845/10

Den 31. maj 2010 blev i sag nr. 76.849:

xxxxxxxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af ejendommens gulvvarmeanlæg.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1937, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 9/8 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/5 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

…	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
…			
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Indrettet nyt køkken, og udført nyt isoleret betongulv m. klinker og gulvvarme i: køkken, entre og bad. Installeret nyt træpillefyr. Nyt bad. - dog er arbejder udført excl. vvs og el-arbejder, se også pkt. 10 og 11**	☒	☐	☐
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Ejer har lagt varmerør i gulvet i køkken, bad, entre, og har isole-**	☒	☐	☐

ret i køkkenloft - samt medbyg ved støbning af nye betongulve m. gulvvarme."

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 26/10 2008 til selskabet:

"Vedr. gulvvarme:
Gulvvarme i køkkenet varmer meget ujævnt. Jeg har i øjeblikket indstillet den på højeste temperatur, og det til trods, så føles gulvet ikke tilstrækkeligt varmt alle steder. Og ca. midt på gulvet er der et område hvor der slet ikke er noget gulvvarme.

Eks.vis på badeværelset kan gulvet blive så varmt, at man ikke kan gå på det. Så i forhold til badeværelset virker gulvvarmen i køkkenet ikke optimalt og meget ujævnt."

Selskabets skadekonsulent besigtigede forholdet den 3/11 2008 og anførte i skrivelse af 4/11 2008:

"Ved besigtigelsen blev gulvet efterset, som blev udført ved 'gang' rundt på gulvet for at mærke forskellen på varme og kolde flader.

Der kunne registreres en mindre forskel rundt omkring på gulvet, dog specielt omkring køkkenbordet var noget temperaturforskel i overfladen. Udover gulvet lige foran terrassedøren kunne ikke mærkes egentligt kolde overflader, men alene at hovedparten af gulvoverfladen var varm og så var der enkelte 'pletter' med mindre varme.

Som jeg oplyste ved besigtigelsen har jeg undersøgt sagen nærmere med Alm. Brands skadestekniske afdeling.

Indledningsvis vil jeg lige gøre opmærksom på skadesdefinitionen på ejerskifteforsikringen.

Skadesdefinitionen fremgår af ejerskiftebetingelserne 5045 afsnit 2. pkt. 9 Hvilke forhold er dækket:
…
Der er ikke konstateret skader på gulvvarmen og jf. vvsmand som har undersøgt installationen er gulvvarmen udført rigtigt, forstået sådan at den er udført med 2 slanger og det er efter gældende forskrifter.

Min umiddelbare vurdering er at hvor der er 'pletter' med koldere overflade er gulvvarmeslanger lagt med større afstand end andre steder.

Jeg skal på baggrund af ovennævnte meddele at der ikke kan tilbydes nogen erstatning for det anmeldte forhold, da forholdet ikke anses for at nedsætte ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt og derfor ikke opfylder skadesdefinitionen under ejerskifteforsikringen."

Klageren anførte i skrivelse af 22/5 2009 til selskabet:

"Efter at have modtaget et afslag på min udvidet ejerskifteforsikring. Angående fejl i min gulvvarme, så har jeg kontaktet mit eget forsikringsselskab, samt forsikringsoplysningen.

Og de siger begge, at jeg er dækket via min udvidede ejerskifteforsikring. Da det drejer sig om **'manglende funktionsdygtighed'** i min hoved varme kilde.

Jeg har siden taksatoren har været her, fået taget termografibilleder. Og de viser tydeligt en meget forskellig varmeafgivelse, som svinger med helt op til 10,2 grader. Og dette gør, at jeg ikke kan holde en tilstrækkelig varme om vinteren. Samtidig så var jeg interesseret i huse med gulvvarme, da jeg søgte hus. Og jeg havde jo ikke mulighed for, at undersøge gulvvarmen, da jeg var til fremvisning sidst i juni måned. Jeg så kun, at det hele var nyistandsat. Og så regner jeg jo med, at det er i orden. Samtidig stod der jo heller ikke noget i tilstandsrapporten.

Jeg mener dette er en væsentlig skjult fejl, og jeg kan jo heller ikke sælge huset til samme pris... Da jeg er vidende om, at gulvvarmen i køkkenet ikke virker optimalt. Så skulle jeg jo lyve over for den byggesagkyndige, som skal lave en tilstandsrapport.

Jeg har desuden vedlagt en kendelse, som viser at manglende gulvvarme er dækket af en udvidet ejerskifteforsikring. Sag nr. 56253 fra Forsikringsankenævnet."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 10/6 2009 til klageren:

"Jeg har gennemgået de indsendte oplysninger, herunder kendelsen og termografirapporten. Herudover har jeg drøftet sagen med vores skadetekniske rådgiver. På baggrund heraf kan jeg oplyse, at vi fortsat fastholder afgørelsen. Vi begrunder afgørelsen således:

Det er fortsat vores vurdering, at skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 9 ikke er opfyldt, idet gulvvarmen virker, men blot er lagt med en forkert afstand på visse steder, samt der ikke kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade som følge af gulvvarmens opbygning. Dette underbygges af den tidligere fremsendte kendelse 63.144. Vi kan endvidere henvise til kendelse nummer 73.110, hvori nævnet har udtalt, at gulvvarme hører til bygningens funktionsforhold, og derfor ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Funktionsforhold er undtaget for dækning ifølge dine forsikringsbetingelsers afsnit 2, punkt 10.

Fordi forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, skal det vurderes, om der er dækning i henhold til den tegnede ulovlighedsdækning.

Det fremgår af de indsendte oplysninger, at gulvvarmen virker, men at der pletvis er temperaturafvigelser. Ifølge rapporten fra R. Termografi dateret den 9. maj 2009 er der målt en gennemsnits difference på billede 1 og 3 på 4,28 grader. Ud fra de indsendte oplysninger, og det konstaterede ved besigtigelsen, er det vores vurdering, at gulvvarmen virker som varmekilde, men at der pletvis kan mærkes en temperaturafvigelse, fordi slangerne er lagt med forskellig afstand. Installationen er undersøgt af en vvs-mand, der har oplyst at installationen ligger i overensstemmelse med gældende forskrifter.

Ud fra ovennævnte oplysninger og baseret på målingerne i termografirapporten, er det vores vurdering, at gulvvarmen fungerer i tilstrækkelig grad til at tjene som varmekilde på ejendommen. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at der er tale om manglende funktion i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 3, punkt 15.2, fordi installationen virker.

Du har til støtte for din påstand henvist til kendelse 56.253 fra Ankenævnet for Forsikring. Kendelsen minder om din sag, men er ifølge vores vurdering ikke identisk med de faktiske omstændigheder, idet der i kendelsen var tale om svag varmeafgivelse, hvorunder nævnet har lagt vægt på, at alene en begrænset del af badeværelsesgulvet kunne opvarmes. I din

sag kan hele gulvet opvarmes, dog er der pletvis lidt koldere på nogle steder af gulvet end andre steder, men ikke i en sådan grad, at dette kan betragtes som et funktionssvigt.

Jeg vedlægger en kopi af kendelse nummer 66.947, hvori nævnet har givet Alm. Brand medhold i, at forhold vedrørende komforttemperaturer ikke bevirker dækning over ulovlighedsdækningen.

Fordi der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og gulvvarmens funktion er tilstrækkelig til at tjene som varmekilde, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Jeg fastholder derfor i det hele vores afgørelse."

På foranledning af klagerens advokat anførte en vvs-mand i mail af 27/1 2010:

"Hej vedr. gulvvarme …, det er sådan at gulvvarmen skal fremtræde jævnt fordelt over hele gulvet og hvis varmerørene er 20 mm i diameter, (hvilket er normalt) skal de ligge med 30 cm mellem sig og ca. 10 cm under den færdige overflade. Er det beton kan fremløbstemperaturen være op til 40 gr C, er det træ må den max være 27-30 gr i overfladen. For at sikre den jævne temperatur overalt på gulvet vil det på små gulve (op til 8-9 m²) være styring med returventil og ved større gulve styring med gulvvarmeshunt og fordelerrør hvilket sikrer det store flow, der er nødvendigt. Det er en generel erfaring og ønske at undgå temperaturforskelle på mere end 2 gr C på gulvet). I øvrigt henvises til DTI 7 om gulvvarme specifikt og til DS 469, norm for varmeanlæg men vand som varmebærende medie …"

Klagerens advokat har ved skrivelse af 8/9 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til den anmeldte skade.

Selskabet har ved skrivelse af 29/9 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vores kunde har anmeldt, at der er manglende funktion på hendes gulvvarmeanlæg.
¨

Ifølge oplysningerne i sagen opvarmes vores kundes ejendom med gulvvarme og et træpillefyr. Ifølge sælgers oplysninger i tilstandsrapporten er gulvvarmen udført som selvbyg/medbyg, herunder har sælger oplyst at have lagt varmerør i gulvet samt støbt gulve med gulvvarme.

Vores skadekonsulent har besigtiget ejendommen, og har i den forbindelse kunne konstatere, at der er en mindre forskel i overfladevarmen, dog specielt omkring køkkenbordet. Det konstaterede kan ifølge vores skadekonsulent bedst beskrives som pletter med varme og pletter med mindre varme. Der kunne ikke mærkes egentlige kolde pletter.

Gulvvarmen er undersøgt af en vvs-mand, der oplyser, at gulvvarmen er lagt efter forskrifterne, idet der er lagt 2 slanger.

Det er vores vurdering, at årsagen til, at der kan konstateres pletter med mindre varme er, at slangerne på visse steder, er lagt med lidt større afstand end andre steder.

Der er foretaget en termografisk undersøgelse af ejendommens gulvvarmeinstallation. Denne undersøgelse har vist en temperaturafvigelse på 4,28 grader mellem billede 1 og billede 3.

Der er ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade som følge af gulvvarmeinstallationen. Gulvvarme hører endvidere til bygningens funktionsforhold, der er undtaget for dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 11.

På baggrund af ovenstående finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning.

Det skal således vurderes, om forholdet er omfattet af den udvidede dækning, hvoraf det fremgår, at der er dækning for vvs-installationers nedsatte funktion.

Der er foretaget en termografisk undersøgelse af gulvene. Denne har vist, at gulvvarmen virker, men at der pletvis er temperaturafvigelser. På baggrund af den foretagne undersøgelse og det konstaterede ved skadekonsulentens besigtigelse, er det vores vurdering, at gulvvarmen virker i tilstrækkelig grad til at tjene som opvarmningskilde på ejendommen, og at der som følge heraf ikke er tale om nedsat funktion. Vi mener, at gulvvarmen virker efter hensigten, idet denne kan opvarme rummet.

Vores kunde har henvist til kendelse 56.253 fra Ankenævnet for Forsikring. Vi mener ikke, at kendelsen er sammenlignelig med de faktiske omstændigheder hos vores kunde, idet der i kendelsen kun kunne ske opvarmning af en begrænset del af gulvet, og der var tale om en svag varmeafgivelse. I vores kundes sag afgiver gulvvarmen samlet set nok varme til, at denne kan tjene som varmekilde. Der er endvidere kun tale om mindre områder, hvor der er mindre varmt som følge af, at slangerne er lagt med forskellig afstand.

Fordi ejendommen fortsat kan varmes tilstrækkeligt op, er det vores vurdering, at der ikke er tale om nedsat funktion, idet anlægget fungerer efter hensigten. Forholdet er derfor ikke omfattet af den udvidede dækning på ejerskifteforsikringen. Til støtte for vores sag vedlægger vi kopi af kendelse 66.947.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 10.1, ligesom der ikke er tale om nedsat funktion, fordi ejendommen fortsat kan opvarmes tilstrækkeligt, selvom slangerne ligger med forskellig afstand. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at forholdet er omfattet af hverken basisdækning eller den udvidede dækning.

På baggrund af ovenstående fastholder vi i det hele vores afgørelse og afventer nævnets stillingtagen."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 15/10 2009 til nævnet:

"Mine klienter er uenige i, at gulvvarmeanlægget kan tjene i tilstrækkelig grad som varmekilde. Tværtimod er det på ingen måde tilstrækkeligt som varmekilde.

Det fremgår af s. 2 i indklagedes svar, at der alene er tale om mindre forskelle i overfladevarmen, og at der alene kan konstateres pletter med varme og ikke egentlige kolde pletter. Yderligere oplyses det, at der alene er en temperaturafvigelse på 4,28 grader mellem billede 1 og billede 3.

Mine klienter er på ingen måde enige i disse konklusioner. Der er således tale om større forskelle i overfladevarmen, og mine klienter har konstateret, at der minimum er et stykke på 60 cm gående fra væg til væg, hvor der ingen varme er. Dette kan på ingen måde beskrives som pletter med varme. Der er således tale om egentlige kolde pletter, hvor der ikke er varme. Yderligere fremgår det af den termografiske undersøgelse, at temperaturafvigelsen er mellem 30,8 og 20 grader, altså 10,8 grader. Ifølge autoriseret installatør U. VVS/Kloak ApS v/A.P. har mine klienter fået oplyst, at der alene må være en afvigelse på 2 grader. I den konkrete sag er der tale om en afvigelse på 10,8 grader, hvilket er langt over det tilladte.

Det fremgår ligeledes af s. 2 i indklagedes brev, at der har været en vvs-mand, der har undersøgt gulvvarmen og konstateret, at den var lagt efter forskrifterne. Mine klienter kan på ingen måde nikke genkendende til, at der har været foretaget en undersøgelse, hvor vvs-manden oplyste, at gulvvarmen var lagt efter forskrifterne. Tværtimod kunne vvs-manden ikke sige nogen om konstruktionen af gulvvarmeanlægget.

Det fremgår af s. 3 i indklagedes svar, at der alene er tale om pletvise temperaturafvigelser, og at indklagede mener, at gulvvarmen virker i tilstrækkelig grad til at tjene som opvarmningskilde på ejendommen, og at der ikke er tale om nedsat funktion.

Mine klienter er direkte uenige i dette. Der er ikke tale om pletvise temperaturafgivelser, men afgivelser gående fra væg til væg på min 60 cm, ligesom gulvvarmen på ingen måde i tilstrækkelig grad kan tjene som opvarmningskilde på ejendommen Efter mine klienters opfattelse er der tale om en nedsat funktion.

Sammenligner mine klienter den gulvvarme, der kommer fra gulvvarmen i køkkenet med den gulvvarme, der er lagt på henholdsvis badeværelse og gang, er der særdeles stor forskel, idet mine klienter er af den opfattelse, at der er tale om normal funktion i gulvvarmen på badeværelset og gang, mens der er tale om nedsat funktion i køkkenet.

Samlet set er det mine klienters klare opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget skade."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 22/10 2009 til nævnet:

"Vedrørende vores skadekonsulents udtalelse om, at en VVS-installatør har udtalt, at anlægget er lagt korrekt, så undrer vi os over, hvorfor vores kunde ikke på et tidligere tidspunkt har udtrykt uenighed omkring dette, da vores skadekonsulent har nævnt dette flere gange, herunder blandt andet i brev af 4. november 2008.

Det er fortsat vores vurdering, at der alene er tale om, at slangerne er lagt med forskellig afstand, og at der derfor opstår områder, hvor der pletvis er mindre varme. Som følge heraf mener vi ikke, at installationen samlet set kan siges at have nedsat funktion og derfor fortsat kan tjene som varmekilde på ejendommen, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettiget, jf. betingelserne 5046 afsnit 3, punkt 15.2. Forholdet er ikke dækningsberettiget, fordi installationen virker, selvom der opstår mindre områder med mindre varme.

Advokatens brev til nævnet har ikke givet anledning til en ændring af vores afgørelse, i det vi fortsat ikke finder det sandsynliggjort, at anlægget ikke virker. Vi fastholder derfor i det hele vores tidligere argumentation og afventer nævnets stillingtagen."

Selskabet anførte i senere skrivelse af 9/2 2010 til nævnet:

"Indledningsvis har vi noteret os, at udtalelsen, der har været omtalt i efteråret 2009, nu er modtaget og er dateret i januar 2010.

Det fremgår af udtalelsen fra VVS-firmaet, at 'det er en generel erfaring og ønske at undgå temperaturforskelle på mere end 2 grader C på gulvet'.

Der er således efter vores vurdering ikke tale om et krav, men derimod blot om ønsker/erfaringsmæssige forhold. Der bliver endvidere generelt henvist til DTI7 og DS 469, men uden en direkte henvisning til, hvorfor disse henvisninger skulle medvirke til, at forholdet skulle være dækningsberettiget.

Det er fortsat vores vurdering, at anlægget har tilstrækkelig funktion til at kunne tjene som varmekilde, og at der alene er tale om forskellig afstand mellem slangerne.

Vi finder ikke, at de nu fremsendte bilag indeholder oplysninger, der kan medføre en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele denne, og afventer nævnets stillingtagen."

Nævnet har modtaget en oversigt over en termografisk måling til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvad er en skade?**
10.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forskellige bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god 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.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?
11.1.
Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
11.2.
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 10.1.

15. Forsikringens dækningsomfang
15.1. Bygninger der er omfattet

Denne dækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for de bygninger, som ifølge den på tidspunktet for den udarbejdede tilstandsrapport gældende BBR-ejermeddelelse, var indrettet til beboelse.

…

16. Installationernes funktion

16.1. El-, vvs- og kloakinstallationer

Dækningen omfatter udbedring af nedsat funktion såfremt det konstateres, at el-, vvs- og kloakinstallationer ikke fungerer efter hensigten.

…

Ved nedsat funktion forstås, at installationerne ikke fungerer efter hensigten sammenlignet med tilsvarende installationer af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Vedrørende den udvidede dækning finder nævnet - uanset det oplyste om uhensigtsmæssighederne ved varmereguleringen - at forholdet ikke kan henføres til dækningen for manglende funktion, da en termografisk undersøgelse har vist, at gulvvarmen virker, men at der pletvist er temperaturafgivelser. Da klageren heller ikke har godtgjort, at forholdet er ulovligt, finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann