772/07

Den 21. maj 2007 blev i sag nr. 69.945:

xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulvvarmeanlæg.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet ikke kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom består af to lejligheder, som begge blev udbudt til salg samtidig. Ejendommen er opført i 1962 / 1982 I forbindelse med salget var der udarbejdet to tilstandsrapporter dateret 30/9 2005. Klageren erhvervede sin ejerlejlighed pr. 1/2 2006. Den 8/3 2006 anmeldte klageren at han i forbindelse med optagning af gulv med henblik på at lægge nyt gulv havde konstateret problemer med samlinger i gulvvarmeanlægget. Af skadeanmeldelsen fremgår, at forholdet var anmeldt til Lærerstandens Brandforsikring G/S, hvor der var tegnet husejerforsikring. Af anmeldelsen fremgår videre:

> "Fugtområder og lettere udsivning af vand konstateret 7 steder i forbindelse med samlinger i gulvvarmeanlægget. Taksator fra Lærerstandens Brandforsikring har besigtiget skaderne og vil acceptere udbedring af samlingerne men vil efterfølgende annullere skjult rørskadeforsikring idet taksator forventer yderligere problemer med

gulvvarmen. LB vil kunne genoptage rørskadeforsikringen, hvis der lægges nyt gulvvarmeanlæg."

VVS-installatør P.H. besigtigede den 21/3 2006 ejendommen på vegne selskabet. Af hans udtalelse dateret 25/3 2006 fremgår:

"Problemer med varmeanlæg / gulvvarme udført i plast slanger af ukendt fabrikat!

Jeg kunne konstatere at alle samlinger der var udført med klemnings fittings er og var tætte.
Da varmeanlægget er et lavtryksanlæg fra 1969, altså 37 år gammelt er der sket en masse siden. (En kollega har set denne type varmeslanger været brugt på et anlæg hvor man har lagt de samme varmeslanger som loftvarme!)
Jeg vil tro at de varmeslanger der er brugt har været en af pionererne på det tidspunkt.

Selve varmeslangen er ikke utæt. - Men en del af tilslutningerne var udført med slangeforskruninger og spændebånd, dette er ikke den korrekte måde at udfører skjulte samlinger på.
Denne (*synlige*) samlingsmetode var dog brugt på dette tidspunkt - bl. andet på Tasso-net kedler, hvor man tilsluttede kedel og varmtvandsbeholder med dampslange og 2 stk. spændebånd. Denne samlingsmetode var godkendt på det tidspunkt.

Det er svært at afgøre hvor de utætte samlinger er/var på nuværende tidspunkt, da hele gulvet var ophugget d. 21/3-06 - måske kunne det være pga. at der var udskiftet gulvafløb i badeværelserne (der var monteret gulvafløb m/smøremembran i bad/toilet de kunne ikke fås i 1969!)
Jeg kunne godt se at der var lavet noget *kluns* et par steder.

Jeg har trykprøvet varmeslangen - den holder fint 6 bars tryk.
Jeg vil mene at det var i orden at bruge eksisterende varmeslanger med de koblinger der findes i dag."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på dækning. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 18/8 2006 til nævnet anført:

"Dansk Boligforsikring A/S vurderer ud fra oplysningerne fra besigtigelseskonsulenten, at forholdet vedrørende gulvvarmeanlægget ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er vores vurdering, at konstruktionen ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte gulvvarmeanlæg opført på samme måde.

Det er endvidere vores opfattelse, at såfremt udbedringen af den skjulte rørskade foretaget af Lærerstandens Brandforsikring har været effektiv vil der ikke være nærliggende risiko for skader vedrørende gulvvarmeanlægget.

Det bemærkes endvidere, at det alene er Lærerstandens Brandforsikrings vurdering, at der er større risiko for skade forbundet med konstruktionen til at man ønsker at

forsikre ejendommen mod skjulte rør. Det er Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at Lærerstandens Brandforsikrings risikovurdering, ikke kan tages til indtægt for, at der er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det at Lærerstandens Brandforsikring vurderer, at der er risiko for rørskade i forbindelse med gulvvarmeanlægget og derfor ikke længere ønsker at tilbyde dækning uden en etablering af nyt anlæg er uden betydning for, om der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ved vurdering, om det anmeldte forhold er en skade i ejerskifteforsikringens forstand skal skadebegrebet eller policens øvrige betingelser være opfyldt. For at skadebegrebet er opfyldt er det afgørende om bygningsdelen (her gulvvarmeanlægget) adskiller sig væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygningsdele i almindelig god vedligeholdelsestand og om der som følge heraf - er indtrådt en skade (som defineret) eller nærliggende risiko for skade (som fortolket af Nævnet).

Som oplyst af besigtigelseskonsulenten er gulvvarmeanlægget fra 1969. Måden hvorpå, samlingerne er monteret med slangeforskruninger og spændebånd var almindeligt forekommende og godkendt på dette tidspunkt. Det er vores Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at gulvvarmeanlægger derfor ikke afviger fra andre tilsvarende anlæg opført i 1969 og med samme konstruktion. Det er endvidere vores opfattelse henset til, at besigtigelseskonsulenten har oplyst at måden hvorpå samlingerne er foretaget på var godkendte, at der ikke foreligger ulovlige bygningsindretninger eller byggestil i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter."

Klagerens advokat har forelagt selskabets skrivelse for vvs-installatør L.D., som i en udateret udtalelse til klagerens advokat har anført:

"Efter at have læst dansk boligforsikring's opfattelse af sagen har jeg følgende kommentarer.

1) Jeg er ikke enig i at det på noget tidspunkt har været standard at samlinger af gulvvarmeslange sker med spændebånd.

2) Det har aldrig været normalt at støbe mekaniske samlinger ned.

3) Anlægget har været ombygget engang i 90érne og der har man også støbt reguleringsventiler ned så man ikke har haft mulighed for at regulere anlægget eller for dens sags skyld checke ventiler for tæthed.

4) Opbygning og renovering af gulvvarme anlæg tyder ikke på at der har været en fagmand indblandet.

5) Det skal oplyses at vores firma har eksisteret siden 1936 og at der i firmaets historie aldrig er set gulvvarme anlæg på den måde, så jeg er ikke enig i at det har været 'standard' at opbygge gulvvarme på den måde.

Jeg mener i allerhøjeste grad at opbygningen af dette gulvvarme anlæg er i strid med den byggeskik der har været på det tidspunkt."

Klagerens advokat har med henvisning til udtalelsen fra vvs-installatør L.D. i skrivelse af 2/11 2006 til nævnet anført:

"På baggrund af denne erklæring gøres det gældende

at det ikke på noget tidspunkt har været standard, at samlinger af gulvvarmeslanger sker med spændebånd,

at det aldrig har været normalt at støbe mekaniske samlinger ned,

at anlægget har været ombygget engang i 1990'erne, og at man også har støbt reguleringsventiler ned, så man ikke har haft mulighed for at regulere anlægget eller for den sags skyld checke ventiler for tæthed, og

at opbygning og renovering af gulvvarmeanlægget ikke tyder på, at der har været en fagmand indblandet.

Der foreligger derfor en værdiforringende mangel ved ejendommen derved, at gulvvarmeanlægget har været opbygget på en måde således at et andet seriøst forsikringsselskab ikke vil overtage forsikringsrisikoen, men opsiger forsikringen efter at have udbetalt den konkrete skade.

Selskabet har her over for i skrivelse af 14/11 2006 til nævnet anført:

"Dansk Boligforsikring A/S fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettiget, idet der ikke er konstateret aktuel skade - udover den der er anerkendt af Lærestandens Brandforsikring - eller nærliggende risiko for skade forbundet med gulvvarmeanlægget.

Ved at udskifte det eksisterende gulvvarmesystem med et helt nyt - 13 dage efter anmeldelsen af skaden - og uden at give ejerskifteforsikringsselskabet mulighed for at vurdere om det gamle system medførte nærliggende risiko for skade - og i så fald udføre en reparation af dette - har klageren selv taget risikoen for at ejerskifteforsikringen ikke dækker en eventuel nødvendig reparation.

En total udskiftning af anlægget ville under alle omstændigheder ikke være nødvendig. Dette er en forbedring som ejerskifteforsikringen ikke skal dække. Henset til sagsforløbet og den utålmodighed som klager har udvist i forløbet med skadeanmeldelsen er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klageren formentlig under alle omstændigheder ønskede et nyt, og bedre gulvvarmeanlæg og nu forsøger at få udgifterne dækket under ejerskifteforsikringen.

For så vidt angår de af klager opgjorte udgifter bestrider Dansk Boligforsikring A/S dette beløb. Det er vores opfattelse at det angivne beløb indeholder poster der ikke vedrører det anmeldte forhold, men i stedet en påtænkt renovering. Ankenævnet har

i kendelsen 61.404 bemærket, at omkostninger til modernisering/renovering ikke kan kræves afholdt af forsikringsselskabet.

Såfremt det er Nævnets opfattelse at der er tale om et dækningsberettiget forhold vil Dansk Boligforsikring A/S forbeholde sig retten til at foretage nedskrivning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne."

Klagerens advokat har forelagt selskabets skrivelse af 18/8 2006 for et rådgivende ingeniørfirma, som i skrivelse af 15/1 2007 til klagerens advokat har anført:

"Dansk Boligforsikring A/S anfører på baggrund af P.H. [vvs-installatør], at *'de oprindelige varmeslanger ville kunne have været anvendt med de koblinger der findes i dag'*. Dette tolker vi således, at arbejdet kunne være udført med mekaniske koblinger, som de forefindes i almindelig handel.

Godkendte samlinger af PE-rør i forbindelse med gulvvarme har altid været mekaniske koblinger i form af skærings- eller klemnings-fittings.

Med 'godkendte samlinger' menes i denne forbindelse rør-leverandørens eller rørfabrikantens foreskrevne samlingsmetode.

En samling af varmerør, herunder gulvvarmeslanger, med slangeforskruninger og spændbånd har aldrig været en godkendt samling eller en fagligt anerkendt metode.

Med hensyn til udførelsestidspunkt i perioden 1999-2001 foreskriver lovgivningen (på dette tidspunkt Varmenormen DS 469) at PEX-rør kan samles med mekaniske koblinger. I denne forbindelse er slangeforskruning og spændebånd ikke en mekanisk kobling.

Vi må afsluttende vurdere, at den omtalte samling med slangeforskruning og spændbånd ikke er hensigtsmæssig. Det er ikke en godkendt samlingsmetode.

Endvidere vil vi vurdere, at indstøbte eller skjulte samlinger ikke var tilladt i henhold til daværende lovgivning."

Hertil har selskabet i skrivelse af 26/1 2007 til nævnet anført:

"Som det er Nævnet bekendt, påhviler det en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er tale om en begivenhed der falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Det forhold, at klageren vælger at foretage en komplet udskiftning af anlægget kun 13 dage efter skadeanmeldelsens fremkomst til Dansk Boligforsikring A/S bør ikke komme klageren til gode. Ved at have foretaget en udskiftning af gulvvarmeanlægget, kort tid efter skadeanmeldelsen, har klageren ikke været i stand til at sandsynliggøre, at der var tale om en aktuel skade / nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at denne var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at enhver skade hurtigst muligt skal anmeldes til selskabet.
…
Fsva. de indhentede erklæringer, er det selskabets opfattelse, at erklæringerne ikke bør tillægges betydning i denne sammenhæng, idet de sagkyndige der har fremkommet med erklæringer end ikke visuelt har haft mulighed for at besigtige dele af gulvvarmeanlægget. Disse erklæringer er alene baseret på en hypotetisk beskrivelse af gulvvarmeanlægget. Ingen har haft mulighed for at besigtige gulvvarmesystemet i dens fulde konstruktion - bortset fra klageren, som valgte at demontere og udskifte anlægget før besigtigelsen kunne finde sted. Dansk Boligforsikring A/S finder ikke, at der er pågået urimelig lang tid fra skadeanmeldelsens modtagelse og til tidspunktet, hvor besigtigelsen fandt sted, hvorfor Dansk Boligforsikring A/S ikke kan klandres for sagsforløbet.

Med hensyn til samlingerne med spændebånd, er det desuagtet klagers sagkyndiges erklæringer, selskabets opfattelse, at disse var lovlige på udførelsestidspunktet, som anført af besigtigelseskonsulenten i rapporten der er fremlagt for selskabet som bilag ..

Dansk Boligforsikring A/S har erkendt, at nedstøbningerne af ventilerne i gulvet ikke er lovligt, men det er selskabets opfattelse, at det ville have været muligt at foretage en sporing af disse ventiler og foretage en reparation. Det er endvidere selskabets opfattelse, at en stor del af ventilerne allerede var konstateret og udbedret som led i skadesudbedringen foretaget af husforsikringsselskabet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
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, revnedannelser, 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 gode 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
10. Anmeldelse af skaden
Enhver skade, der kan medføre erstatningskrav, skal hurtigst muligt anmeldes til Dansk Boligforsikring A/S …

Der må ikke foretages udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har meddelt samtykke."

Nævnet udtaler:

Klageren har efter det oplyste i strid med forsikringsvilkårenes punkt 10 udskiftet det eksisterende gulvvarmeanlæg 2 uger efter anmeldelsen af skaden uden at have givet selskabet mulighed for at bedømme varmeanlægget. Nævnet finder, at klageren på denne baggrund ikke har godtgjort, at der forelå en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen