729/05

Den 15. august 2005 blev i sag nr. 63.751:

xxxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække omkostningerne til udbedring og lovliggørelse af gulvvarme og gulvkonstruktion. Selskabet har efter modtagelsen af en rapport fra Teknologisk institut i behandlingen i ankenævnet valgt at yde dækning for udgiften til etablering af varmefordelingsplader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et etplanshus opført i 1960 med en tilbygning i 1970. Tilstandsrapporten og det dertil knyttede KvalitetsMærke er udarbejdet den 6/3 2002, og ejendommen er solgt ved købsaftale af 18/3 2002 med overtagelse den 1/6 2002.

I tilstandsrapporten af 6/3 2002 er i feltet med generelle kommentarer til bygningernes tilstand anført:

> "Beboelsen, tilbygning, overdækning, carport og udhus er i god stand. Der må forventes behov for nogle forbedringer og øget vedligeholdelse og i øvrigt anbefales fortsat god vedligeholdelse."

Om gulvene har den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1		Trægulve er enkelte steder fjedrende, og der forekommer knirk ved personbelastning."

Af sælgers oplysninger om ejendommen fremgår:

	Ja	Nej	?
"04 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke?			
Tilbygning i 1975, ombygning indvendigt af tilbygning i 2001, bl.a. nyt badeværelse.			
05 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?			
Se 0.4. i 2001.			

…

Gulv ved indgang fra køkken til stue knirker, kan også forekomme i stuegulv ved brændeovn."

Advokaten har oplyst, at klagerne i forbindelse med købet fik at vide, at sælger i perioden 2001-2002 havde udført gennemgribende ændringer, herunder udskiftning af varmesystemet. Ejendommens oprindelige varmesystem var et centralvarmeanlæg. Dette anlæg blev erstattet med et Wirsbo gulvvarmeanlæg.

I forbindelse med udbedring af en svampeskade blev dele af gulvvarmesystemet blotlagt, og klageren anmeldte herefter til selskabet, at systemet ikke var udført i overensstemmelse med producentens anvisninger.

Klagerne har indhentet en rapport dateret 13/2 2004 fra Teknologisk Institut. Af denne fremgår bl.a.:

"**Vurdering af gulvkonstruktionen**

Følgende er Instituttets opfattelse i relation til den viste konstruktion:

1. Konstruktionen er ikke opbygget i relation til fabrikantens anvisning. Der er oplyst at der er tale om et gulvvarmeanlæg fra firmaet Wirsbo, og i deres anvisning for gulvvarme i trægulve har der siden slutningen af 1970'erne været anvist, at der skal være varmefordelingsplader i en konstruktion som den viste. Det er der ikke.

Det er endvidere tvivlsomt om U-værdien gældende for gulvkonstruktioner i terrændæk har været opfyldt med udgangspunkt i opførelsestidspunktet.

2. På grund af fejlkonstruktionerne i gulvopbygningen vil det være nødvendigt at køre med en meget høj fremløbstemperatur på varmeslangerne, bare for at dække varmebehovet i rummet. Dette betyder, at der sker en kraftig udtørring af træet, og dermed risiko for knirken i gulvet, og måske at gulvet kommer til at gynge, fordi opklodsningerne svinder ind. I forbindelse med besigtigelsen blev problemer af ovenstående art for gulvene med gulvvarme fremført af husejeren, og Instituttet kunne også konstatere generne.
3. Det er Instituttets opfattelse, at det formentlig ikke er muligt at opvarme rummene med gulvvarme tilstrækkeligt ved dimensionerende forhold.
4. Den høje fremløbstemperatur kan endvidere bevirke, at der kommer støj i form af bankelyde, når slangerne udvider sig ved temperaturskift. PEX-rør udvider sig ca. 0,20 mm/m ºC.

…

Konklusion vedrørende eksisterende gulvvarme

Det er Instituttets opfattelse, at det eksisterende gulvvarmeanlæg ikke lever op til de krav, der må stilles til varmegivere i boliger. Dette med hensyn til varmeafgivelse, støj og opbygning, og derfor bør udskiftes.

…

Af ovenstående er det Instituttets opfattelse, at Bygningsreglementets (BR-S-98) og varmenormens (DS 469) bestemmelser der skal følges. Det vil sige, at gulvkonstruktionen skal genopbygges så der er en U-værdi svarende til min. 0,15, og at gulvvarmekonstruktionen er opbygget således, at den følger fabrikantens anvisning for den pågældende gulvtype."

Det indklagede selskab har efter modtagelsen af rapporten fra Teknologisk Institut i skrivelse af 17/5 2004 anført:

"Fra rapporten fra Teknologisk Institut har vi noteret os, at instituttet anfører, at den manglende etablering af varmefordelingsplader, og deraf forhøjet fremløbstemperatur på varmeslangerne, fører til en kraftig udtørring af træet i gulvkonstruktionen, og dermed risiko for knirken i gulvet, eventuelt således at gulvet kommer til at gynge, fordi opklodsningerne svinder ind. Vi har ud fra en kulant betragtning valgt at lade

denne beskrevne risiko for bygningsskader veje tungt. Vi har på baggrund af rapporten fra Teknologisk Institut ud fra en i denne sag kulant betragtning valgt at give dækningstilsagn for udgifter til etablering af varmefordelingsplader til gulvvarmeanlægget. Vi fremhæver i denne forbindelse, at rapporten fra Teknologisk Institut af 13. februar 2004 ikke på et tidligere tidspunkt er tilgået os. Vi fremhæver yderligere, at det direkte er nævnt i tilstandsrapporten, at der er gulve der knirker, med karakteren K1."

Klagerne har i skrivelse dateret 16/10 2003 anmodet B. Kommune om en "kommunal stillingtagen i byggesag". Klagerne har i skrivelsen redegjort således for sagen:

"I forbindelse med udbedring af svampeskade blev det konstateret, at gulvvarmesystemet var fejlkonstrueret. Da et gulvvarmesystem er et såkaldt lavtemperatursystem, dvs. det kører med en lav fremløbstemperatur (27-45 ºC) stiller det store krav til den underliggende isolering pga. varmetab, ligesom en jævn varmefordeling er nødvendig for at holde fremløbstemperaturen nede både af hensyn til varmeydelsen og for at hindre udtørring og ødelæggelse af gulvets trækonstruktion.

Det viste sig imidlertid, at der under vores gulvvarmesystem, som er baseret på en strøkonstruktion, hverken var radonafskærmning og fugtspærre, ligesom isoleringstykkelsen i en tilbygning (1970) kun bestod af 80 mm polystyren/mineraluld (ujævnt fordelt) og uden varmefordelingsplader med gulvspånplader lagt direkte over varmeslangerne. I hovedhuset (1960) er isoleringstilstanden endnu dårligere, idet den kun består af op til 50 mm isoleringsmaterialer. Ligeledes her mangler varmefordelingsplader, og gulvpladerne ligger direkte over slangerne. Dette viser sig ved en ujævn varmefordeling og ved kraftige knæklyde fra gulvkonstruktionen, når varmesystemet starter op efter natsænkning.

Ifølge samstemmende vurderinger fra Wirsbo (leverandør af systemets komponenter), L.B. (Teknologisk Institut - ekspert i varmesystemer), J.A. A/S i M.. (VVS afdeling ekspert i gulvvarmesystemer) og rådgivende arkitekt E.G. i M.. er varmesystemet fejludført og underdimensioneret. Ifølge disse referencer er et hus, som det omtalte uegnet til et gulvvarmesystem medmindre man sikrer en isolering som fore-

skrevet i de nye reglementer og endvidere udfører konstruktionen forskriftsmæssigt, som angivet af producenten.

Udover for stort varmetab nedadtil medfører varmesystemet også en fortløbende skade på gulvenes trækonstruktion pga. den for høje fremløbstemperatur. Derved er konstruktionen en forringelse i forhold til det oprindelige system, som hverken havde for stort varmetab eller medførte skade på husets konstruktion. Systemet er simpelthen ikke udført på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde, hverken i anvendelse af materialer eller i holdbarhed.

Da sagen er en forsikringssag, er vi af forsikringsselskabet orienteret om selskabets henvendelse til B. Kommune mht. til en udtalelse i denne sag, primært med henblik på at afklare hvilket bygningsreglement, der må anses for gældende i en sag med så omfattende en ombygning og ændring af konstruktion og installationer. Ifølge selskabet har B. Kommune vægret sig ved at tage stilling, da man ikke har nogen sag på de omtalte forhold."

Kommunen har i skrivelse dateret 28/10 2003 bl.a. svaret:

"De nævnte indvendige ombygninger og rumopdelinger kan således udføres uden anmeldelse til kommunen.

Det forudsættes i den forbindelse, at byggearbejderne overholder Bygningsreglementet for småhuse, idet reglementet i afsnit 1.1.2 bestemmer, at reglementet gælder for ombygninger og andre forandringer, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser.

I nævner, at gulvvarmesystemet er fejlkonstrueret. BR-S 98 bestemmer i afsnit 7.2.1:

- 'Varmeanlæg skal udføres efter DS 469, Norm for varmeanlæg med vand som varmebærende medium.'

Ved tillæg nr. 1 til småhusreglementet, der trådte i kraft den 1. februar 2001, blev der i afsnit 5.2.1 indført en skærpelse af varmeisoleringskravet til terrændæk. Hvor kra-

vet hidtil generelt havde været, at Transmissionskoefficienten U højst måtte være 0,20 blev nu indført en skærpelse for terrændæk, hvor der er gulvvarme. Nu må Transmissionskoefficienten ikke overstige 0,15 for konstruktioner, hvor der er gulvvarme.

Vi bemærker, at bygningsreglementets krav er rettet mod nyt byggeri eller konstruktioner, der ændres radikalt. Eksempelvis vil det ikke være 'ulovligt' at efterisolere et bestående loft, der er isoleret med dampspærre og 100 mm isolering med yderligere 50 mm selv om kravet til nyt byggeri ville være en samlet isoleringstykkelse på 250 mm.

Bygningsreglementet har i afsnit 4 en formålsbestemmelse, man altid bør have for øje, den lyder:

- 'Byggearbejder skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde, og de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet, så der opnås tilfredsstillende forhold i sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende.

- Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.'

Da vi af jeres brev kan forstå, at I arbejder på at få rettet de fejl, der efter jeres beskrivelse er ved jeres hus, vil vi som bygningsmyndighed ikke på nuværende tidspunkt gå ind i sagen og rette påbud mod jer som ejer, efter byggelovens § 17."

B. Kommune har den 24/1 2005 meddelt afslag på klagernes ansøgning om dispensation.

Det indklagede selskab har den 2/5 2005 påklaget kommunens afgørelse til statsamtet, som ved skrivelse af 4/5 2005 har meddelt, at man finder det tvivlsomt, om selskabet er klageberettiget. Statsamtet tilkendegiver samtidig, at man er bekendt med, at spørgsmålet om klageberettigelse er til påkendelse i en anden sag, som forventes domsforhandlet den 19/8 2005, hvorfor statsamtet stiller nærværende sag i bero på afventning

heraf. Det indklagede selskab har på baggrund heraf ved skrivelse af 13/5 2005 anmodet nævnet om at berostille nærværende sag, hvilket klagernes advokat har protesteret imod ved skrivelse af 16/6 2005. Parterne er fra nævnet orienteret om, at spørgsmålet vil blive forelagt nævnet.

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgift til opbygning af korrekt trækonstruktion i henhold til producentens anvisninger. Advokaten har i skrivelse dateret 20/7 2004 anført:

> "I den forbindelse forudsætter jeg, at Nykredit i deres beslutning om at anerkende dækning har taget med i betragtning, at varmefordelingsplader ikke kan lægges på den eksisterende konstruktion.
>
> Efter det oplyste skal hele den eksisterende gulvkonstruktion fjernes, herunder skal køkkenet nedtages. Herefter skal hele konstruktionen genopføres som en ny forskallingskonstruktion som foreskrevet af Wirsbo.
>
> Endvidere er det forsat min opfattelse, at etablering af varmefordelingsplader ikke kan løse problemet alene, idet utilstrækkelig isolering mod terrændæk medfører øget varmetab og dermed stadig forhøjet fremløbstemperatur i varmeslangerne. I forbindelse med etablering af varmefordelingsplader bør man derfor også sikre sig, at isoleringen omlægges, så det opfylder kravene, til det omhandlede gulvvarmesystem, som er et lavtemperatursystem."

Advokaten har i skrivelsen af 20/7 2004 til nævnet sammenfattende anført:

> "Sammenfattende gøres det gældende, at forsikringstagerne har dokumenteret, at varmeanlægget lider af manglende funktionsduelighed, samt at anlægget er ulovligt, hvorfor det anmeldte forhold er dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen.
>
> Det gøres endvidere gældende, at varmesystemet skal ses som en helhed, hvilket betyder, at Nykredit er forpligtet til at erstatte afhjælpningsomkostningerne til et fuldt funktionsdygtigt og lovligt gulvvarmesystem, også selvom det indbefatter, at gulv-

konstruktionen skal ændres, så det opfylder det nugældende bygningsreglement for småhuse."

Advokaten har til støtte herfor anført:

- at B. Kommune i skrivelsen af 28/10 2003 utvetydigt har tilkendegivet, at forholdet skal bringes i orden, idet kommunen som byggemyndighed ellers vil udstede påbud efter byggelovens § 17,
- at det af ejendomsvurderingen fra Told- og Skat fremgår, at der er givet et nedslag på 500.000 kr. på grund af det fejlkonstruerede gulvvarmeanlæg, og at myndighederne nu skønner handelsværdien af ejendommen til 1.250.000 kr., hvilket antages at være 1 mio. kr. under hvad ejendommen kunne handles for, hvis varmesystemet var lovligt og korrekt konstrueret,
- at det er absurd, når det indklagede selskab gør gældende, at man godt kan etablere et moderne gulvvarmesystem i et gammelt hus og i den forbindelse tilsidesætte de nugældende regler ved indgreb i gulvkonstruktionen uden at det i sig selv medfører, at gulvvarmesystemet vil være ulovligt,
- at sælgeren af ejendommen i forbindelse med etableringen af gulvvarmesystemet skulle have ændret gulvkonstruktionen, fordi småhusreglementet og de skærpede regler i varmenormen kræver en bedre isolering til det moderne varmesystem,
- at det turde være indlysende, at varmesystemet er underdimensioneret, når der kun findes en isoleringsmængde på ca. 50 mm, hvor der rettelig burde være 25 %,
- at etablering af varmefordelingsplader ikke kan udbedre forholdet.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 7/10 2004 anført:

"Med hensyn til isoleringstykkelsen i gulvet kan to forhold gøre sig gældende:

Er det et ulovligt forhold i henhold til bygningsreglement?

Dette er efter vores vurdering ikke tilfældet, jf. vores tidligere breve til Ankenævnet.

Endvidere er dækningen for et ulovligt forhold betinget af, at forsikringstager søger om dispensation hos kommunen og får afslag.

Medfører forholdet manglende funktionsduelighed af varmeanlægget, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt ?

Vores forsikringstager har ikke dokumenteret, at gulvvarmen rent faktisk ikke kan fungere som eneste varmekilde, eller at isoleringstykkelsen vil kræve forhøjet fremløbstemperatur i en grad, der medfører, at gulvene enten bliver ubehagelige at gå på eller skades af varmen.

Vi var - og er stadig - villige til at få dette spørgsmål undersøgt en kold vinterdag.

Vi beder dog Ankenævnet uanset udfaldet af en kendelse samtidig tage stilling til, hvad en erstatning under dækningen 'manglende funktionsduelighed' skal udgøre.

Vores forsikringstager mener, at U-værdien til gulvkonstruktion skal opfyldes, hvilket vil indebære en ophugning af betondækket i hele huset og udgravning for at kunne ilægge den ønskede tykkelse isolering.

Et tilstrækkeligt og funktionsdueligt varmesystem kan imidlertid også opnås ved at sætte radiatorer (el- eller tilsluttet centralvarmeanlægget) op som supplerende varmekilde.

Vores argumentation for, at dette vil være korrekt erstatning over forsikringen, er
- isoleringstykkelsen på 50 mm udgør ikke et ulovligt forhold
- dækning ydes for manglende funktionsduelighed, hvilket vil sige, at Ejerskifteforsikringen skal dække udgifterne til et funktionsdueligt = tilstrækkeligt varmeanlæg i ejendommen
- et tilstrækkelig varmeanlæg opnås ved at etablere supplerende varmekilder.

Jf. vores forsikringstagers brev side 2 har vi anerkendt, at isoleringen i badeværelset udgør et ulovligt forhold efter Småhusreglementet 1998. Dette skyldes, at vores for-

sikringstagers sælger i 2001 opførte et badeværelse i tilbygningen, og dermed foretog en ændring i anvendelsen, som var væsentlig i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser. En sådan ændring skal der søges byggetilladelse til, hvilket sælgerne også har gjort. Vi har bedt vores forsikringstager søge om dispensation hos kommunen, og dækning af badeværelsesgulvet afhænger af kommunens svar, jf. forsikringsbetingelserne."

Klagerne har rejst krav om tabt lejeværdi. Selskabet har afvist dette, da det ikke er hjemlet i forsikringsbetingelserne.

Nævnet udtaler:
Nævnet lægger til grund, at gulvvarmeanlægget mangler varmefordelingsplader, og at dette udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har derfor pligt til at udbedre dette.

For så vidt angår spørgsmålet om varmesystemets og gulvkonstruktionens lovlighed finder nævnet, at det er reglerne på tidspunktet for opførelsen, der er afgørende. Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at varmeanlægget er ulovligt efter disse regler, når det forsynes med varmefordelingsplader som anført ovenfor.

Nævnet finder endvidere, at klagerne efter forsikringsbetingelserne ikke har krav på tabt lejeværdi.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at klagerne har krav på dækning af udgifterne til at udbedre skaden på gulvvarmeanlægget.

11. 63.751

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen