772/07

Den 21. maj 2007 blev i sag nr. 71.239:

xxxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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.

I kendelse af 15/8 2005 i ankenævnssag 63.751 udtalte nævnet:

> "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 bestemmes: Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at klagerne har krav på dækning af udgifterne til at udbedre skaden på gulvvarmeanlægget.
>
> Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge."

Klagerne har herefter forsøgt at få sagen genoptaget i nævnet, idet det er klagerens opfattelse, at den af sælgeren etablerede gulvvarme er ulovlig og dermed dækket af ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning. Klagerne gør gældende, at det er lovgivningen på tidspunktet for etableringen af gulvvarmen (2001), der er gældende, og ikke som antaget af ankenævnet lovgivningen på tidspunktet for opførelse af ejendommen.

Senest har klagerne ladet udarbejde en måling af U-værdien af terrændækket. Ingeniør O.H. har målt værdien til 0,32 mod tidligere 0,21, og henviser til, at denne - efter bygningsreglementet for småhuse (BRS) fra 1998 højst må være 0,15.

Det indklagede selskab har i skrivelse af 17/1 2007 til nævnet anført:

> "Der er ikke fremkommet nye oplysninger i forhold til det grundlag, som Ankenævnet traf sin afgørelse på.
>
> Ved kendelse nr. 63.751 udtalte Ankenævnet med hensyn til lovlighed i forhold til bygningsreglement, at det er reglerne på tidspunktet for opførelsen af henholdsvis gulvkonstruktion og varmesystem, der er afgørende.
>
> Gulvkonstruktionen er udført ved husets opførelse i 1960. Af byggesagen fra 1960 fremgår, at gulvkonstruktionen er opført med et kappillarbrydende lag på 15 cm slagger, et dæklag på 8 cm beton, 5 cm isolering samt bøgegulv på strøer.
>
> Det første landsdækkende bygningsreglement blev udstedt 1. marts 1961. Her er isoleringskravet for gulvkonstruktioner direkte mod jord fastsat til en k-værdi, der ikke må overstige 0,4.
>
> K-værdien, som i dag benævnes U-værdien, angiver en bygningskonstruktions isoleringsevne. Værdien kaldes også transmissionskoefficienten og angiver, hvor stor en varmemængde målt i Wh, der passerer gennem 1 m2 af konstruktionen i løbet af en time, når temperaturforskellen mellem den indvendige og den udvendige side er 1 grad. Jo mindre U-værdien er, desto bedre isolerer konstruktionen.
>
> B. kommune har i brev af 24. januar 2005 beregnet U-værdien af gulvkonstruktionen til ca. 0,30. Denne beregning har Ankenævnet været bekendt med, idet brevet var bilagt advokat L.H.s brev af 16. februar 2005 til Ankenævnet.
>
> Ingeniør O.H.s beregninger når frem til en U-værdi på 0,32 og afviger ikke nævneværdigt fra B. kommunes beregninger.
>
> Huset er opført før det første landsdækkende bygningsreglement, men konklusionen er, at selv når bygningsreglementet fra 1961 lægges til grund, er U-værdien mindre

end reglementets krav til gulvkonstruktionens isoleringsevne. Gulvkonstruktionen er ikke en ulovlig bygningsindretning.

Skiftende bygningsreglementer har stillet skærpede krav til gulvkonstruktioners isoleringsevne, og vores forsikringstagers holdning er fortsat, at gulvkonstruktionen skal opfylde kravene i det gældende småhusreglement BR-S 98. Indtil 1. august 2001 var U-værdien for terrændæk 0,20. Fra 1. august 2001 skal nyopførte terrændæk med gulvvarme have en U-værdi, der ikke må overstige 0,15.

Ankenævnet har ved kendelse 63.751 taget stilling til, at gulvkonstruktionen alene skal opfylde kravene til U-værdi på opførelsestidspunktet i 1960. Det gør gulvkonstruktionen.

Gulvkonstruktionens U-værdi og dermed isoleringsevne siger ikke noget om gulvvarmeanlæggets ydeevne.

Gulvvarmesystemet, som er opført engang i 2000, skal i henhold til BR-S 98 pkt. 7.2 udføres efter DS 469, Norm for varmeanlæg med vand som varmebærende medium.

Vores forsikringstager har på intet tidspunkt i forløbet sandsynliggjort, at anlægget ikke er udført efter denne norm, eller at anlægget ikke kan varme huset op. Vi har jf. vores brev af 7. oktober 2004 til Ankenævnet foretaget temperaturmålinger på ejendommen den 17. december 2003. Målingerne viste en varierende gulvtemperatur på mellem 21,5 - 24,5 grader og en rumtemperatur på 21 grader. Udetemperaturen var 2-4 grader.

Vi har anerkendt at dække etablering af varmefordelingsplader, så der kan komme en jævn varmespredning i gulvet.

Vi havde på et tidspunkt tilbudt at foretage yderligere målinger, og dette tilbud vil vi genfremsætte. Vi kontakter vores forsikringstager herom.

Men vi bemærker, at der fortsat er tale om to særskilte forhold

1. Gulvkonstruktionen, som ikke ændres til en bedre isoleringsevne for Ejerskifteforsikringens regning, idet gulvkonstruktionen som sådan ikke er skadet samt opfylder kravene til isoleringsevne på opførelsestidspunktet.

2. Gulvvarmeanlægget, som forsikringstagers ikke har sandsynliggjort er fejldimensioneret eller ikke kan varme huset op, men hvor vi nu vil undersøge funktionsduelighed.

Vores forsikringstager har ikke fremsat nyt i forhold til de oplysninger, der lå til grund for Ankenævnets kendelse nr. 63.751."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 5/2 2007 til nævnet anført:

"I relation til den medsendte kopi af skrivelsen fra Nykredit Forsikring, skal det bemærkes. at Nykredit Forsikring efter vor opfattelse ikke tilfører sagen noget nyt. Det helt centrale i sagen er om de bygningsmæssige ændringer, der er foretaget på den pågældende ejendom i 2001, herunder ændring af varmesystemet og dermed ændringer i gulvkonstruktionen, skal opfylde det bygningsreglement, som var gældende på tidspunktet for disse ændringer eller om det er bygningsreglementet, som var gældende i forbindelse med selve ejendommens opførelse.

Nykredit Forsikring anfører i selskabets eget brev til Ankenævnet for Forsikring af 17. maj 2004, på side 3, følgende: 'B. Kommune er eneste administrative myndighed, der kan vurdere en bygningsdels ulovlighed'.

Det synes at fremgå med al ønskelig tydelighed af B. Kommunes skrivelser af henholdsvis 28. oktober 2003 samt 24. januar 2005, at der er tale om et ulovligt forhold - at det er reglerne gengivet i BR-S 98 med tillæg nr. 1 til småhusreglementet, der trådte i kraft den 1. februar 2001 - afsnit 5.2.1., som skulle være gældende for de udførte arbejder. Det bemærkes, at kommunen i skrivelsen af 24. januar 2005 giver afslag på dispensation.

Når Nykredit Forsikring således stædigt fastholder, at det er bygningsreglementet på opførelsestidspunktet for ejendommen, der er gældende, så er dette positivt forkert!

Nykredit Forsikring omtaler herudover i skrivelsen af 17. januar 2007 forholdene omkring gulvvarmeanlægget, herunder at Nykredit nu vil undersøge funktionsdueligheden. Efter vor opfattelse savner en sådan undersøgelse mening, i og med at der er tale om et ulovligt forhold, og da der er tale om et ulovligt forhold, vil hele gulvkonstruktionen alligevel skulle ændres.

For god ordens skyld bemærkes det, at min klient klart oplyser, at gulvvarmeanlægget på ingen rimelig måde kan opvarme huset, som det er nu, jf. i øvrigt herom i udtalelser der tidligere er fremkommet både fra Teknologisk Institut og fra rådgivende ingeniør O.H.. Selv hvis der var tilstrækkelig varme i gulvet, ville der fortsat være tale om et ulovligt forhold, som skulle ændres!

Det er således vor opfattelse, at Ankenævnet bør have den fornødne klarhed over sagen til på ny at få den afgjort med en korrekt afgørelse nemlig gående på, at der er tale om et dækningsberettiget forhold i henhold til den af min klient tegnede forsikring."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til afgørelse af, om der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand vedrørende ejendommens gulvkonstruktion og varmeanlæg (udover det, der er anerkendt i ankenævnssag 63.751) kræves en nærmere bevisførelse af byggeteknisk karakter. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, må nævnet afstå fra at behandle sagen, jf. vedtægternes § 4.

Herefter

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke behandle sagen.

Marianne Højgaard Pedersen