851/10

Den 20. september 2010 blev i sag nr. 77.258:

xxxxx xxxxxxx xx
xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xxxxxxxx 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 :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække omkostningerne til lovliggørelse af ejendommens varmeinstallation, således at den opfylder gældende krav.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det ikke findes sandsynliggjort, at det anmeldte forhold er ulovligt, og at det er selskabets vurdering, at anlægget kan varme ejendommen op.

Ejendommen, der er opført i 1975, blev overtaget af klagerne den 20/4 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 31/1 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"10.2 Varmeinstallationer

K1 Radiator installationen i kælder må ikke benyttes til permanent opvarmning af kælder, der ses tæringer på radiatorer.

…

**Karakterer:**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

UN: Bør undersøges nærmere

K1: Mindre alvorlige skader (Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

K2: Alvorlige skader

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

…

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

…

| **10.** | **VVS-installationer** | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|---|
| 10.1 | Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 10.2 | Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?" | ☐ | ☒ | ☐ |

Af "Energimærke til små ejendomme" udarbejdet 26/2 2004 og gældende i 3 år fremgår bl.a., at ejendommens opvarmningsform er fyringsgasolie, og at der var et beregnet årligt forbrug på 3.794 liter.. Miljøbelastningen for ejendommen var middel (B), og varmen havde betegnelsen B5, som også lå inden for middelområdet. Der blev også i rapporten foreslået konvertering til fjernvarme, som ville give en årlig besparelse på 8.286 kr.

Af sagen fremgår, at der er installeret fjernvarme, som er færdigmeldt den 11/11 2004.

Klagerne modtog afregning af 7/2 2007 fra fjernvarmeforsyningsselskabet vedrørende perioden 1/5 - 31/12 2006 (8 måneder), som udviste et forbrug på 1159 m3 mod det angivne forbrug for perioden 5/7 2004 - 31/12 2004 (små 6 måneder) på 365 m3.

Klagerne foranledigede på baggrund heraf fjernvarmeinstallationen gennemgået af selskabet B, der i rapport af 18/6 2007 bl.a. har anført:

"Varmeanlægget er udført som et-strengsanlæg, opvarmet med fjernvarme over en unitveksler, fabrikat Termix type 24 VX, årgang 2004.

Selve varmeanlægget er ikke udført fagmæssigt - energirigtig korrekt, efter gældende normer, DS 469. Dette medfører et meget stort energispild.

Fejl ved anlægget er følgende:

Alle radiatorerne er monteret med radiatorventiler, fabrikat Danfoss type RAFN 10 (3/8"), som er beregnet til to-strengsanlæg med pumpe. Modstanden i ventilen er for stor til et-strengsanlæg.

> Ved alle radiatorerne er der monteret returkoblinger med afspærring og begrænsning, som også giver modstand gennem radiatoren (bør ikke anvendes i et-strengsanlæg).
>
> Alle radiatorstik er udført med 10 mm (3/8") rør. Der findes ikke anvendelige radiatortermostatventiler i denne dimension.
>
> Et -strengsanlæg med veksler er ikke velegnet til fjernvarme, hvis anlægget ikke er udført korrekt, som i dette tilfælde.
>
> Konklusion.
> Modstanden i gennem radiatorerne er alt for stor til at vandet kan cirkulere igennem, vandet vil så løbe den nemmeste vej, og det er gennem mellemstikket og tilbage til veksleren, som er styret af en Danfoss termostatisk ventil type RAVK 15 med et P-bånd på 6° C. Dette medfører at vandet rundt i anlægget ikke afgiver sin energi til radiatorerne, men cirkulerer rundt i rørsystemet med en afkøling, som får den termostatiske ventil til at åbne for fjernvarmen, uden at afgive varme til husets rum gennem radiatorerne. Derfor det meget store $m^3$ forbrug."

Advokaten fremsendte ved skrivelse af 6/7 2007 rapporten til VVS-installatøren, idet han bad denne kontakte ham angående lovliggørelse af tilslutningen. Selskabet modtog ligeledes kopi af rapporten.

Fjernvarmeforsyningen har ved skrivelse til advokaten af 13/7 2007 bl.a. anført:

> "Ud fra den foreliggende rapport fra B. er der ikke tilstrækkelige oplysninger om placeringen af gennemstrømningsvandvarmeren (Termix24VX) til at konkludere om placeringen er lovlig.
> I henhold til 'Regulativ for fjernvarmeforsyningen i …', §9.1 skal varmeanlægget opfylde Fjernvarmeforsyningen's tekniske bestemmelser.
> I henhold til 'Tekniske bestemmelser for fjernvarmeforsyningen i …', §7.1 skal varmeanlæg principielt udføres som vist på figurerne 1-5 i de tekniske bestemmelser. Der findes ikke blandt disse figurer, varmeanlæg udført som et-strengsanlæg."

Ved skrivelse af 16/8 2007 til selskabet foreslog advokaten, at der blev afholdt et møde med deltagelse af en fagmand fra Dansk Fjernvarme Forening med henblik på at få klarlagt, hvorvidt anlægget var fejlkonstrueret.

Ved skrivelse af 11/10 2007 til advokaten afviste selskabet at yde forsikringsdækning for forholdet, idet det bl.a. hedder:

> "I rapporten fra B. Danmark A/S er der som tidligere nævnt oplistet nogle fejlkilder, som skulle være i strid med den gældende norm, *Dansk Standard DS 469 - Varmeanlæg med vand som varmebærende medium.* Vi har nærlæst det uddrag af normen, som anlægget ifølge B. Danmark A/S ikke opfylder. Vi er ikke enige i konklusionen og skal bl.a. konstatere, at normen ikke kræver, at:
>
> - der skal anvendes nogle særlige radiatorventiler til et et-strengsanlæg

- der ikke må monteres returkoblinger med afspærring og begrænsning på et etstrengsanlæg.

Forbruget i henhold til opgørelsen fra Fjernvarme … er ganske rigtigt væsentligt højere end opgørelsen fra … Kommunale Fjernvarmeforsyning, men den dækker også over en længere periode, som dog ikke kan begrunde en stigning i forbruget på noget over 100 %. En del af stigningen kan derimod hidrøre fra et ændret brugsmønster, f.eks. opvarmning af flere etagemeter. I den forbindelse skal vi bemærke, at bygningen er med fuld kælder.
…
I lighed med vores vurdering under 'Fagmæssigt korrekt' skal vi konstatere, at de energimæssige konsekvenser heller ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Når det gælder ulovlighedsdækningen, *afsnit 3 i de for ejerskifteforsikringen gældende betingelser,* skal vi dels konkludere, at det ikke er godtgjort, at anlægget er uvirksomt, dels at det er ulovligt.

**Konklusion**
Sammenfattende skal vi meddele, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning i det aktuelle tilfælde. Et ønske fra forsikringstagernes side om ændring af anlægget til et tostrenget anlæg eller blot en opdatering med mere egnede komponenter er således ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Alm. Brand har derfor ingen intentioner om at medvirke ved et møde eller indlede en retssag mod en eller flere af de involverede."

Fjernvarmeselskabet har efter advokatens forespørgsel ved skrivelse til denne af 21/11 2007 bl.a. anført:

"I henhold til 'Regulativ for fjernvarmeforsyningen i …', §9.1 skal varmeanlægget opfylde Fjernvarmeforsyningen's tekniske bestemmelser.
I henhold til 'Tekniske bestemmelser for fjernvarmeforsyningen i …', §7.1 skal varmeanlæg principielt udføres som vist på figurerne 1-5 i de tekniske bestemmelser.
Der findes ikke blandt disse figurer, varmeanlæg udført som et-strengsanlæg.
Det udførte varmeanlæg til rumopvarmning overholder IKKE leveringsbestemmelserne, når det er udført som et-strengsanlæg.

J.f. notatets pkt. 3 kan der henvises til DS469/Till.1 afsnit 3.3.1 citat : 'Varmegivere skal være forsynet med udstyr for automatisk regulering af varmeafgivelsen efter rumtemperaturen i det enkelte rum, således at det termiske indeklima opnås, og unødvendigt energiforbrug undgås, samtidig med at betjeningen er enkel for brugeren.' citat slut.
Returventiler (returkoblinger) måler på temperaturen af det gennemstrømmende vand og altså ikke rumtemperaturen.
Det udførte varmeanlæg til rumopvarmning overholder IKKE DS469.

J.f. notatets pkt. 4 kan der henvises til Regulativ for fjernvarmeforsyningen i …, § 9.9
'*Forbrugeren skal til enhver tid sørge for, at fjernvarmevandet nedkøles (udnyttes) mest muligt, inden det returneres. Til dette formål skal forefindes automatisk regulering. Der skal tilstræbes så jævn drift af varmeanlægget som muligt. Det er Fjernvarmeforsyningen's ret at skønne, om disse bestemmelser opfyldes på en rimelig måde under hensyntagen til de enkelte anlægs indretning. Fjernvarmeforsyningen kan forlange, at forbrugeren for egen regning skal foretage ændringer i sit anlæg, så ovennævnte krav opfyldes*'

> Såfremt varmeanlægget ikke er i stand til på årsbasis at afkøle 25-30 grader, så vil Fjernvarme ... skønne, at det IKKE opfylder leveringsbestemmelserne. Og at anlægget skal ændres, så ovennævnte krav opfyldes."

Advokaten viderefremsendte fjernvarmeselskabets konklusioner til selskabet ved skrivelse af 22/11 2007.

Ved skrivelse af 28/11 2007 til advokaten har selskabet på ny fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. er anført, at eftersom klagerne har boet i huset i mere end et år, da de anmelder forholdet, kan det næppe tilskrives anlæggets funktionsduelighed, men snarere det registrerede forbrug.

Med hensyn til radiator- og returventiler anførte selskabet, at der alene i denne forbindelse var tale om vejledninger, og at disse ikke kunne betragtes som en del af et bygningsreglement eller norm. Selskabet fastholdt på denne baggrund, at klagerne ikke havde godtgjort, at anlægget ikke kunne opvarme ejendommen.

For så vidt angår varmeudgiften har selskabet i skrivelse til advokaten af 10/12 2007 bl.a. anført:

> "Endelig skal jeg bekræfte modtagelsen af det komplette Energimærke for ejendommen, hvor det bl.a. fremgår, at J.C.P. har haft et årligt forbrug på 3.794 liter olie til opvarmning svarende til en årlig udgift på 20.563 kr. i 2004 priser. I den forbindelse skal jeg blot bemærke, at det samme forbrug i dag ville medføre en årlig udgift på 32.055 kr., hvilket er væsentligt højere end dine klienters udgift til fjernvarme."

Advokaten har efterfølgende rettet henvendelse til Erhvervs- og Byggestyrelsen vedrørende lovligheden af anlægget, og styrelsen har i skrivelse til advokaten af 12/2 2008 anført:

> "Som svar på dit brev af 30. januar 2008 kan Erhvervs- og Byggestyrelsen, som oplyst d.d. telefonisk, ikke foretage sig andet i sagen end vejledende oplyse, at der i byggelovgivningen stilles krav til sundhedsmæssigt tilfredsstillende termiske omgivelser i en bolig. Hvis det installerede varmeanlæg ikke kan sikre en passende indetemperatur under normale udetilstande, så kan huset ikke anses for at være lovligt.
>
> Desuden indeholder byggelovgivningen visse krav til en energiøkonomisk drift af varmeanlæg i såvel Bygningsreglement for småhuse 1985 og i Bygningsreglement for småhuse 1998.
>
> I givet fald er det en sag for den lokale bygningsmyndighed i kommunen."

Advokaten fremsendte styrelsens skrivelse til selskabet ved brev af 20/2 2008, idet han bl.a. bemærkede, at eftersom anlægget var installeret i 2004, var der efter hans opfattelse ikke tvivl om, at byggelovgivningens bestemmelser var overtrådt.

I reaktion herpå har selskabet i skrivelse af 17/3 2008 til advokaten bl.a. anført:

> "Vi har noteret indholdet af brevet herunder svaret fra Erhvervs- og Byggestyrelsen. Det er imidlertid svært at forholde sig til et svar på en henvendelse, hvor indholdet af henvendelsen ikke er kendt. Derfor havde det været formålstjenligt, hvis du også havde sendt en kopi af dit brev til Erhvervs- og Byggestyrelsen.
>
> Af svaret fra Erhvervs- og Byggestyrelsen kan vi dog udlede, at der er nogle konkrete krav, som varmeanlægget skal opfylde:
>
> - Tilfredsstillende termisk indeklima
> - Tilfredsstillende vilkår hvad angår sikkerhed og sundhed
> - Energiøkonomisk drift.
>
> Vi er ikke ukendte med disse krav. Det er imidlertid vores vurdering, at anlægget opfylder disse krav. Dansk Ingeniørforenings norm, som der henvises til i det gældende bygningsreglement, indeholder således ingen direkte målbare krav såsom forbrug, afkøling m.v. Derimod indeholder normen en lang række vejledninger, men disse vejledninger er, som der ligger i ordet - vejledende - og dermed ikke en del af kravene.
>
> Svarene på vores henvendelser til Fjernvarme … A/S har derimod vist, at anlægget ikke er udført i henhold til deres tekniske bestemmelser for fjernvarmeforsyningen i …. I lighed med vejledningerne i Dansk Ingeniørforenings norm skal vi konkludere, at de tekniske bestemmelser for fjernvarmeforsyningen heller ikke er en del af kravene i bygningsreglementet.
>
> Alt i alt skal vi konstatere, at det ikke er godtgjort, at anlægget er ulovligt."

Advokaten forsøgte herefter at indbringe sagen for Ankenævnet for Tekniske Installationer, men kunne ikke formå VVS-installatørens advokat til at svare på sine henvendelser.

Over for nævnet har advokaten indgivet klage den 12/11 2009 med påstand om, at selskabet bliver pålagt at lovliggøre varmeinstallationen, således at den opfylder gældende krav. Til støtte for påstanden har han anført: "DS 469 ikke opfyldt. Oliefyrsinstallation konstrueret ulovligt. Tidligere ejer har ikke villet medvirke ved indbringelse for Ankenævnet for tekniske Installationer. Varmeinstallationen opfylder ikke krav til fjernvarme installation. Ulovlig fjernvarmeinstallation udført efter udarbejdelse af energimærke. Havde givet væsentlig forøget varmeforbrug, der ikke fremgik af opstilling eller tilstandsrapport. Forbrug er steget med minimum 50% fra ca. 20.000 - 30.000,-"

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 22/12 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores kunder har overtaget ejendommen i april 2006. Cirka et år efter overtagelsen anmelder de, at fjernvarmen ikke virker korrekt. Ud fra det oplyste i sagen, er det vores vurdering at anmeldelsen sker, fordi vores kunder har modtaget en varmeregning, som er væsentligt højere end forventet.

…

På baggrund af de indhentede udtalelser er det vores vurdering, at anlægget virker, idet det kan varme op, men at varmeforbruget på ejendommen har ændret sig, og at der periodevis kan forekomme forstyrrelser i forsyningen. Dette kan skyldes flere faktorer, nemlig både tilslutningen af anlægget til installationen, men også en ændret opvarmning på ejendommen, idet vores kunder kan have opvarmet flere etagemeter end sælger. Det er dog ikke påvist, at anlægget ikke kan varme ejendommen op i tilstrækkelig grad. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at der er tale om en funktionsmangel.

Det er påvist via det fremsendte materiale, at installationen ikke er i overensstemmelse med kravene i Regulativ for Fjernvarmeforsyninger i …. Et sådan regulativ er imidlertid ifølge vores vurdering ikke at sidestille med lovkrav eller småhusreglement/bygningsreglement, som krævet i forsikringsbetingelserne. Der er alene tale om et lokalt fastsat regulativ.

I brev af 13. juli 2007 oplyser, … Kommunale Fjernvarmeforsyning, at der ikke er tilstrækkelige oplysninger i B.'s rapport til at konkludere, at placeringen er ulovlig.

I henhold til udtalelse af 21. november 2007 oplyser Fjernvarme …, at anlægget ikke overholder leveringsbetingelserne samt ikke overholder DS469. Det er vores vurdering, at de normer, som der henvises til alene er vejledende, idet der flere steder står 'kan' og 'bør'. Vi finder det derfor fortsat ikke sandsynliggjort, at forholdet er ulovligt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

Dækningen er betinget af

- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest.

…

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

…

**15. Installationernes funktion**

…

**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:

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende anlæggets funktion. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå for domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen