756/06

Den 18. december 2006 blev i sag nr. 67.501:

xxxxx xxxxxxxxx
xx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms varmeinstallation.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det fremgår af sagen, at klagerne erhvervede ejendommen med overtagelsesdag den 1/6 2003.[16] Ejerskifteforsikringen trådte i kraft på overtagelsesdagen.[33, s.1] Huset, der er opført i 1958, blev oprindelig opvarmet med olie, men fjernvarme er efterfølgende tilsluttet.[2]

Tilstandsrapport af 16/4 2003[13], der dannede grundlag for forsikringens tegning, indeholder ingen bemærkninger til ejendommens vvs-installationer.

Af det i tilknytning til tilstandsrapporten udfærdigede KvalitetsMærke[14] fremgår bl.a., at ejendommens vvs-installationer er i god stand. Sælgeren har svaret benægtende på spørgsmålet om, hvorvidt der har været problemer med varmeinstallationen i hans ejertid.

Det fremgår af Energimærke af 28/4 2003[15], at der er konstateret højt varmeforbrug. Endvidere fremgår det, at fjernvarmeinstallationen har "normal funktion".[15C]

Den 18/1 2005[2] anmeldte klagerne telefonisk, at returvandet på fjernvarmesystemet var for varmt. Samme dag anmodede selskabet skriftligt klagerne om at fremsende yderligere oplysninger vedrørende det anmeldte forhold.[17]

Bilagt skrivelse af 27/4 2005[2] modtog selskabet yderligere materiale fra klagerne, herunder skrivelse af 26/1 2005[18] fra Å. Kommunale Værker. Af sidstnævnte skrivelse fremgår:

> "Idet vi henviser til telefonsamtale med Dem den 25/1 2005 kan vi oplyse følgende om ejendommens varmeinstallation, idet varmeanlægget ikke afkøler fjernvarmevandet tilstrækkeligt.
>
> I 1995 ændrede vi afregningsformen til energiafregning målt ved en energimåler og siden 1997 har vi hvert år beregnet installationens gennemsnitsafkøling af fjernvarmevandet og anført det på årsopgørelsen.
>
> I 1999 sendte vi den tidlige ejer et brev, hvor vi gjorde særligt opmærksom på afkølingsproblemet og vi har fra 2001 opkrævet betaling for den manglende afkøling af fjernvarmevandet.
>
> Ved besøg i ejendommen den 28/9 2004 konstaterede vores energirådgiver K.E.N. følgende:

Den øjeblikkelige afkøling af fjernvarmevandet var 27 C°.
Ejendommens varmeanlæg er af ældre dato og ikke tidssvarende.
Anlægget er opbygget som blandesløjfeanlæg styret af en FJV ventil.
Varmtvandsproduktionen foregår med en gammel Redan rørveksler.

Det er vores vurdering, at skal afkølingen af fjernvarmevandet forbedres, skal installationen moderniseres fuldkommen - evt. helt udskiftes - og varmtvandsveksleren skal udskiftes til en ny og mere effektiv type."

Sammen med ovennævnte skrivelse modtog selskabet desuden regning[20] på 4.733,90 kr. inkl. moms vedrørende udskiftning af syv termostatfølere samt indbygning af trykdifferensregulator. Selskabet modtog også regning[21] på 23.424,49 kr. inkl. moms vedrørende ombygning af et-strengs varmeinstallation til to-strengssystem.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 24/5 2005.[25]

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvorfor de den 5/6 2005[26] tilskrev selskabet. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Du har meddelt os, at Nykredit mener, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger/installationer af samme alder og stand. Den afgørelse er vi uenige i og finder helt uacceptabel, for det er netop brugbarheden af fjernvarmeanlægget, der er sagens kerne.

Vi mente, at sagen var fuldt oplyst, idet vi jo medsendte kopier af bl.a. Å. Kommunale Værkers brev vedrørende sagen siden 1999, men da det ikke synes at være tilfældet, sender vi dig hermed den seneste opgørelse fra Å. Kommunale Værker.

For at tydeliggøre, hvad sagen handler om, er det således, at husets varmeanlæg ikke fungerer og at det har nogen vidst hele tiden. Disse forhold har været skjult for os, for Nybolig og uopdaget af den udsendte ekspert på området, som ikke havde

nogen bemærkninger vedrørende varmeanlægget, trods de kommunale breve herom.

Disse forhold blev jo trods bedre vidende holdt uoplyste for os, da vi handlede hus med Nybolig. Varmeanlægget er konstrueret til oliefyr og da man på et senere tidspunkt indlagde fjernvarme, undlod man at udføre de nødvendige vvs-installationer, for at gøre anlægget funktionsdueligt."

Det fremgår af den i ovennævnte skrivelse omtalte opgørelse[26A] fra Å. Kommunale Værker, at fjernvarmevand skal afkøles med mindst 30 grader celsius. Ifølge opgørelsen er klagernes gennemsnitlige afkøling i et forbrugsår beregnet til 18,9 grader celsius før anlæggets ændring.

Selskabet revurderede afgørelsen, hvilket imidlertid ikke resulterede i ændring af det allerede meddelte afslag på forsikringsdækning.[27+28] Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Ifølge klagerne skal selskabet derfor dække de afholdte udgifter til udskiftning af termostatfølere, indbygning af trykdifferensregulator samt ombygning af et-strengs varmeinstallation til et to-strenget anlæg, i alt 28.158,39 kr. Til støtte herfor har klagerne i klageskrivelsen[1B] bl.a. anført:

"Anlægget er et et-strengsanlæg til oliefyr. Det vil sige, at det varme fjernvarmevand bare løber ind i huset, kører rundt under gulvet uden at gå op i radiatorerne og løber retur igen i det ene og samme rør. Derved opstår både den manglende opvarmning af radiatorerne og den manglende afkøling af værkernes vand.

...

Anlægget er hverken kalket til eller gennemtæret, men der er tale om et et-strengsanlæg konstrueret til et oliefyr og som er uanvendeligt til fjernvarme."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 13/10 2005[2] til nævnet bl.a. anført:

5. 67.501

"Ifølge vores chefkonsulent kan et-strengsanlæg godt opvarme radiatorerne, når der er tilstrækkelig åbnet for ventilerne.

...

Varmeanlægget er fra 1958 og opbygget efter datidens normer. Det afveg ikke fra anlæg i tilsvarende bygninger af samme alder. I brev fra Å. Kommunale Værker oplyses, at anlægget er af ældre dato og utidssvarende, men ikke at det ikke kunne fungere.

Anlægget kunne ikke afkøle fjernvarmevandet ned til nutidens krav fastsat af fjernvarmeværkerne for at opnå større energibesparelse, men det problem vil også forekomme ved andre ældre og utidssvarende anlæg. Det at anlægget ikke nedkølede returvandet til det ønskede niveau og påfører husejeren en strafbetaling over for fjernvarmeværket, er således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til *tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand*.

Vores forsikringstagere har kun anmeldt den manglende afkøling, men har på intet tidspunkt oplyst, at varmeanlægget ikke kunne opvarme huset. På anmeldelsestidspunkt var det den anden vintersæson, hvor vores forsikringstagere boede i huset.

I vores brev af 18. januar 2005 udbad vi os yderligere oplysninger for at kunne tage stilling til sagens videre forløb og eventuel besigtigelse. Vi modtog først materiale 3 måneder senere, og efter at varmesystemet var ændret. Ifølge forsikringsbetingelserne må vores forsikringstager ikke foretage reparation uden vores skriftlige accept. Vores forsikringstager har afskåret os fra at besigtige anlægget som 1-strengsanlæg, og vores forsikringstager kan ikke længere sandsynliggøre, at anlægget ikke kunne opvarme huset.

Af ovennævnte grunde mener vi ikke, at der er dækning på Ejerskifteforsikringen."

I klagernes skrivelse af 3/11 2005[4] til nævnet hedder det bl.a.:

"Kommentar vedr. brevet fra Nykredit d. 13.10.2005

I linje 2 skriver Nykredit at 'vi har afvist at dække udgifterne til ændring af husets varmeinstallation'. På en måde et sandt udsagn, men alligevel misvisende, idet det ikke bare var tale om at 'ændre' en installation fra én slags til ét andet, men en nødvendig udskiftning: 1-strengssystemet kan ikke fungere med fjernvarme.

...

I afsnit 3 på side 2 skriver Nykredit at vi ikke havde informeret dem om, at installationen ikke virkede. Igen på en måde et sandt udsagn, men alligevel misvisende. Det er ganske klart at da varmeanlægget bare sender det varme vand retur igen uden afkøling, kan man som forbruger ikke vide om det fungerer optimalt, rimeligt, eller slet ikke. Vi ... troede, efter henvisninger fra Kommunale Værker, at etablering af trykdifferens ville løse problemet. Da installationen af denne havde ingen gunstig effekt, søgte vi videre efter en årsag, og fandt at varmesystemet var 1-strengs.

I afsnit 2 på side 3 skriver Nykredit at 'Kommunale Værker oplyser, at anlægget er af ældre dato og utidssvarende, men ikke at det ikke kunne fungere'. Igen et sandt udsagn, men misvisende. Kommunale Værker havde med besøget konstateret at der ikke var installeret trykdifferens, og troede at med installationen af denne ville anlægget fungere. De havde ikke set, at systemet var 1-strengs.

At Nykredit ikke var blevet tilkaldt til besigtigelse har en ganske naturlig forklaring. Ifølge deres brev er der en selvrisiko på kr. 10.000, og det vi havde regnet med skulle gøres (installationen af trykdifferens) kostede langt mindre. Så var vi i gang, og samme dag at smeden var færdig med installationen af denne kunne vi konstatere at der stadigvæk var noget meget galt. Godt nok har vi begået en 'fodfejl' med ikke at have Nykredit tilse anlægget, men det ændrer ikke det faktum, at anlægget ikke duede."

Selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 10/11 2005[5] til nævnet.

Som dokumentation for, at et-strengssystemet ikke kunne fungere med fjernvarme, har klagerne efterfølgende fremsendt skrivelser fra henholdsvis vvs-installatør og Å. Kommunale Værker.[6]

I skrivelse af 22/11 2005[6A] fra VVS-installatør hedder det:

> "Vi har i april måned 2005 etableret to-strengsvarmeanlæg på ovennævnte adresse. Boligen var forsynet med et et-strengsvarmeanlæg, som ikke er beregnet til fjernvarme.
>
> Et-strengsvarmeanlæg er beregnet til oliefyringsanlæg, da der ikke er mulighed for tilstrækkelig afkøling af fjernvarmen i et sådant anlæg."

Århus Kommunale Værker har i skrivelse af 2/12 2005[6B] anført:

> "Idet vi henviser til vores brev af 26/1 2005 kan vi oplyse, at anlæggets opbygningsform - som et enstrengssystem - var et forhold, som vi ved vores besøg i september måned 2004 ikke var i stand til at konstatere og derfor blev den samlede vurdering 'Ejendommens varmeanlæg er af ældre dato og ikke tidssvarende' anvendt.
>
> Vi håber, at De efter ændringen af varmeanlægget fremover vil kunne udnytte fjernevarmevandet tilstrækkelig og derved undgår ekstra betaling for manglende afkøling."

Herefter har selskabet i skrivelse af 9/1 2006[8] til nævnet bl.a. bemærket:

> "Det er ingen fejl, at fjernvarmen er tilsluttet et et-strengsanlæg. Vi henviser til vej~ ledningen 'Bedre Brugerinstallationer' fra Danske Fjernvarmeværkers Forening, som vedlægges i uddrag.
>
> Af side 44 fremgår, at et-strengsanlæg ikke kun blev bygget til oliefyring, men også til fjernvarme med høj fremløbstemperatur. På side 43-44 er beskrevet, hvorledes et sådant et-strengsanlæg skal reguleres for at kunne fungere ved lavere temperaturer end oprindelig forudsat.
>
> ...

Et et-strengsanlæg tilsluttet fjernvarme er således ikke i sig selv et forhold, der nedsætter en bygnings værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

...

Som det også fremgår af side 44 i vejledningen, vil fjernvarmeværkernes krav til afkølingen af returvandet ofte ikke kunne opfyldes med et et-strengsanlæg, der er konverteret fra olie til fjernvarme. Men det er ikke ensbetydende med, at radiatorerne i huset ikke kan indstilles til at afgive varme, jf. ovenfor.

En uhensigtsmæssig driftsøkonomi er ikke et fysisk forhold ved bygningen eller en manglende funktionsduelighed ved anlægget. Ejerskifteforsikringen dækker ikke udskiftning af et anlæg for at opnå en bedre driftsøkonomi og for at slippe for ekstraafgift til fjernvarmeværket."

Klagerne har i skrivelse af 29/1 2006[9] til nævnet bl.a. anført:

"Nykredits argumenter i deres sidste skrivelse omhandler to hovedpunkter: 1) at et et-strengsanlæg kan fungere, og 2) at Nykredit ikke fik lejlighed til at konstatere, at det ikke fungerede.

Ad 1). 'Det er ingen fejl, at fjernvarmen er tilsluttet et et-strengsanlæg', fremfører Nykredit og citerer diverse udsnit fra DFF-Vejledningstillæg: Bedre Brugerinstallationer. Vi er ikke vvs-fagfolk, men vvs-installatør T.E. fra V. VVS fraråder en sådan løsning og beskriver det som nærmest umuligt og rent ud sagt noget juks og han troede heller ikke på, at nogen andre installatører ville.

Selvom vi ikke er vvs-folk, kan vi godt læse dansk, og på side 10 i samme vejledning remser Dansk Fjernvarme Forening de ulemper op, som er forbundet med et et-strengsanlæg, ulemper man skal være opmærksom på **før man vælger** et et-strengsanlæg. Af relevante punkter er:

a. 'Meget vanskeligt at opnå god afkøling og driftsøkonomi.'
b. 'Kræver meget omhyggelig dimensionering og indregulering.'
c. 'Svært at opnå komfort i alle rum samtidig.'

d. 'Radiatorerne skal være forskellige i størrelse selv i to ens rum...'

e. 'Uforholdsmæssigt stort varmetab fra ringledningen.'

Der er 8 radiatorer i huset.

Ad c: Radiator nr. 2 på ringledning 'kogte', selvom termostatventilen var lukket. De 7 øvrige radiatorer blev aldrig mere end lunkne, selv om deres termostatventiler var fuldt åbne. Vi skiftede ventilerne uden effekt.

Ad d: Fire af de otte radiatorer er **ens**. De er indbyggede i indhak i muren og kan derfor ikke ændres."

Selskabet og klagerne er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.[10-12]

Forsikringsbetingelserne[33] indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2. Ved skade**

...

Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må ikke finde sted, før Nykredit Østifterne Forsikring skriftligt har bekræftet dette.

...

14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

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, deformering, 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 vedligeholdelsestand.

...

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

...

3. manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand."

Nævnet udtaler:
Det er uheldigt, at klageren har udbedret skaden før selskabet fik lejlighed til besigtigelse, men ud fra oplysningerne fra Å. Kommunale Værker finder nævnet at kunne lægge til grund, at der har været problemer med installationen til trods for, at det - i det i tilknytning til tilstandsrapporten udfærdigede kvalitetsmærke - fremgår, at ejendommens vvs-installationer er i god stand. De ulemper klageren har angivet er løbende strafafgifter for manglende afkøling af returvand og manglende varme på visse radiatorer. Strafafgifterne er godtgjort og den manglende varme på visse radiatorer er ifølge vejledningen fra Danske Fjernvarmers Forening en kendt problematik, når fjernvarme tilsluttes et et-strenget radiatoranlæg.

Nævnets flertal finder, at klagerne med føje kunne forvente, at ejendommens fjernvarmeinstallation fungerede bedre end tilfældet var i denne sag, og at forholdet herefter udgør en skade. Flertallet finder derfor, at selskabet skal betale klagerens krav.

Nævnets mindretal finder henset til husets alder, at ulemperne ikke går ud over, hvad klageren kunne forvente.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal udbetale klageren 28.158,39 kr. med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Marianne Højgaard Pedersen