751/06

Den 26. juni 2006 blev i sag nr. 66.947:

xxx xxxxxxxx
xxxx xxxx xxx xxx
xxxx xxxxxx xx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring med EDC-tillæg i Alm. Brand Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at yde erstatning for de anmeldte problemer med ejendommens varmeregulering samt manglende gulvvarme i køkkengulvet. Klagerens advokat har tillige nedlagt påstand om dækning af advokatudgifter.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 2/11 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1984. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 15/12 2004.

Den 17/1 2005anmeldte klageren, at varmereguleringen i ejendommen ikke var i orden. Klagerens skadeanmeldelse var bilagt en skrivelse af 11/1 2006 fra klagerens advokat til ejendomsmægleren. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Herudover har min klient måttet konstatere, at varmereguleringen i bygningen ikke er i orden. I forbindelse med ejendommens fremvisning blev det af ejendomsmægler P.E. oplyst, at der var gulvvarme i køkken. Dette er ikke tilfældet.

2. 66.947

Min klient har overfor mig oplyst, at der løber varmerør fra fjernvarmeinstallation i bryggers til radiator i entre, stue samt på 1. sal under køkkengulvet. Gulvet bliver mellem 22 og 45° varmt, idet varmen ikke kan reguleres uden at varmen forsvinder i stuen. Det samme gælder for gulvet i entreen, og der er ingen opvarmning i bryggerset.

På baggrund af det ovennævnte er det såvel min som min klients opfattelse, at de eksisterende radiatorer ikke er tilstrækkelige til at sikre lovens krav, overholdt med hensyn til varmefordeling, komfort og opvarmning i øvrigt. De manglende radiatorer bevirker i øvrigt, at fjernvarmevand ikke kan afkøles tilstrækkeligt, såfremt boligen skal opvarmes.

Normerne på området kræver, at gulve med gulvvarme ikke må have en overfladetemperatur på mere end 29°. Varmerør under gulve skal være fraisoleret fra konstruktionen, således at gulvet ikke opvarmes unødvendig fra rør under gulvet.

Min klient har nu iværksat en termografifotografering af gulvene for at få dokumenteret de ovennævnte forhold. Det er naturligvis en forudsætning for min klient for gennemførelsen af handlen, at de anførte forhold falder på plads.

Forslag til udbedring er, at klinkegulvet i entre og køkken skal hugges op og varmerør flyttes længere ned i konstruktionen efter at være blevet isoleret. Arbejdet medfører i øvrigt, at det eksisterende køkken skal demonteres for at gulvet kan ændres. Køkkenet kan ikke genopsættes, idet køkkenet ikke er et elementkøkken.

Vurdering af omkostningerne ved ovennævnte ændring er følgende:

Demontering af køkken	kr.	3.000,00
Ophugning af klinkegulve i køkken og entre	kr.	12.000,00
Ændring af varmerør i entre og køkken	kr.	20.000,00
Opsætning af radiator i bryggers	kr.	4.000,00
Nyt gulv, incl. klinker	kr.	18.000,00
Nyt køkkeninventar	kr.	30.000,00
Udgifter til fraflytning af ejendommen i forbindelse med udbedringen - 4 uger - anslået	kr.	18.000,00

3. 66.947

Udgifter til målerapporter og varmetabs-beregning	kr.	12.000,00
Erstatning for merudgift til varme i perioden 15.12 2004 til 01.04 2005	kr.	5.000,00
Samlet udgift, incl. moms	kr.	122.000,00"

Ved skrivelse af 17/1 2005 til klagerens advokat anførte ejendomsmægler P.E. bl.a.:

"Tillige kan jeg oplyse, at jeg ikke i forbindelse med fremvisningen har oplyst, at der var gulvvarme i køkkenet. Der blev oplyst om gulvvarme i badeværelset - se tillige tidligere fremsendte salgsmateriale."

Klageren har fået udarbejdet en thermografirapport.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Klagerens advokat har i skrivelse af 20/3 2006 til nævnet anført:

"Det fastholdes, at varmeanlægget er ændret af sælger i sælgers ejertid, idet radiator i køkkenet er nedtaget og klinkegulv udbedret. Der henvises i øvrigt til den tidligere fremlagte rapport, thermografirapport. Det er et faktum, at et varmeanlæg ikke virker, når radiatoren i køkkenet er demonteret, idet det herefter er de tilbageværende radiatorer i stuen (2 stk.) og i entreen (1 stk.), der skal opvarme hele underetagen.

Nedtagelsen af radiatoren i køkkenet medfører således, at de tilbageværende radiatorer, jfr. ovenfor ikke kan opvarme underetagen ved en normal fremløbstemperatur og afkøling af radiatorvandet.

En konsekvens heraf er, at fremløbstemperaturen skal hæves, da underetagen ikke kan opvarmes.

Da underetagen således ikke kan opvarmes, må anlæggets fremløbstemperatur hæves, hvilket igen medfører at de indstøbte rør i gulvet til radiatoranlægget, både til stueetagen og 1. sal - delvis opvarmer klinkegulvet i køkkenet og trægulvet i stuen

så meget, at de af A/S B. & L. helt uacceptabelt målte gulvtemperaturer kan konstateres, jfr. den tidligere fremsendte thermografirapport.

Der er således ikke alene tale om, at anlægget ikke fungerer optimalt, men at huset ikke kan opvarmes ved en almindelig og normal drift, hvorfor anlægget må betegnes som fejlbehæftet og ulovligt, idet sælger har nedtaget radiatoren i køkkenet., jfr. ovenfor.

En konsekvens heraf er, at klinkerne på køkkengulvet nødvendigvis skal hugges op og en ny tilslutning for radiator i køkkenet etableres. Der skal efterfølgende pålægges nye klinker på gulvet. En afmontering og genmontering af køkkenet er nødvendig for at udføre reparationen. Der henvises i øvrigt til tidligere skrivelser, hvor det er fremført, at køkkenet ikke kan genopsættes, idet dette ikke overalt er et elementkøkken. Det er ligeledes vurderingen, at det prismæssigt er økonomisk rentabelt, at opsætte et nyt køkken. Det forudsættes i den forbindelse, at de eksisterende hårde hvidevarer kan genanvendes.

Konklusionen fra Alm. Brand om at varmeanlægget kan varme huset op til et fornuftigt niveau er fejlagtig, idet forudsætningen er, at anlægget kører med en for høj driftstemperatur med de tidligere nævnte gener.

En hel almindelig varmetabsberegning for huset vil afsløre, at varmeanlæggets radiatoreffekt ikke er tilstrækkelig, idet der er angivet dimensionerings krav fra O. Kommunale Fjernvarme - at radiatoranlægget dimensioneres for en middelradiatortemperatur på højst 60 grader ved en udetemperatur på -12 grader, svarende til en fremløbstemperatur på 70 grader og en returtemperatur på 40 grader på radiatorerne samt en rumtemperatur på 20 grader.

Det omtalte fjernvarmeselskab leverer varme med en temperatur beliggende mellem 60 og 95 grader og afregning af forbruget sker via en volumenmåler, jfr. leveringsdirektiv fra O. Kommunale Fjernvarme.

Såfremt årsafkølingen på fjernvarmevandet falder fra 40 grader til eksempelvis 20 eller 30 grader, vil forbruget stige med henholdsvis 33 % og 100 %, hvilket i sig selv medfører at anlægget skal køre med de forudsatte temperatursæt (frem 70 og retur 40 grader). Beregningseksemplet er angivet på hjemmesiden fra O. Kommunale Fjernvarme.

Udover krav på betaling af omkostninger til ændringer af varmeanlægget incl. følge-omkostninger, jfr. ovenfor, vil der tillige blive tale om, at der skal ske betaling for merforbruget til opvarmningen siden forholdet blev påklaget. Merforbruget er anslået til ca. kr. 2.350,00, idet merforbruget i perioden 1/1 2005 - 1/3 2006 er anslået til ca. 125 m³ , eller 35 % merforbrug.

På denne baggrund fastholdes det tidligere fremsatte krav i henhold til tidligere fremsendte skrivelser og øger tillige kravet med den foreløbige ekstraudgift til opvarmning tillige med udgifter til advokat."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 12/7 2005 til nævnet anført:

"Efter det oplyste opvarmes bygningen ved fjernvarme. Fra fjernvarmeinstallationen i bryggers er der trukket varmerør i gulvene frem til og imellem de tilsluttede radiatorer og en enkelt varmeslange i badeværelsesgulv på 1. sal. Problemet består i, at der kan registreres forholdsvis varme områder på køkkengulvet, som ved forsøg på regulering har negativ effekt på komforttemperaturen.

Det er advokatens opfattelse, at varmeinstallationen ikke opfylder lovens krav til varmefordeling, komfort og opvarmning i øvrigt. Advokaten har ikke nærmere redegjort for hvilken lov, som installationen ikke opfylder.

Vores skadekonsulent L.R.H. har besigtiget forholdet. Han konkluderer i sit brev til forsikringstageren (bilag …), at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres fysiske skader på gulvene, som kunne relateres til den nedstøbte rørinstallation. Ligeledes

har han noteret sig, at boligens varmesystem fungerer med de fordele og ulemper, som kan forventes af et sådant anlæg.

…

Advokat M.S. meddeler efterfølgende ved brev af den 8. marts 2005 (bilag …), at tidligere ejer har reduceret antallet af radiatorer i stueetagen med en. I samme brev gør han gældende, at den nedstøbte rørinstallation ikke opfylder kravene i henhold til Dansk Standard 474 - 1. udgave fra december 1993.

Vores skadekonsulent har herefter drøftet sagen med regionens cheftaksator, og de er blevet enige om at forelægge sagen for Alm. Brands hovedkontor. I forbindelse med hovedkontorets gennemgang af sagen er B.T. fra A/S B. & L., som har foretaget målinger til brug for den udarbejde thermografirapport (bilag …), kontaktet. Herudover har vi konsulteret L.B. fra Teknologisk Institut.

B.T. har bl.a. oplyst, at måleresultaterne i thermografirapporten er udtryk for minimums- og maksimumtemperaturen på gulvoverfladen ved almindelig drift af fjernvarmeinstallationen, dvs. opvarmning til gennemsnitlig komforttemperatur. Thermografirapporten viser med al tydelighed, at der kan måles relativ stor varmeafgivelse på dele af fremføringsrøret - henholdsvis i entré- og køkkengulv. Det er usikkert, hvad der er årsag til varmeafgivelsen, men det kan ikke udelukkes, at varmerørene er uisolerede eller er utilstrækkelig isoleret til at hindre varmeafgivelse i det målte omfang.

Huset er ifølge bilag … opført i 1984. I og med det ikke er godtgjort, at hele rørinstallationen er udskiftet, må vi tage det for givet, at rørinstallationen er den oprindelige fra husets opførelse. Alene af den grund kan der ikke blive tale om at lægge de i Dansk Standard 474 - 1. udgave nævnte krav til grund ved vurderingen af, om installationen er udført i henhold til de på opførelsestidspunktet gældende regler.

Vi har spurgt L.B. fra Teknologisk Institut, om reglerne for isolering af rørinstallationer som den pågældende. Han oplyser, at der på opførelsestidspunktet ikke forefandtes specifikke regler for isolering af rørinstallationer nedstøbt i gulve. De dagæl-

dende regler for termisk isolering af tekniske installationer fremgår af *Dansk Standard 452 - 1. udgave fra maj 1984*. Heri fremgår det bl.a. på *side 17, punkt 2.2 Isolering til sikring mod fare, ulemper og skader, stk. 2.2. Isolering mod for høje overfladetemperaturer* (bilag …), at varme installationer isoleres således, at overfladetemperaturen ikke giver anledning til fare, ulemper eller skader ved utilsigtet berøring. Henstillingen gælder installationer, hvor overfladetemperaturen kan overstige 50° C. Målingerne foretaget af B.T. har ikke afsløret overfladetemperaturer over 42,1° C.

L.B. fra Teknologisk Institut oplyser videre, at *Dansk Standard 452* kom i en revideret udgave i april 1985, hvor der bl.a. blev stillet krav til isolering af rørinstallationer i gulve. Han bemærker i samme forbindelse, at den målte maksimumtemperatur ganske givet er ubehagelig, men langt fra skadelig for hverken mennesker eller dyr.

Alm. Brands hovedkontor har også vurderet, om rørinstallationen kan anses for ikke at virke, og er kommet til den konklusion, at der ikke kan være tvivl om, at den virker. Der er som sagen ligger oplyst ingen defekter ved installationen, idet fremløbstemperaturen kan reguleres, dog med den ulempe, at komforttemperaturen også falder til et for forsikringstageren acceptabelt niveau."

Selskabet har i skrivelse af 6/3 2006 endvidere anført:

"Vores skadekonsulent har i brev af den 3. marts 2005 til forsikringstageren (bilag …) gjort opmærksom på udvidelsen, men har samtidig bemærket, at ulovlighedsdækningen ikke kunne komme i betragtning, idet vvs-installationen virkede, bl.a. dokumenteret ved termografirapport udarbejdet af A/S B. & L.

…

Vi skal derfor fastholde, at sagens dokumenter ikke indeholder oplysninger, hvormed forsikringstageren kan siges at have godtgjort, at der foreligger manglede funktion, eller at varmeinstallationen er ulovligt udført."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

…

15. Installationernes funktion

15.1. El-installation

Dækningen omfatter udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres, at el-installationen ikke virker.

15.2. VVS-installationer

Dækningen omfatter ud over VVS-installationer også kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet.

Dækningen omfatter udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres, at VVS-installationen ikke virker.

16. Installationernes lovlighed

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- eller VVS-installationer samt kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedrørende den udvidede dækning finder nævnets flertal - uanset det oplyste om uhensigtsmæssighederne ved varmereguleringen - at forholdet ikke kan henføres til dækningen for manglende funktion. Da klageren heller ikke har godtgjort, at forholdet er ulovligt, finder flertallet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Mindretallet finder med henvisning til manglerne ved varmereguleringen, at forholdet må anses for ulovligt.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann