882/11

Den 30. december 2011 blev i sag nr. 79.919:

xxxxx xxxxxxxx
xxx xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække følgende forhold: (1) tæring af varmerør, (2) nedstøbte skjulte samlinger i gulvvarmesystemet, (3) ureglementeret sammenkobling af gulvvarme og radiator samt (4) ureglementeret udførelse af gulvafløb.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at ingen af de anmeldte forhold opfylder basisforsikringens skadedefinition. Selskabet har desuden henvist til, at det heller ikke findes bevist, at et eller flere forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækningsområde (ekstrasikringen).

Den forsikrede ejendom er et dobbelthus, der er opført i 1934. Klageren overtog ejendommen i juli 2006. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 20/5 2006, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	…		
	10. VVS-installationer		
	10.1 Vandinstallationer	K2	Pladeveksler er uden sikkerhedsventil
	…		

2. 79.919

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader."

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

Det fremgår af sagen, at klageren den 12/11 2010 indgav skadeanmeldelse til selskabet vedrørende de omtvistede forhold.

Selskabet bekræftede skadeanmeldelsens modtagelse ved mail af 12/11 2010 til klageren. Til brug for sagens behandling anmodede selskabet om yderligere materiale, herunder om en nærmere beskrivelse af de omhandlede forhold samt overslagspris for udbedring heraf.

Efterfølgende modtog selskabet fra klageren det ønskede materiale, herunder et indhentet tilbud, hvoraf fremgår:

"Ved gennemsyn af forsikringsskade på varmen d. 15.11.10 kunne følgende konstateres

- Rør som forsyner både gulvvarme og radiator er tæret op og utæt i baderum i kælder. Gulvet omkring røret skal hugges op og røret skal udskiftes

- Skjulte samlinger indstøbt i gulv ved radiator, hvilket er ulovligt. Gulv skal hugges op og gulvvarme slangerne udskiftes i hele baderummet ca. 7 m2.

- Gulvvarme og radiator er koblet på samme rør dvs. at gulvvarmen bliver forsynet med 70 grader varmt vand. Gulvvarme slangerne i gulvet må ikke forsynes med en så høj fremløbstemperatur. Temperaturen skal ligge på omkring 35 grader. Regulering mangler og separat forsyning til gulvvarmen.

- Afløb under vask ikke udført i henhold til forskrifterne. Afløbet skal hæves. Der skal hugges op omkring afløbet.

Alle priser er excl. moms

Udskiftning af tæret rør 2030 kr excl. moms

Ophugning omkring rør ved radiator 1950 kr. excl moms

Ophugning omkring rist 1530 kr excl. Moms

Ophugning af gulvet + 6cm slidlag 13300 kr excl moms pr. m2

3. 79.919

Lægning af nye klinker 6700 kr excl moms kun arbejdsløn

Ny gummifuge 1800 kr excl moms

Nye gulvvarme slanger på monterings skinner + regulering og styring + separat varme forsyning + demontering af toilet og genmontering 12300 kr excl moms."

Selskabets eksterne ejerskiftetaksator besigtigede ejendommen den 22/11 2010. Der blev på baggrund heraf udfærdiget besigtigelsesrapport dateret 30/11 2010. Af denne rapport, der blev sendt til klageren, fremgår bl.a.:

"**Skadesanmeldelse.**

Der er anmeldt følgende forhold:

1. Utæt synligt rør ved overgang mellem gulv og radiator i badeværelse samt rørsamlinger skjult under gulv i badeværelse.

…

Tilstandsrapport.

Følgende bemærkninger med relation til det anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten:

Ingen bemærkninger.

…

Skadesårsag/skadesomfang.

Der er tale om et traditionelt opført parcelhus fra 1934.
Ydervægge er traditionelt opført i mursten, og huset er i flere plan med hårdt tag.

Der er i flere rum i huset konstateret skader i form af ulovligt installerede el-installationer.

Forhold 1:

Forsikringstager anmelder, at der er konstateret en utæthed på et varmerør, der kommer op fra gulvet til en radiator i et badeværelse i kælder.
I samme forbindelse får forsikringstager gennemgået sit anlæg af et VVS-firma, som udtaler overfor forsikringstager, at der er nedstøbt samlinger i gulvet på varme rørene, hvilket iflg. VVS-mand er ulovligt.

Jeg kunne ved min besigtigelse konstatere, at der på det fremviste synlige radiator rør er en tæring og deraf følgende utæthed på røret.
Jeg kunne desuden ved min gennemgang konstatere, at der er nogle uhensigtsmæssigheder på rørføringen af varme rørene, og jeg kunne konkludere, at der sandsynligvis var tale om, at der er nedstøbt en samling - måske flere - på varmerørene under badeværelses gulv.

…

Ejerskifteforsikring.

Forhold 1:

Det vurderes, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen. Dette skyldes, at der ikke er tale om en skade på et rør, som er tæret, hvilket giver en utæthed.

Jeg vurderer, at skaden med tæringen ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, idet der ikke i de godt 4 år, hvor forsikringstager har boet i huset, har været utæt rør på dette sted.
Jeg vurderer, at tæringen - og dermed utætheden er fremkommet i den tid, hvor forsikringstager har boet i huset.

Desuden er anmeldt, at der i badeværelset er nedstøbt rør i gulvet til varme, som angiveligt skulle have ulovlige rør samlinger nedstøbt.

Da der er tale om varmerør, så vurderer jeg, at det ikke på udførelsestidspunktet var ulovligt at nedstøbe samlinger på de anvendte jern rør.
Det skal bemærkes at rørene med samlinger er placeret efter en veksler.

Det vurderes derfor, at der **ikke er tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen** for dette forhold med samlingerne."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved mail af 7/12 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"I skrivelse af 30. november bedømmer taksator … skaderne på mit hus anmeldt 12. november som ikke dækningsberettigede ift. Ejerskifteforsikringen.
Jeg skal hermed klage over denne afgørelse med følgende begrundelser:

… anfører, at bygningen er opført i 1934, men forholder sig ikke til, at badeværelset er opført i sidste halvdel af 1970'erne, hvorfor det er bygningsbestemmelserne fra dette tidspunkt, der er gældende for vurderingen.

…forholder sig derudover kun til to punkter i skadesanmeldelsen, desuagtet at denne omfatter 4 punkter.
Disse er (jf. skrivelse fra Bravida VVS, som er eftersendt skadesanmeldelsen):

1. Tæring af varmerør, hvor dette går ned i betongulvet
2. Nedstøbte skjulte samlinger i gulvvarmesystemet
3. Ureglementeret sammenkobling af gulvvarme og radiator
4. Ureglementeret udførelse af gulvafløb.

Ad 1. … afviser at skadens pkt. 1 er dækningsberettiget med den begrundelse, at skaden ikke var til stede ved overtagelsen. Denne begrundelse er efter min vurdering ikke holdbar, da ejerskifteforsikringen også omfatter skaderisici, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.
…
Indstøbningen af varmerør er en sådan skaderisiko, når der ikke træffes de fornødne foranstaltninger. Dertil kommer, at en sådan indstøbning er i strid med bygningsbestemmelserne, også på opførelsestidspunktet. Det hedder således om udførelse af centralvarmeanlæg i Anvisning nr. 95 fra Statens Byggeforskningsinstitut: 'Korrosionsforebyggelse i boligbyggeriets VVS- installationer', Kbh. 1973, s. 35: *'Hvor frem- og returløbsledningerne går ind i betonen, bør der isoleres med bøsninger eller med fedtbind, tætsluttende PVC-tape eller lignende.'*
Dette har ikke været tilfældet her, se venligst vedlagte foto (billede 1).

Ad 2 og 3.
Der er flere nedstøbte samlinger i gulvet, da frem- og tilbageløb fra radiator og gulvvarme er koblet sammen nede i gulvet. Måden, anlægget er udført på, giver anledning til at formode,

at samlingerne ikke er udført ved svejsning, men ved sammenskruning, hvilket ikke er reglementeret jf. Dansk Ingeniørforenings almindelige betingelser for udførelse af varmeanlæg, 1976, s. 32: '*Samlinger, der skal indstøbes, skal altid udføres ved svejsning.'*
Denne skadesrisiko bør undersøges nærmere i forbindelse med udbedring af forhold nr. 1.

… anfører, at rørene med samlinger er placeret efter en veksler. Dette er ikke korrekt, idet fremløb til gulvvarmen er koblet direkte til fremløbet til radiatoren, jf. foto (billede 2)

Dette er i klar modstrid med reglerne, også på opførelsestidspunktet, jf. førnævnte betingelser fra Dansk Ingeniørforening, s. 32, hvor det hedder: '*Anlæg med indstøbte varmeslanger skal være forsynet med sikkerhedsorgan til forhindring af for høj vandtemperatur.'* Dette er ikke tilfældet her.

Ad 4

Gulvafløbet er ikke udført korrekt, da afløbsskålens kant befinder sig flere cm. under gulvets kant, hvilket gør, at afløbet ikke kan karakteriseres som vandtæt, jf. foto (billede 3).
Bygningsreglement af 1. juni 1972 anfører på s. 96: '*Alle samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lign., som udsættes for vandpåvirkning, skal være vandtætte.'*

Jeg skal på denne baggrund bede Tryg om at underkaste min skadesanmeldelse en ny vurdering, evt. med inddragelse af en anden taksator."

Selskabets taksator udfærdigede herefter tillægsrapport af 14/12 2010, hvoraf fremgår:

"**Skadesanmeldelse**

Der er anmeldt følgende forhold:
…
2. Forhøjning af gulvafløb i badeværelse
…
Skadesårsag/skadesomfang.
…
Forhold 2:
Forsikringstager anmelder, at der er konstateret gulvafløb i badeværelse hvor afløbsskålens kant er lavere end gulvets kant.
Dette giver anledning til utætheder, såfremt den ikke holdes tæt.

Jeg kunne ved min besigtigelse konstatere, at man havde udført en ordentlig støbning i glittet beton omkring denne afløbsskål, således at den er gjort tæt.
På daværende tidspunkt for badeværelsets opbygning havde man ikke vådrums membran, og jeg vurderer at den udførte støbning er tæt på lige fod med fuger omkring fliser m.m.
Jeg vurderer ligeledes, at såfremt den er blevet utæt, så er dette sket efter overtagelsen.

Såfremt det ikke vurderes tilstrækkeligt, så findes der godkendte metoder til at reparere denne afløbsskål med indsats, således at den bliver tæt uden at skulle hugge op i gulvet.

Ejerskifteforsikring
…
Forhold 2:
Det vurderes, at der **ikke er tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen.** Dette begrundes med, at forholdet ikke nedsætter bygningens brugbarhed nævne-

værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Efter fornyet gennemgang af sagen sendte selskabet mail af 30/12 2010 til klageren. Af denne mail fremgår:

"I forlængelse af Deres brev af den 07. december 2010, skal vi vende tilbage i sagen.

Dine indsigelser har været til udtagelse hos taksator.

Ud fra oplysningerne i sagen er det vores vurdering, at afgørelsen er korrekt. Vi fastholder derfor afgørelsen. Vi begrunder afvisningen således.

Vi har noteret, at ejendommen er overtaget 20. juli 2006. Ejendommen er opført i 1934. Du oplyser at badeværelset er opført i slutningen af 70'eme, dog
foreligger der ingen dokumentation herfor, men det har ingen indflydelse på vores afgørelse.

I henhold til afsnittet omkring pkt. 2 og 3 i dit brev, har taksator vurderet, at punkt 3 hører sammen med pkt. 2, idet sammenkoblingen og samlingerne hører under samme sag, hvorfor disse to punkter er blevet behandlet under samme forhold.

Ad 1.
Det er vores vurdering, at det på opførelsestidspunktet (også i slutningen af 70'erne) var helt almindeligt at lave rørgennemføringer i betongulv på denne måde. Du henviser til anvisning nr. 95 som er en SBI-anvisning og ikke et bygningsreglement. SBI-anvisninger er ikke lovmæssigt at skulle følge, hvorfor der ikke er tale om en ulovlighed. Forholdet er derfor ikke dækket jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1

Derudover mener vi ikke, at der er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen hvorfor skadesbegrebet ikke er opfyldt jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Ad 2 og 3.
Med hensyn til forholdet omkring sammenkobling af gulvvarme og radiator, er det vores vurdering, at der som i øvrige huse er placeret en veksler, hvor fjernvarmen kommer ind i huset, hvilket betyder, at alle rør er udført efter en veksler. Der står ligeledes noteret under pkt. 10.1 i tilstandsrapporten, at pladeveksleren er udført uden en sikkerhedsventil, hvilket der skal være.

Forholdet er ikke ulovligt på opførelsestidspunktet, hvorfor forholdet ikke er dækket jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1.

Ad 4.
Vi skal naturligvis beklage, at taksator ikke har noteret forholdet omkring gulvafløbet i badeværelset i sin første afgørelse. Taksator har efterfølgende fremsendt en tillægsrapport til dig … hvor han kommer med sin afgørelse."

Den 4/1 2011 sendte klageren endnu en klage til selskabet. Heraf fremgår bl.a.:

"Jeg klager over flg. forhold:
1. overfladisk og usaglig sagsbehandling fra taksators side
2. deraf flg. fejlagtigt grundlag for afgørelsen af sagen

1. Vedr. sagsbehandlingen.

Jeg anfører 4 skadesforhold i min anmeldelse og indsigelse:
1. Tæring af varmerør, hvor dette går ned i betongulvet
2. Nedstøbte skjulte samlinger i gulvvarmesystemet
3. Ureglementeret sammenkobling af gulvvarme og radiator
4. Ureglementeret udførelse af gulvafløb

Vedr. forhold 1, 2 og 3:
Taksator anfører flg. i sin rapport:

'Det vurderes, at der **ikke er tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen.** Dette skyldes, at der ikke er tale om en skade på et rør, som er tæret, hvilket giver en utæthed.
Jeg vurderer, at skaden med tæringen ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, idet der ikke i de godt 4 år, hvor forsikringstager har boet i huset, har været utæt rør på dette sted.
Jeg vurderer, at tæringen - og dermed utætheden er fremkommet i den tid, hvor forsikringstager har boet i huset.'

Hvad menes der med, at sagen ikke er dækningsberettiget, da 'der ikke er tale om en skade på et rør, som er tæret', når det netop er dette forhold, der anmeldes?

Endvidere vurderer taksator, at skaden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, hvilket efter min bedste overbevisning ikke forhindrer, at skadesrisikoen var til stede, hvilket jo netop er formålet med at tegne en ejerskifteforsikring.

Endvidere anfører taksator:

'Da der er tale om varmerør, så vurderer jeg, at det ikke på udførelsestidspunktet var ulovligt at nedstøbe samlinger på de anvendte jern rør.
Det skal bemærkes at rørene med samlinger er placeret efter en veksler.'

Taksator forholder sig ikke til min fremsendte dokumentation for, at nedstøbte samlinger skal være svejsede og ikke gevindsamlinger og heller ikke til det anmeldte forhold vedr. forkert udført sammenkobling mellem gulvvarme og radiator på trods af VVS-installatørens erklæring og min fremsendte dokumentation.
Tværtimod fastholder han, at rørene med samlinger er placeret efter en veksler på trods af min påstand om det modsatte.

Jeg må heroverfor fastholde, at dette *ikke* er korrekt. Der findes en veksler på anlægget, men den er placeret på udgangsledningen *efter* de omtalte samlinger. Fjernvarmevandet kommer så at sige lige ind fra gaden og ind i gulvvarmeslangerne kun styret af en luftstyret termostat placeret på indgangsrøret. (se billede).

Vedr. forhold 4.

Taksator anfører i sin tillægsrapport:
'Jeg kunne ved min besigtigelse konstatere, at man havde udført en ordentlig støbning i glittet beton omkring denne afløbsskål, således at den er gjort tæt.
På daværende tidspunkt for badeværelsets opbygning havde man ikke vådrums membran, og jeg vurderer at den udførte støbning er tæt på lige fod med fuger omkring fliser m.m.

Jeg vurderer ligeledes, at såfremt den er blevet utæt, så er dette sket efter overtagelsen. Såfremt det ikke vurderes tilstrækkeligt, så findes der godkendte metoder til at reparere denne afløbsskål med indsats, således at den bliver tæt uden at skulle hugge op i gulvet.'

Der er således 'udført en ordentlig støbning, således at den er tæt.' Men 'såfremt den er blevet utæt, så er dette sket efter overtagelsen'.
Hvordan støbningen være blevet utæt, hvis den er gjort tæt? Og hvordan kan taksator så vide, at *hvis* den er utæt, så er det sket efter overtagelsen?
At man ikke på opførelsestidspunktet havde vådrumsmembraner, ændrer jo ikke ved det forhold, at skåle til gulvafløb skal placeres i niveau med gulvet, dengang som nu.
Og hvad har forholdet, at der findes metoder til at reparere skaden, med spørgsmålet om dækningsberettigelsen at gøre?

Dette er efter min mening usaglig sagsbehandling. Man kan ikke andet end at få den tanke, at konklusionen er givet på forhånd og at argumentationen er indrettet derefter.

2. Vedrørende afgørelsen:

Afgørelsen af min indsendte skadesanmeldelse hviler således på et overfladisk og fejlagtigt grundlag. Det ligger til grund for afgørelsen, at gulvvarmeanlægget er placeret efter en veksler, hvilket er ukorrekt, og hele konstruktionen er følgelig i strid med alle regler for gulvvarmeanlæg. Derudover kan det ikke, som anført i afgørelsen, være uden betydning, på hvilket tidspunkt badeværelset er opført, ligesom det ikke er rimeligt at afvise et forhold i min fremsendte dokumentation for de anmeldte skader med den begrundelse, at et forhold ikke er lovgivning.

Jeg synes alt i alt ikke, at denne sag er blevet behandlet på en måde, som sømmer sig for et seriøst forsikringsselskab.

Jeg skal derfor bede om følgende:
Den indgivne skadesanmeldelse tages op til behandling igen, og den underkastes et uvildigt syn og skøn. Udgifterne til en uvildig syn- og skønsmand deles ligeligt af parterne."

Den 3/2 2011 - inden selskabets besvarelse af klagebrevet af 4/1 2011 - har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

Jeg mener, at alle 4 forhold er dækningsberettigede forhold i henhold til forsikringsbetingelserne, og jeg anmoder om Ankenævnets vurdering heraf mhp. at få Tryg til at anerkende dette."

I en vedlagt supplerende redegørelse har klageren anført:

"*Vedr. forhold nr. 1. Tæring af nedstøbt rør.*

Selskabet afviser, at forholdet er dækket af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1, da den af mig anførte SBI-anvisning ikke er et bygningsreglement og dermed ikke lovpligtigt at følge. Dertil vil jeg anføre, at de af Statens Byggeforskningsinstitut udgivne anvisninger er tænkt som en hjælp til fortolkning af bygningsreglementets krav, hvorfor de må siges at være retningsgivende for, hvad der anses for forsvarlig konstruktion på det pågældende tidspunkt. Når den

omtalte rørkonstruktion strider mod SBI-anvisningen, må der således være tale om et fysisk forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens pkt. 3.

Vedr. forhold nr. 2 og 3, Nedstøbning af samlinger og samling af ind- og udløb af radiator og gulvvarme.

Selskabet begrunder sin afvisning af forholdet med, at alle rør er udført efter en veksler, der er placeret, hvor fjernvarmen kommer ind i huset. Heroverfor vil jeg hævde, som jeg gentagne gange har gjort over for selskabet, at dette ikke er tilfældet her, hvilken påstand jeg gerne lader underkaste et uvildigt syn og skøn. Endvidere henviser jeg til VVS-installatørens erklæring vedr. samme forhold.
Derudover hævder selskabet, at forholdene ikke er ulovlige på opførelsestidspunktet, hvorfor de ikke er dækket af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1. Heroverfor vil jeg anføre som i min indsigelse til selskabet af 7. december 2010, at begge forhold strider mod Dansk Ingeniørforenings alm. betingelser for udførelse af varmeanlæg. Disse betingelser er ikke selve bygningsreglementet, men må anses for autoritative, da der ofte henvises direkte til dem i bygningsreglementet for den pågældende periode (se f.eks. Bygningsreglement 1972, s. 135) Der kan således på det pågældende tidspunkt ikke være tvivl om den korrekte konstruktionsmåde, hvorfor forholdene må anses at være omfattet af såvel forsikringsbetingelsernes pkt. 3 om risiko for skade som pkt. 5.1.
Endvidere betyder sammenkoblingen af radiator og gulvvarme, at gulvvarmen ikke fungerer, idet en åbning af indløbet til gulvet øjeblikkeligt har medført en stærk stigning i udløbsvandets temperatur, hvorfor brugen af gulvvarmen har måttet undgås. Derfor mener jeg at sammenkoblingen falder ind under forsikringsbetingelserne pkt. 5.2 om dækning af manglende funktion af vvs-installationer.

Vedr. forhold 4.
Idet jeg henviser til min klage til Trygs kvalitetsafdeling af 4. januar 2011, vil jeg yderligere anføre: installationen har en alder, hvor en typebestemmelse af gulvafløbets skål ikke lader sig gøre, hvorfor det heller ikke er muligt at fremskaffe monteringsanvisninger til denne. Det er imidlertid en standardanvisning, at en afløbsskål til et gulvafløb skal monteres i niveau med gulvet, hvorfor en sådan dokumentation må anses for overflødig. Se venligst billede 2."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 24/2 2011 bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
Huset er overtaget i juli 2006, og forholdene er anmeldt til os i november 2010 ca. 4 år og 4 måneder efter overtagelsen.

Der er tale om en ejendom fra 1934, hvor der er etableret badeværelse i kælderen. Der foreligger ingen oplysninger om, hvornår badeværelset er udført eller eventuelt moderniseret eller hvornår installationerne i badeværelset er udført.

Vi skal generelt bemærke, at bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigede forhold, påhviler i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 forsikringstager.

Det vil sige, at det påhviler vores kunde at påvise årsagen til en dækningsberettiget skade.

<u>Tæring af varmerør</u>

Der er konstateret tæring/utæthed på et varmerør, der kommer op fra gulvet til en radiator i badeværelse i kælder.

Forholdet er anmeldt over 4 år efter vores kundes overtagelse af huset, og det er vores opfattelse, at tæringen/utætheden således ikke var til stede ved vores kundes overtagelse af huset.

Det er bl.a. en betingelse for dækning på ejerskifteforsikringen, at der skal være tale om et forhold som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Da denne type installationer er normalt forekommende i bygninger/badeværelser, der er opført med samme byggemetode, er der ikke tale om et forhold, som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger/badeværelser af samme alder.

At røret nu er tæret over 4 år efter overtagelsen, må henhøre under en ejendoms forventelige normale vedligeholdelse. Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da dette ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition jf. pkt. 3.

Vores kunde har henvist til SBI-anvisning nr. 95 fra Statens Byggeforskningsinstitut: 'Korrosionsforebyggelse i boligbyggeriets VVS-installationer', Kbh. 1973, s 35, hvor det fremgår: *'Hvor frem- og returløbsledningerne går ind i betonen, bør der isoleres med bøsninger eller med fedtbind, tætsluttende PVC-tape eller lignende'.*

Der er alene tale om en anvisning og ikke et bygningsreglement, hvorfor det ikke er lovmæssigt at følge.

Endvidere fremgår det af anvisningen, at der hvor ledningerne går ind i betonen '*bør der isoleres med bøsninger eller med fedtbind, tætsluttende PVC-tape eller lignende'.*
Der står således ikke i anvisningen, at man *skal* udføre installationen på denne måde, men alene at man bør.

Vores kunde har således ikke sandsynliggjort, at der er tale om en ulovlig installation på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens Ekstrasikring jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.

<u>Nedstøbte samlinger i gulvvarmesystemet</u>

Vores kunde anfører bl.a., at der er flere nedstøbte samlinger i gulvet, og måden anlægget er udført på, giver anledning til at formode, at samlingerne ikke er udført ved svejsning, men ved sammenskruning, hvilket ikke er reglementeret jf. Dansk Ingeniørforenings almindelige betingelser for udførelse af varmeanlæg, 1976, s. 32: 'Samlinger, der skal indstøbes, skal altid udføres ved svejsning.'

Det at vores kunde formoder, at samlingerne er udført med sammenskruning, er ingen dokumentation for, at de rent faktisk er udført således.

Endvidere har vores kunde ikke sandsynliggjort, at der er tale om ulovlige nedstøbte samlinger, og endvidere har vores kunde heller ikke fremlagt dokumentation for hvornår badeværelsets installationer er udført, således at vi har kunnet tage stilling til om installationerne var ulovlige på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Vi må derfor på baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen afvise, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens ekstrasikring jf. pkt. 5.2.

Sammenkobling af gulvvarme og radiator

Vores kunde anfører, at der er tale om ureglementeret sammenkobling af gulvvarme og radiator. Dette medfører, at indløbstemperaturen til gulvvarmen er den samme som til radiatoren.

Taksator har vurderet, at der som i øvrige huse er placeret en veksler, hvor fjernvarmen kommer ind i huset, hvilket betyder, at alle rør er udført efter en veksler. Det fremgår ligeledes af tilstandsrapportens pkt. 10.1, at pladeveksleren er udført uden en sikkerhedsventil, hvilket den skal være.

Vores kunde har ikke sandsynliggjort, at der er tale om ulovlig sammenkobling af gulvvarme og radiator, og endvidere har vores kunde heller ikke fremlagt dokumentation for hvornår installationen er udført, således at vi har kunnet tage stilling til om installationen var ulovlig på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Vi må derfor på baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen afvise, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens Ekstrasikring jf. pkt. 5.2.

Forholdet er heller ikke dækket af Ekstrasikringens dækning om manglende funktion, i det gulvvarmen fungerer. Der er således ikke tale om manglende funktion jf. pkt. 5.3.

Gulvafløb

Vores kunde har anmeldt, at overkant af afløbsskål befinder sig flere cm under gulvniveau, og har henvist til bygningsreglement af 1. juni 1972, hvor det på s. 96 fremgår: 'Alle samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lign., som udsættes for vandpåvirkning, skal være vandtætte.'

Der er tale om gulvafløb under vask, og vores taksator kunne ved sin besigtigelse konstatere, at man havde udført en ordentlig støbning i glittet beton omkring afløbsskålen, således at den er gjort tæt.

Vi mener ikke, at der er risiko for utætheder, når det bemærkes, at afløbet ser ud til at være af ældre dato. Der kan dog være problemer med disse afløb, hvor utætheder kan forekomme, fordi betonen eventuelt er blandet forkert. Vi skal dog gøre nævnet opmærksom på, at der ikke foreligger oplysninger om, at afløbsskålen skulle være utæt.

Endvidere er det vores erfaring, at hvis forholdet omkring afløbsskålen skal udbedres, kan dette gøres ved at fore indersiden af betonen med en belægning der forhindrer fugtgennemtrængning, en sådan udbedring, må betragtes som vedligeholdelse.

Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da dette ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition jf. pkt. 3.

Endvidere har vores kunde ikke sandsynliggjort, at der er tale om et ulovligt gulvafløb på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens ekstrasikring jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at krav om, at afløbsskåle var VA godkendt først trådte i kraft i 1974.

Vi henviser i øvrigt til AK. 64.572.

Konklusion
Til nævnets orientering gør vi opmærksom på, at vi naturligvis er indstillet på at se på sagen igen, hvis vi modtager dokumentation for alder og lovlighed på installationerne. Vi skal dog forsøge at gøre opmærksom på, at hvis det viser sig at installationerne er ulovlige, skal vores kunde indhente dispensation, sådan som forsikringsbetingelserne foreskriver."

Hertil har klageren i brev af 15/3 2011 til nævnet bemærket:

"I sin afvisning af mine klagepunkter henviser selskabet flere steder til manglende dokumentation for badeværelsesinstallationens alder, hvorfor selskabet ikke har kunnet tage stilling til om installationerne var ulovlige på opførelsestidspunktet.

Dette kan umiddelbart undre, da selskabet i sin skrivelse af 30. december 2010 skriver:

'Du oplyser at badeværelset er opført i slutningen af 70'erne, dog foreligger der ingen dokumentation herfor, men det har ingen indflydelse på vores afgørelse.'

Jeg fremsender derfor nu den efterlyste dokumentation, idet jeg henviser til vedlagte erklæring fra VVS-tekniker af 14. marts, der oplyser, at installationen daterer sig fra ca. 1978-80.

Derudover har jeg flg. kommentarer:

Ang, nedstøbte samlinger i gulvvarmesystemet

Selskabet efterlyser dokumentation for, at der er nedstøbte samlinger i gulvet. Jeg henviser følgelig til vedlagte billede 4, der viser to af de nedstøbte gevindsamlinger. Gevindsamlingen til venstre danner overgang til kobberrør.

Ang. sammenkobling af gulvvarme og radiator

Selskabet fastholder, at der er placeret en veksler, hvor fjernvarmen kommer ind i huset, idet man henholder sig til taksator og til bemærkning i tilstandsrapportens pkt. 10.1.
Idet jeg henviser til VVS-teknikers erklæring, må jeg fastholde, at der ingen veksler er på installationen. Den i tilstandsrapporten omtalte pladeveksler må henføre til den installerede Redan vandvarmer, der ikke er placeret foran gulvvarmeinstallationen.

Ang. gulvafløb

Idet jeg henviser til VVS-teknikers erklæring og til billede 5 vil jeg fastholde, at afløbsskålen er installeret i strid med reglerne for sådanne. Ikke alene er afløbsskålen placeret flere cm under gulvniveau, men VVS-teknikeren konstaterede tillige ved nærmere eftersyn, at tilløbene er boret skråt ind i siderne på afløbsskålen og derefter tætnet med beton. Se venligst billede 5."

Af den vedlagte erklæring af 14/3 2011 fra vvs-tekniker fremgår:

"Har været ud at kig på badeværelse og unit.

Badeværelse er fra ca. 1978 - 1980.

Studsen på afløbsskålen kommer ikke lige ind i den, det ser ud til at de bare er blevet sat ind på skrå, de er blevet tæt på en måde, ved ikke helt hvad det er, men de er ikke lovlige.

Der er ikke nogen unit på varme."

Herefter har selskabet i brev af 13/4 2011 til nævnet anført:

"Kundens VVS tekniker har ikke bekræftet i sit brev af 14. marts 2011, at installationerne er fra 1978-80, som anført af vores kunde, VVS teknikeren skriver at '*Badeværelse er fra ca. 1978 - 1980'.*

Ud fra de indsendte billeder kan fliserne på badeværelset ligeså godt være sat op i starten af 70'erne. Vi skal dog gøre opmærksom på, at selvom der på et tidspunkt fx er skiftet fliser på badeværelset i 70'erne, er der ikke krav om, at man skal udskifte eksisterende installationer, som fx vandrør eller varmerør.

Vi må derfor fastholde, at vores kunde på ingen måde har fremlagt fyldestgørende dokumentation eller har sandsynliggjort, hvornår badeværelsets installationer er udført. Vi har således ikke kunne tage stilling til om installationerne var ulovlige på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Da det således ikke er dokumenteret, hvornår installationerne herunder samlinger i gulvvarmesystemet er udført, er det ikke vores opfattelse, at de installationer/samlinger vores kunde mener er ulovlige, er anderledes end det der har været almindeligt brugt.

Med hensyn til sammenkobling af gulvvarme og radiator kan vi oplyse, at moderne gulvvarmesystemer bliver udstyret med en såkaldt blandeshunt, der sikrer at gulvet er lige varmt over det hele. Ældre anlæg kører det varme vand direkte på gulvvarmen, hvilket betyder at der bliver en varm og en kold del af gulvet, hvilket ikke er usædvanligt.

Vores kunde har ikke sandsynliggjort, at der er tale om en ulovlig sammenkobling af gulvvarme og radiator, ligesom der heller ikke er fremlagt dokumentation for hvornår installationen er udført. Vi har således ikke kunne tage stilling til om installationerne var ulovlige på opførelses/udførelsestidspunktet.

Endvidere skal vi oplyse, at den frie beton i gulvafløbet ligeledes er normalt for et badeværelse fra 1934. De forhøjer stykker der i dag anvendes mellem afløb og rist, fandtes ikke på udførelsestidspunktet."

Efterfølgende har klageren i udateret brev modtaget af nævnet den 10/5 2011 anført:

"Tryg Forsikring problematiserer, at den indsendte dokumentation omhandler badeværelsets alder og ikke installationen.
At VVS-teknikeren ikke adskiller de to ting skyldes, at det er indlysende, når man besigtiger det omtalte rum, at badeværelse og varmeinstallation er opført samtidig, idet der ikke tidligere var badeværelse i det pågældende rum, men vaskekælder, hvilket om fornødent kan dokumenteres af de originale byggetegninger.

Heller ikke den af selskabet udsendte taksator har forholdt sig til, om der skulle være tale om to forskellige opførelsestidspunkter, jf. tidl. indsendte taksatorrapport.

Jeg vil derfor afvise selskabets argumentation, og erklærer mig villig til, hvis ankenævnet ønsker det, at afholde min del af udgifterne til et uvildigt syn og skøn på det skadesanmeldte."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. 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. afsnit 3.
…
5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
…
Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:
…
5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 El- og vvs-installationers funktion
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.
…
5.5
Et forhold anses for ulovligt, hvis det på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at et eller flere af de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning over ejerskifteforsikringens basisdækning.

Efter det oplyste finder nævnet det heller ikke bevist, at et eller flere forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækningsområde (ekstrasikringen).

Dette udelukker imidlertid ikke, at en nærmere bevisførelse ved en domstol vedrørende sagens faktiske omstændigheder vil kunne føre til et andet resultat.

Med det anførte forbehold

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen