres. Det var derfor ikke ualmindeligt, at varmeanlæg blot blev koblet på varmerørene under gulvene for at give noget komfortvarme. Der er derfor ikke konstateret forhold ved gulvvarmen, der var ulovlige på opførelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelserne stk. 3.2.

Gulvvarmen var som nævnt, typisk tænkt som komfortvarme, mens den primære varmekilde ofte bestod af en radiator. Disse radiatorer er dog ikke at se længere, i og med, at disse er blevet fjernet af sælger i forbindelse med den tidligere renovering af toiletet og badeværelset.

På baggrund af besigtigelsen, så vurderes det dog, at det kolde område (14-15 C) langs ydervæggen på toiletet og badeværelset nedsætter bygningens brugbarhed. Der er derfor tale om en dækningsberettiget skade jf. forsikringsbetingelserne stk. 3.1 omfattende følgende ydelser:

Levering og montering af radiator på hhv. badeværelse og toilet
Levering og montering af kobber rør til ovenstående, føres synligt på vægge og tilsluttes ved eksisterende installation i bryggers

[Vvs-konsulent] tilbyder at udbedre ovenstående ydelser til en pris á 24.318,75 kr. inkl. moms. Vi accepterer tilbuddet og den samlede erstatningsopgørelse ser derfor således ud:

Erstatningsopgørelse

Levering og montering af komplet radiatorinstallation

Selvrisko / egenbetaling

Trygs andel

Erstatning

24.318,75 kr.

5.000,00 kr.

19.318,75 kr."

11.

90187

Af skønserklæring af 17/8 2015 i sag mellem klageren og sælger af ejendommen fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse om der kan konstateres et gulvvarmesystem i ejendommens badeværelse, gang og toilet.

Svar ad 1:

På baggrund af foretagne termografiundersøgelser kan det med sikkerhed konstateres at der er et gulvvarmesystem i ejendommens gang, og toilet. Det kan også konstateres at der er en udløber fra gulvvarmeslangerne i gangen til køkkenet.

At vurdere ud fra rørkoblingerne i bunden af skabet i gangen er der også etableret et gulvvarmesystem i badeværelset, dette kunne dog ikke registreres ved termografering – formentlig på grund af luft i rørsystemet, og dermed manglende vandcirkulation og funktion.

Spørgsmål 2:

Såfremt skønsmanden kan konstatere et gulvvarmesystem bedes dette beskrevet, og om dette er tidstypisk for den pågældende ejendom.

Svar ad 2:

Gulvvarmesystemet er koblet direkte på det en-strengede centralvarmesystem i to eller tre selvstændige kredse.

Kreds 1:	Gang og køkken
Kreds 2:	Toilet
Kreds 3:	Badeværelse (formentlig)

Kredsene er tilsluttet uden reelle afspærrings- og reguleringsmuligheder, og er placeret uhensigtsmæssigt under bunden af et garderobeskab med meget ringe adgang og overblik over installationen. Installationen er ikke tidstypisk for den pågældende ejendom, men nærmere et resultat af en ikke gennemtænkt løsning i forbindelse med etablering af nyt toilet og badeværelse i ca. år 2000.

Spørgsmål 3:

Såfremt skønsmanden kan konstatere et gulvvarmesystem bedes det yderligere oplyst, hvorledes varmen reguleres.

Svar ad 3:

Med den pågældende rørtilslutning er der generelt ikke mulighed for at regulere varmen individuelt i de tre kredse. Kreds 1 (gang og køkken) har dog en radiatorventil men uden føler og reguleringsgreb. Kreds 2 og 3 kan ikke reguleres, men er afhængig af returvandets temperatur fra det en-strengede radiatorsystem.

Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes oplyse, om der i øvrigt er en varmekilde på badeværelset og toilet og gang, og om det er muligt at varme rummene op til normal temperatur.

Svar ad 4:

Der er ingen øvrige varmekilder på badeværelset, toilettet eller gangen.

Det vurderes at selv med et velfungerende gulvvarmeanlæg vil det ikke være muligt at opvarme badeværelset, toilet og gang til en normal temperatur på 20 til 22 grader. Dette

12.

90187

begrundes med at kapaciteten på et korrekt dimensioneret gulvvarmeanlæg ikke kan dække rummenes varmebehov med de isoleringsforhold og den tæthed som ejendommen har.

Spørgsmål 5:

Såfremt spørgsmål 4 besvares benægtende bedes skønsmanden oplyse, om det er et krav eller det er sædvanligt, at badeværelser og toiletter og gang skal være forsynet med en varmekilde af en sådan kvalitet, at den kan varme rummene op.

Svar ad 5:

Det er et krav i bygningsreglementet, og dermed sædvane at en bygnings beboelsesrum, herunder bad, toilet og gang kan opvarmes til minimum 20 grader ved en udetemperatur på minus 12 grader. Endvidere skal varmen kunne reguleres individuelt i de enkelte rum.

Spørgsmål 6:

Skønsmanden bedes oplyse udgifterne til at etablere gulvvarme i rummene.

Svar ad 6:

Det vurderes at etablering af et nyt gulvvarmesystem med 3 kredse med selvstændigt reguleringsystem vil koste kr. 155.000,- inkl. moms.

I udgifterne indgår ophugning af gulve i toilet og badeværelse. Udlægning af nye gulvvarmeslanger, opdelt til hvert rum med selvstændigt varmereguleringsystem (3 kredse). Tilslutning til selvstændigt pumpe og blandearrangement placeret i fyrrum. Etablering af nye radiatorer til dækning af nuværende varmetab, hvor vinduer og konstruktioner er de oprindelige. Lægning af nyt gulv med klinker m.v. Genmontering af VVS, herunder retablering af et-strengs radiatoranlæg. Det forudsættes at gulvvarmeslanger i gang og køkken kan genanvendes/tilsluttes.

Spørgsmål 7

Skønsmanden bedes oplyse, om det kan antages at badeværelset og toilet er renoveret i nyere tid – indenfor de seneste 10-20 år.

Svar ad 7:

Det vurderes at badeværelse og toilet er renoveret inden for 10-20 år.

Spørgsmål 8:

Skønsmanden bedes oplyse, om det er et krav eller sædvane, at der i forbindelse med en renovering af sådanne rum, hvor radiatoren fjernes, at der laves et andet varmesystem, således at rummene kan varmes op til normal temperatur.

Svar ad 8:

Det er et krav i forbindelse ved en væsentlig renovering af sådanne rum, hvor radiatoren fjernes, at det nye varmesystem har en kapacitet så det kan opvarme rummene til minimum 20 grader. Endvidere skal temperaturen kunne reguleres individuelt i de enkelte rum.

Spørgsmål 9:

Såfremt spørgsmål 8 besvares bekræftende bedes udgifterne til et sådant varmesystem beskrevet.

13.

90187

Svar ad 9:

Udgiften er medtaget under besvarelsen af spørgsmål 6. Ud af de kr. 155.000,- inkl. moms vurderes udgiften til etablering af et supplerende radiator-system at udgøre kr. 20.000,- inkl. moms."

Selskabets taksator har i mail af 25/8 2015 til klageren bl.a. anført:

"Jeg er på ingen måde uenig i, at gulvvarmesystemet i gangen er af nyere dato. Men det er fortsat vores opfattelse, at gulvvarmesystemet på toilettet og badeværelset er det oprindelige fra husets opførelse i 1964.

Dette skyldes bl.a., at det på de tidligere fremsendte termografier ses, at gulvvarmen er holdt omkring 50-70 cm fra væggen, hvor det tidligere badekar stod. Derudover er det slet ikke sandsynliggjort, at der på noget tidspunkt har været monteret radiatorer og at gulvvarmen er frakoblet disse.

Vi forholder os til, om der er en ulovlig installation på udførelsestidspunktet, dvs. i 1964. På udførelsestidspunktet i 1964 var der ikke krav til, at varmen skulle kunne reguleres, den manglende regulering udgør derfor ikke en dækningsberettiget skade jf. forsikringsbetingelserne stk. 3.2.

Vi har tidligere anerkendt montering af radiatorer på hhv. toilettet og badeværelset for opretholdelse af acceptabel rumtemperatur. Vi har accepteret et tilbud på 24.318,75 kr. før fradrag for selvrisiko og bedt jer om at aftale det videre forløb med håndværkeren.

Dette tilbud står selvfølgelig stadig ved vores magt."

Af byretsdom af 23/9 2015 i sagen mellem klageren og sælger fremgår bl.a.:

"Retten begrundelse og afgørelse

Det er ubestridt, at der på et tidspunkt forud for [sælgers] køb af ejendommen er foretaget renovering af toilet og badeværelse. [Sælger] har forklaret, at hun fik at vide, at badeværelset var renoveret, da hun og hendes mand købte huset. Skønsmanden har forklaret, at toilet og badeværelse efter hans vurdering er renoveret omkring år 2000, og at belægning og gulvvarme i køkken, entre, toilet og badeværelse formentlig er etableret på samme tidspunkt. Det lægges herefter til grund, at det omhandlede gulvvarmesystem er etableret i ca. år 2000.

Efter skønsmandens forklaring lægges det til grund, at gulvvarmesystemet efter bygningsreglementets regler er utilstrækkeligt som opvarmingskilde på badeværelse, toilet og entre, idet det ikke kan opvarme rummene til en temperatur på 20-22 grader ved en uden-dørstemperatur på minus 12 grader, ligesom systemet ikke er tidstypisk for husets oprindelige alder, men et resultat af en ikke gennemtænkt løsning i ca. år 2000. Retten finder herefter, at det omtvistede gulvvarmesystem er behæftet med mangler.

...

Uanset at [sælger] har forklaret, at [sælger] fandt varmen på badeværelset passende til deres behov i deres ejertid, må det efter skønsmandens forklaring lægges til grund, at gulvvarmesystemet var utilstrækkeligt, og retten finder det efter skønsmandens forklaring om systemets funktionalitet usandsynligt, at [sælger] ikke i løbet af deres ejertid hæftede sig ved denne utilstrækkelighed. Det må herefter anses for groft uagtsomt, at [sælger] ikke oplyste køberne om gulvvarmesystemets utilstrækkelighed.

14.

90187

...
[Klagerens] påstand tages derfor til følge med 155.000 kr., med tillæg af rente som nedenfor bestemt."

Af dom af 3/10 2016 fra Østre Landsret fremgår bl.a.:

"[Skønsmanden] har forklaret blandt andet, ...

...
Gulvvarmen er ikke lavet korrekt efter bygningsreglementet fra 1998, da den ikke kan reguleres individuelt for det enkelte rum. Det var da ikke sædvanligt at lave et enstrengsanlæg. Han vurderer, at der er anvendt standardmaterialer, hvorimod han ikke kan udtale sig om selve nedstøbningen af gulvvarmerørerne. Det vil koste ca. 10.000 kr. at etablere en radiator på 800 watt på badeværelset.

Landsrettens begrundelse og resultat

...
Det kan efter skønserklæringen lægges til grund, at badeværelsets eneste egentlige varmekilde er gulvvarmen, og [sælger] har forklaret, at sælgerne var bekendte hermed.

Efter skønserklæringen som uddybet af skønsmanden ved dennes forklaringer må det lægges til grund, at denne gulvvarme, når udetemperaturen er lav, og ved normalt brug af badeværelset ikke er tilstrækkelig til at opvarme badeværelset til 20 grader.

Landsretten finder, at dette forhold udgør en mangel, idet man som køber også på grundlag af tilstandsrapportens hustypebeskrivelse om centralvarme er berettiget til at gå ud fra, at et hus fra 1960'erne er forsynet med tilstrækkelig opvarmning, herunder af badeværelset, uanset om denne varme kommer fra radiator eller gulvvarme som i dette tilfælde. Det er herefter uden betydning, at der er tale om et enstrengt system, eller at der er tale om gulvvarme, og hvornår denne i givet fald er etableret.

...
Skønsmanden har i byretten forklaret, at gulvvarmesystemet kan opvarme badeværelset til ca. 4-5 grader ved en udetemperatur på minus 12 grader, men forklarede også, at tidligere ejere ikke behøvede at have oplevet rummet som koldt, hvis de har haft dørene til andre rum med andre varmekilder stående åbne, og hvis de f.eks. havde glødelamper i loftet og brugt hårtørrer.

For landsretten har skønsmanden efter enkelte mindre betydende ændringer af sin varme-tabsberegning forklaret, at også den menneskelige varme og varmen fra brusevandet kan medvirke til opvarmningen af badeværelset, men han har samtidig forklaret, at der vil være forskel på temperaturen i et badeværelse afhængig af, om badeværelset har været ubenyttet f.eks. en nat, og at temperaturen også vil være afhængig af vindpåvirkningen. Skønsmanden har endvidere forklaret, at han vil tro, at man har bemærket denne forskel, hvis man har boet i huset i 12-13 år, og at det ikke vil være realistisk med brusevand, hårtørrer, glødepærer og menneskekroppen til at opvarme rummet til 20 grader, når udetemperaturen er lav.

Heroverfor står, at sælgerne har boet i huset i ca. 13 år med to mindre børn. Endvidere har [sælger] forklaret blandt andet, at de i forbindelse med arbejderne i 2006, som de lånte ca. 400.000 kr. til, og hvor de havde fokus på energibesparelser, ikke drøftede forholdene i blandt andet badeværelset, og at de syntes, at der var varmt nok i badeværelset.

15.

90187

Under disse omstændigheder kan landsretten ikke bortse fra muligheden for, at sælgerne ved deres brug af huset har vænnet sig til forholdene i badeværelset og derfor ikke læn- gere hæftede sig herved. Det er derfor ikke godtgjort, at sælgerne ved salget af huset har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt ved alene at oplyse, at der ikke er 'varmeinstallatio- ner og/eller termostatventiler, der ikke virker'. Dette gælder, uanset at købernes opfattelse af forholdene i badeværelset er støttet af skønsmandens vurdering heraf som angivet ovenfor.

...

Som følge heraf frifinder landsretten sælgerne."

Selskabet har i mail af 10/11 2016 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Det er vores opfattelse, at vi i brevet af 21. marts 2014 har udstedt et gældsbrev eller gældsbrev lignende erklæring på betaling af 19.318,75 kr. i erstatning for udbedring af forholdet.

...

Erstatningen på 19.318,75 kr. vil i henhold til Forældelseslovens § 5 først være forældet efter 10 år. den 21. marts 2014. Krav udover dette beløb er efter vores opfattelse foræl- det."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

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, deformation, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre fore- byggende foranstaltninger.

...

3.2 VVS-installationer

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sani- tetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og ud- førelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringsselskabet."

Nævnet udtaler:

Tvisten vedrører, om selskabet er forpligtet til at yde forsikringsdækning for udbedring af gulvvarme i badeværelse og toilet.

16.

90187

Forholdet vedrørende gulvvarme er anmeldt af klageren til selskabet i marts/april 2013, og selskabet har ved brev af 21/3 2014 tilbudt dækning for opsætning af radiatorer, men afvist at betale erstatning herudover for dette forhold. Nævnet har modtaget klageskemaet fra klageren den 9/12 2016. Selskabet har over for nævnet anført, at sagen nu er forældet.

Det fremgår af klagerens mails af 4/4 2013 og 30/4 2013 til selskabet, at hun på daværende tidspunkt blandt andet havde kendskab til, at varmen i gulvet i bad og toilet vanskeligt kunne varme disse rum op, at der ikke var alternative varmekilder, at der ikke var mulighed for at regulere på varmen i gulvet i badeværelset og toilet, da der formentlig var tale om rør med returvarme fra radiatorer i et et-strengt system, at tidligere ejer havde oplyst at have totalistsatsat badeværelse og toilet i 1999-2000, og at tilstandsrapporten og energimærkningsrapporten oplyste om gulvvarme i badeværelse og toilet.

Nævnet finder, at klageren i april 2013 dermed havde kendskab til de væsentligste, faktuelle omstændigheder, hvorpå hun støtter sit krav om forsikringsdækning vedrørende gulvvarme i badeværelse og toilet.

Nævnet finder derfor ikke grundlag for at statuere, at forældelseslovens almindelige 3-års forældelsesfrist skal regnes fra et senere tidspunkt end april 2013.

Selskabet har ved brev af 21/3 2014 anerkendt at betale for opsætning af radiatorer, men selskabet afviste samtidig at betale for udbedring af selve gulvvarmen. Nævnet finder, at det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, at forældelse dermed tidligst kan indtræde 1 år efter pågældende dato. Dette giver imidlertid i denne sag ikke klageren en længere frist, end hvad der allerede følger af den almindelige 3-årsfrist.

Nævnet finder det ikke bevist, at klagerens retssag mod sælger og afholdelse af syn og skøn har haft afbrydende virkning af forældelsen vedrørende klagerens forsikringskrav mod selskabet. Selskabet var ikke part i retssagen eller syn- og skønsforretningen, og

17.

90187

der foreligger ikke oplysninger om, at klageren skriftligt har underrettet selskabet om retsforfølgningen af sælger og opfordret selskabet til at varetage sine interesser under sagen, jf. forældelseslovens § 22.

Nævnet finder, at klageren heller ikke i øvrigt har godtgjort, at forældelsen har været afbrudt eller midlertidigt afbrudt over for selskabet.

Nævnet finder herefter, at klagerens eventuelle krav på yderligere forsikringsdækning er forældet forud for sagens indbringelse for nævnet den 9/12 2016, jf. den 3-årige forældelsesfrist i forældelsesloven § 3, stk. 1, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde yderligere dækning. 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.

Marianne Højgaard Pedersen
formand