890/12

Den 23. april 2012 blev i sag nr. 80.845:

xxxxxxxxx xx xxxxxxx xxxxx xxxxxxx

xxxxxxxxxxx xxxxxxxx x
xxxx xxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over den erstatning, selskabet har tilbudt i forbindelse med en dækningsberettigende skade på et gulvvarmeanlæg, samt over selskabets afvisning af at betale advokatomkostninger.

Ved nævnets kendelse nr. 73.539 pålagde nævnet selskabet at anerkende, at bl.a. forhold vedrørende husets gulvvarmeanlæg, der i kendelsen blev benævnt "tykkelsen af dæklaget", udgjorde en dækningsberettigende skade. Af kendelsen fremgår om forholdet bl.a.:

> "Nævnet udtaler:
> …
> Ad tykkelsen af dæklaget
> Forholdet findes efter oplysningerne fra skønsmanden om, at det forholdsvis nylagte klinkegulv kun opvarmes i striber af 30 cm, at udgøre en dækningsberettigende skade.
> …
> Herefter b e s t e m m e s : Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdene vedrørende…, tykkelsen af dæklaget og… udgør dækningsberettigende skader, og skal opgøre erstatningen for disse forhold."

Efterfølgende efterkom nævnet selskabets anmodning om genoptagelse af sagen, idet byretten i en sag mellem sælgeren og køberne var nået frem til, at sælgeren havde afgivet garanti for bl.a. de forhold, nævnet havde pålagt selskabet at betale.

I kendelse nr. 78.889 hedder det bl.a.:

> "Nævnet udtaler:
> Hvis nævnet havde været bekendt med byretsdommen af 28/1 2008, der var påanket inden eksekutionsfristens udløb, ville nævnet have afstået fra at afgøre sagen indtil ankesagens afslutning. Ankesagen er nu afsluttet med, at anken er hævet, og dommen af 28/1 2008 står derfor ved magt. Nævnet må derfor nu henvise klagerne til at søge sig fyldestgjort hos sælgerne, dog at selskabet skal dække de anførte forhold, hvis sælgerne er ude af stand til at betale.
>
> Nævnets afgørelse i kendelse 73.539 af 30/12 2008 ændres i overensstemmelse hermed.
>
> Herefter b e s t e m m e s : Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdene vedrørende det uisolerede vandrør, tykkelsen af dæklaget og de manglende friskluftkanaler udgør dækningsberettigende skader, og skal opgøre erstatningen for disse forhold og udbetale klagerne erstatning herfor, når forholdene er udbedret, dog kun for så vidt erstatningen ikke betales af sælgerne i henhold til den afsagte dom af 28/1 2008."

Det har nu vist sig, at sælgerne ikke kan opfylde dommen af 28/1 2008.

Nærværende sag vedrører størrelsen af erstatningen, selskabet herefter skal udrede vedrørende gulvvarmeanlægget ("tykkelsen af dæklaget"), og om selskabet skal betale klagernes advokatomkostninger.

Klagernes advokat gør gældende, at selskabet skal yde erstatning i overensstemmelse med syns- og skønserklæringerne fra sagen mellem sælgeren og klagerne.

Selskabet har heroverfor anført, at de alene er forpligtede i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring, og at en velfungerende løsning kan etableres for et betydeligt lavere beløb.

I sin klage til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

> "Undertegnede orienterede med brev af 4. februar 2011 selskabet om, at selskabet havde været indtrådt i sagen, og dermed havde haft mulighed for at stille spørgsmålstegn ved skønsmandens erklæring, hvilket det imidlertid bemærkedes, at selskabet havde undladt. Det konkluderes, at det var undertegnedes vurdering, at selskabets med nævnets kendelse og

skønserklæringen måtte sikre, at udbedring skete, således som anført af skønsmanden, jf. bilag ...

Selskabet afviste med brev af 7 marts 2011 at være bundet af skønsmandens oplysninger om, hvorledes forholdet omkring gulvvarmen skulle udbedres, idet selskabet bemærkede, at selskabet stillede tvivl om skønsmandens konklusioner og hans generelle kompetencer, og dermed kvaliteten af hans udtalelser, og gjorde gældende, at selskabet var indtrådt i sagen på en måde, der gjorde, at selskabet ikke var bundet af skønsmandens udtalelser, idet selskabet præciserede, at selskabet indtrådte som biintervenient, og selskabet som følge heraf ikke kunne stille selvstændige spørgsmål til skønsmanden. Det blev videre oplyst, at klagerne 'da heller ikke havde nogen interesse heri', da klagerne på daværende tidspunkt havde valgt at holde sig til sælger i henhold til den afgivne garanti. Selskabet afviste, at udbedring skulle ske, således som anført af skønsmanden i skønserklæringen, jf. bilag ...

Som bilag … fremlægges undertegnedes svar til selskabet af 5. maj 2011, og som bilag … selskabets svar til undertegnede af 13. maj 2011.

Da parterne ikke har kunnet blive enige, er nærværende klage nødvendiggjort.

Anbringender:
Til støtte for den nedlagte påstand vedr. udbedringsmetode og erstatningsopgørelse gøres det gældende:

at Dansk Boligforsikring A/S, efter klagers kendskab, ikke inden 4 uger efter kendelsens afsendelse skriftligt har meddelt nævnets sekretariat, at selskabet ikke ønsker at være bundet af kendelsen,

at Dansk Boligforsikring A/S dermed har anerkendt, at kravet subsidiært kan rettes mod selskabet,

at Dansk Boligforsikring A/S ved sin indtræden som biintervenient i sagen til støtte for klagerne, ikke har understøttet klagerne i fornødent omfang, idet selskabet ikke er fremkommet med indsigelser mod skønstemaet, herunder skønsmandens anbefalinger om, hvorledes udbedring skal ske, uagtet at selskabet øjensynlig ikke var enig med skønsmanden og ikke var enig med denne i, hvorledes forholdene kunne udbedres,

at Dansk Boligforsikring A/S dermed har givet klagerne føje til at tro, at selskabet var indforstået med den af skønsmanden foreslåede udbedringsmetode,

at Dansk Boligforsikring A/S på intet tidspunkt i korrespondancen med klagerne har givet udtryk for andet, jf. den vedlagte korrespondance,

at Dansk Boligforsikring A/S under ankesagens behandling i øvrigt er fremkommet med divergerende oplysninger om, hvorvidt selskabet ønskede at indtræde som hovedintervenient eller biintervenient, og klager dermed med føje har haft grund til at antage, at selskab indtrådte som hovedintervenient i sagen,

at Dansk Boligforsikring A/S selv valgte at indtræde som biintervenient, uagtet Dansk Boligforsikring A/S var bekendt med, at kravet subsidiært kunne rettes mod selskabet,

at Dansk Boligforsikring A/S, da selskabet øjensynlig hele tiden har stillet tvivl om skønsmandens konklusioner og hans generelle kompetencer og dermed kvaliteten af hans udtalelser, burde være indtrådt i sagen som hovedintervenient, jf. Rpl. 5 251,

at Dansk Boligforsikring A/S, på trods af, at selskabet valgte at indtræde som biintervenient, jf. Rpl § 252, har haft mulighed for at afgive et skriftligt indlæg i sagen, udover det indlæg, som allerede er modtaget, jf. retsbogsudskrift af 28. august 2009, og dermed har haft mulighed for at stille supplerende spørgsmål til skønsmanden

at skønserklæringen - efter omstændighederne - kan tillægges betydning også i forhold til selskabet, og selskabet dermed skal anerkende, at udbedring skal ske i henhold til skønsmandens anbefalinger, og erstatning skal opgøres i overensstemmelse med skønserklæringen

at Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt, at selskabet, at såfremt dækning ikke kunne opnås hos sælgerne, ville hæfte herfor.

at klagerne har forsøgt at søge garantien opfyldt, men uden resultat,

at manglende anerkendelse af at udbedring skal ske i henhold til skønsmandens anbefalinger samt at erstatning skal opgøres i overensstemmelse hermed, vil medføre retstab for klagerne, idet selskabets udbedringsmetode ikke sikrer udbedring af de ulovlige forhold ved gulvene i form af, hvorledes vandslagerne er lagt, og risiko for uberettiget vinding for selskabet.

Til støtte for den nedlagte påstand om at selskabet tilpligtes at dække mine klienters rimelige udgifter til advokatbistand i forbindelse med sagens indbringelser for Ankenævnet gøres det gældende;

at Dansk Boligforsikring A/S' behandling af sagen - efter omstændighederne - giver grundlag for at pålægge selskabet at betale klagernes omkostninger i forbindelse med nævnsbehandlingen, herunder

at kravets omfang og beskaffenhed har gjort det nødvendigt, at mine klienter har søgt advokatbistand hertil,

at det arbejde, som advokat har udført i sagen, har haft indflydelse på ejerskifteforsikringsselskabets vurdering af forholdet, herunder resulteret i ændring i ejerskifteforsikringsselskabets anerkendelse af, at der var tale om dækningsberettiget skade,

at særlige forhold under Dansk Boligforsikring A/S' behandling af sagen derfor begrunder, at Dansk Boligforsikring skal dække de udgifter til advokatbistand, som klagerne har haft."

Ved brev af 15/7 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Det er korrekt, at jeg indtrådte i landsretssagen i medfør af Rpl. §252. Jeg indtrådte som biintervenient for køberen (vores kunder) - ikke som selvstændig part. Jeg kunne ikke indtræde i sagen som hovedintervenient - for det tillader Retsplejeloven ikke, da sagen var en ankesag. Jeg henviser til Rpl. § 251 (med kommentarer, der vedlægges - bilag …).

Det følger helt klart af Retsplejeloven, at der ikke var hjemmel til at indtræde som andet end biintervenient på dette sene tidspunkt, hvor jeg blev bekendt med at sagen verserede. Da …

samtidigt protesterede mod min indtrædelse i sagen (se retsbogsudskrift) blev det stipuleret, at indtrædelsen skete 'til støtte for køberne af ejendommen' pga. garantisynspunktet, og at jeg ikke kunne nedlægge selvstændige påstande og anbringender i sagen.

Det følger også heraf, at jeg naturligvis ikke kan blive bundet af en skønserklæring udfærdiget i en sag, som DBF ikke er part i. Jeg indtrådte alene i sagen til støtte for købernes egen holdning om, at der var givet en garanti af sælger. Jeg har samtidig oplyst, at ejerskifteforsikringen skal dække subsidiært til denne garanti. Dvs. i det omfang at en køber ikke kan inddrive et krav mod sælger, kan det rettes mod ejerskifteforsikringen.
…
Købers og sælgers sag er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Ejerskifteforsikringen kan aldrig blive bundet af købers eller sælgers holdning til, hvordan et forhold skal udbedres. Erstatningen under ejerskifteforsikringen opgøres i henhold til den indgåede ejerskifteforsikringsaftale. Erstatningen opgøres til det beløb det koster at foretage en lovlig og forsvarlig reparation af et dækningsberettigende forhold.

I forbindelse med de løbende telefonsamtaler med [klagers advokat], drøftede vi også jævnligt forsikringssagen, dvs. Dansk Boligforsikring A/S rolle og ansvar i tilfælde af, at sælgers garanti ikke holdt eller betalingsevnen svigtede. Jeg oplyste på et meget tidligt tidspunkt [klagers advokat], at vi ikke mente skønsmandens udtalelser var brugbare.

Som bilag … fremlægges de skønserklæringer, der er udfærdiget i sagen mellem køber og sælger.

Skønserklæringerne 1, 2, 3 og 4 blev udfærdiget *før* byrettens afgørelse og er også dem, Ankenævnet for Forsikring havde til rådighed, da sagen om dækningspligten for gulvvarmen blev afgjort.

Skønserklæring 5, 6 og 7 blev udfærdiget i landsrettens regi - under ankesagen - og dem har Ankenævnet ikke tidligere haft. 5 og 6 fik jeg, da jeg selv bad om alle processkrifter d. 22. april, 7 fik jeg først umiddelbart før hovedforhandlingen.

Jeg har markeret de afsnit i rapporterne hvor skønsmanden udtaler sig om gulvvarmen. I de første 4 rapporter - altså dem Nævnet havde til rådighed ved sin første afgørelse af sagen - udtaler skønsmanden, at gulvvarmen ikke virker ordentligt, fordi dæklaget er for tyndt (spørgsmål 3). I spørgsmål 5 opgør han erstatningen til et beløb svarende til at der støbes yderligere 5 cm beton ovenpå det eksisterende gulv. I spørgsmål 8 udspecificeres opgørelsen. I spørgsmål 13 fastholdes de tidligere svar. I spørgsmål 15 oplyser skønsmanden, at der ikke kan tænkes andre årsager til den stribevise opvarmning af gulvvarmen. Alle disse oplysninger blev givet på baggrund af en visuel besigtigelse - altså uden destruktivt indgreb.

Det var disse oplysninger Nævnet havde til rådighed ved afgørelsen af 73.539, og Nævnet har også i sine præmisser oplyst, at selskabet skal anerkende dækning for gulvvarmen, herunder dæklagets tykkelse, da det forudsattes, at det var det, der medførte den manglende funktion af gulvvarmen.

I skønserklæring 5 - lavet efter Nævnets afgørelse - fremgår det, at der bliver lavet to huller i gulvet - begge blev lavet i køkken / alrum. I det ene hul er dæklaget 14 cm. og i det andet er 10 cm. I det ene hul var der ca. 50 cm over til den næste varmeslange. Skønsmanden oplyser, at det ikke er i overensstemmelse med producentens anvisninger. Se Spørgsmål I.

I spørgsmål 16 oplyser skønsmanden, at udbedringsanvisning og pris fastholdes.

Ved modtagelse af disse efterfølgende skønserklæringer oplyste jeg [klagers advokat] telefonisk, at dette ingen mening gav, da skønsmanden - trods at han nu vurderer, at der er for meget beton, samtidig fastholder udbedringsanvisningen, hvor der støbes mere beton på.

Vores besigtigelseskonsulent … kontaktede skønsmanden telefonisk for at få hans forklaring, og skønmanden … oplyste, at han blot syntes, at det sælger havde lavet var noget klamp, og derfor ville han ikke ændre sin opfattelse. Han ville ikke ind i en drøftelse om, hvorvidt og hvordan gulvvarmen kunne fungere, han oplyste, at han blot havde henholdt sig til de producentanvisninger, man kan finde på nettet omkring varmeslangernes udførelse. Vi har hentet sådanne anvisninger på nettet - de vedlægges som bilag …

Efter aftale med [klagers advokat] foretog … herefter besigtigelse af ejendommen sammen med autoriseret VVS installatør … (se bilag …). .

Det er decideret ukorrekt, når [klagers advokat] i sine anbringender skriver, at *'Dansk Boligforsikring A/S har givet klagerne føje til at tro, at selskabet var indforstået med den af skønsmanden foreslåede udbedringsmetode',* og at *'Dansk Boligforsikring A/S på intet tidspunkt i korrespondancen med klagerne har givet udtryk for andet, jfr. den vedlagte korrespondance'.*

Jeg har flere gange telefonisk oplyst [klagers advokat], at vi ikke var enige med skønsmanden, og at vi ikke mente han var ret kompetent i sine udtalelser, de ikke giver stor mening.

Jeg henviser specifikt til …, hvor jeg skriver dette, i begge mails direkte og utvetydigt til [klagers advokat]. Intet sted i korrespondancen har jeg givet udtryk for, at '*være indforstået med skønsmandens udtalelser omkring udbedring'* - tværtimod - jeg har fra starten alene forholdt mig til dækningspligt og senere udtrykkeligt oplyst, at vi ikke er bundet af skønsmandens udtalelser, og at vi ikke er enige heri.

En udbedring efter skønsmandens anvisning vil ikke løse vores kunders problem. Problemet er ikke, at dæklaget er for tyndt - det har skønsmanden i øvrigt selv senere korrigeret - nu mener han, det er for tykt, da i de to inspektionshuller har vist sig at være 1 - 5 cm. tykkere, end producenten anviser.

Alligevel anviser han en udbedring, hvor der støbes yderligere beton ovenpå det eksisterende dæklag.

Vores konsulenter oplyser, at det ikke er afgørende om der er 8, 9 eller 14 cm beton. Det betyder alene noget for gulvvarmesystemet varmeregulering, da det tager lidt længere tid, at varme betonen op. Det samme gælder afstanden mellem varmeslangerne. Der er selvfølgelig en grænse for hvor langt, der må være imellem slangerne for at betonen imellem dem kan varmes op, men dette afhænger også af varmeslangernes dimension. Skønsmanden har ikke forholdt sig hertil.

Vi har kontaktet skønsmanden og bedt om hans billedmateriale. Det fremlægges som bilag ...

[Vvs-installatør] har studeret dette (da hullerne nu er lukket til igen), og han oplyser, at der er intet ved udførelsen, der forhindrer, at slangerne skal kunne varme gulvet op. Han oplyser også, at der ikke er problemer i, at slangerne krydser hinanden - sålænge det ikke sker på en måde, så de bliver beskadigede. Det er der intet, der tyder på.

Begge vores konsulenter mener skønsmandens udtalelser er det rene sludder, og tyder på, at han ikke har stor praktisk erfaring med hverken betonkonstruktioner eller gulvvarmeudførelse. [Vvs-installatør] har tidligt haft mistanke om, at problemet skyldtes en utilstrækkelig varmekilde, på baggrund af det fremsendte billedmateriale og skønsmandens udtalelser.

Ved den egentlige test af gulvvarmesystemet blev det eftervist, at ved tilslutning af en kraftigere varmekilde, virkede gulvvarmen perfekt. Se bilag …

DBF har herefter anvist udbedring, hvorefter der tilsluttes en varmekilde, som er kraftig nok til at opvarme gulvet. Vi har ladet kunden selv bestemme hvilken varmekilde, de ønsker at tilslutte, men har opgjort erstatningen til det beløb, det koster at tilslutte en varmepumpe - hvilket er den varmekilde, huset blev købt med.

Det fastholdes, at erstatningen kan opgøres til det beløb, det koster at udskifte den eksisterende varmepumpe til en kraftigere varmepumpe, der kan varme gulvet op. Klager har i øvrigt ikke bestridt, at der skulle være problemer med opvarmning af gulvet herefter. Det er derfor svært at se, hvorledes denne løsning skulle medføre et 'retstab' for vores kunde som anført i klagen. At det skulle medføre en 'uberettiget vinding' for selskabet synes besynderligt, da en skadeserstatning aldrig kan medføre en vinding.

Ejerskifteforsikringen skal dække, at gulvvarmen ved overtagelsen af ejendommen ikke kunne varmes ordentligt op (kun stribevis opvarmning). Vi har efterprøvet gulvvarmesystemet og fundet, at der er tilkoblet en varmepumpe, som ikke er kraftig nok, til at varme gulvet op. Ved tilslutning af en kraftigere varmekilde, fungerer gulvvarmen perfekt.

Der er intet ved gulvvarmens udførelse, der er ulovligt. Sælger har udført gulvvarmen selv, hvilket køberne var gjort bekendt med, da de købte huset. Det forhold, er det ikke (fuldt ud) er udført håndværksmæssigt korrekt kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen, der kun dækker aktuelle skader og ulovlige bygningsindretninger. Manglende overholdelse af en producentanvisning er ikke en ulovlig bygningsindretning.

Det forhold at gulvvarmen ikke fungerer kan efter omstændighederne være en skade, og det var vi også anerkendt at dække. Vi har anvist en udbedring, som gør, at gulvvarmen kommer til at fungere. Herefter er der ikke yderligere krav mod selskabet.

Sælgers evt. garanti for at gulvvarmen er lavet håndværksmæssigt korrekt kan ikke overføres på ejerskifteforsikringen. Sælger er blevet dømt ansvar for andre forhold, f.eks. oppudsning af udvendige facader, som heller ikke kan overføres på ejerskifteforsikringen - jeg henviser til den tidligere kendelse, hvor Nævnet udtalte, at det ikke var en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På samme vis kan renter og omkostninger, som sælger er blevet dømt til at betale, ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

3. Konklusion
Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt dækning af den utilstrækkelige opvarmning af gulvvarmen i henhold til Nævnets kendelse 73.539. Vi har opgjort erstatningen til kr. 93.750,- svarende til etablering af en kraftigere varmekilde. Klager har ikke dokumenteret, at der herefter skulle være problemer med at varme gulvet op.

Dansk Boligforsikring er ikke bundet af udtalelser fra skønsmanden i en sag mellem køber og sælger i en sag, som selskabet alene under ankesagen biintervenierede i til fordel for køber omkring garantispørgsmålet,.

Klagen bør derfor afvises."

I brev af 3/8 2011 til nævnet har klagernes advokat hertil bl.a. anført:

"Med hensyn til indholdet i skønserklæringerne bemærkes følgende:

Det er korrekt, at skønsmanden i første omgang - uden destruktive indgreb - lagde til grund, at dæklaget var for tyndt, hvilket måtte være årsagen til de konstaterede problemer. Først efter destruktive indgreb kunne det konstateres, at dette ikke var tilfældet, men at problemet i stedet var, at gulv- varmesystemet ikke var udført korrekt, jf. skønserklæring 6, svar på spørgsmål I, og skønserklæring 7, svar på spørgsmål 16.

Årsagen til, at udbedringsomkostningerne fastholdes, ses i svaret på spørgsmål 19, i erklæring 7, som Dansk Boligforsikring tilsyneladende ikke har hæftet sig ved.

Her ses det, at man aftager fliser, fræser riller i den nuværende beton, og støber ny beton ovenpå, hvorefter de nye klinker lægges. Forskellen på denne fremgangsmåde og fremgangsmåden i spørgsmål 3 (erklæring 1) er alene, at der i den sidste fremgangsmåde nu skal laves riller i den eksisterende beton, således at nye slanger kan støbes heri korrekt. I virkeligheden burde denne løsningsmetode være dyrere, idet der skal medgå tid til udfræsning af riller men skønsmanden fastholdte sit estimat

Denne detalje med udfræsning af riller i den eksisterende beton synes Dansk Boligforsikring at have overset.

Tilbud på udførelse af løsningen med udfræsning af riller i den eksisterende beton er blevet indhentet af murermester …, jf. bilag ... Som det ses, er omkostningerne dyrere end anslået af skønsmanden.

Det forekommer ganske enkelt useriøst, at Dansk Boligforsikring kommenterer skønsmandens kompetencer på et utroligt spinkelt grundlag, og på nuværende tidspunkt efter 7 skønserklæringer, som man har været bekendt med, og ikke har haft bemærkninger til. Skønsmanden har utvivlsomt anvendt adskillige timer på denne sag og har udført sit arbejdet grundigt og seriøst. Skønsmanden er udmeldt af retten, og anvendes af domstolene, og jeg mener ikke der kan være tvivl om hans kompetencer.

Udbedring, som anført af skønsmanden, vil netop løse klagernes problem, idet gulvvarmen herefter vil blive <u>udført korrekt.</u>

Problemet med gulvet kan selv sagt ikke løses ved at sætte en ekstra/kraftigere varmekilde på, idet slangerne således fortsat vil ligge forkert. Advokat … har i øvrigt også stillet dette spørgsmål, hvilket fremgår af besvarelsen på side 4, i skønserklæring 6. Her afviser skønsmanden, at de konstaterede skader kan afhjælpes, således som nu også Dansk Boligforsikring foreslår.

På baggrund af ovenstående fastholdes klagen og således, at Dansk Boligforsikring må udbetale erstatning i overensstemmelse med skønsmandens erklæringer."

I brev af 9/8 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Det bestrides, at gulvvarmen *'ikke er lovligt' (side* 2 i klagers indlæg, 3. afsnit) og dette er en helt udokumenteret påstand. En evt. manglende overholdelse af producentanvisninger, er ikke en ulovlig udførelse. Producentanvisninger er anbefalinger for udførelse for at opnå bedst muligt resultat af det solgte produkt, men der er som sagt intet ved udførelsen af gulvvarmeslangerne, der forhindrer, at den kan afgive god, jævn og tilstrækkelig opvarmning af betonplade/klinker.
…
Dansk Boligforsikring A/S er ikke og kan ikke blive bundet af skønsmandens udtalelser, da selskabet ikke har været part i den retssag, hvori skønsmanden var udmeldt.

Jeg er fuldt ud klar over, at skønsmanden i den sidste skønsrapport (spørgsmål 19) fremkommer med en ny udbedringsanvisning, hvorefter der fræses ud til nye gulvvarmeslanger i den eksisterende beton (da han ved det destruktive indgreb opdagede, at betonen ikke var for tynd, som han ellers oplyste, var eneste mulige forklaring på den stribevise opvarmning - men derimod tyk nok). Og det er ret fantastisk, at han stadig rammer det selvsamme beløb til udbedringen - kr. 180.000 eks moms -, som han kom til i sin oprindelige rapport (spørgsmål 3). Den oprindelige udbedring gik på at støbe mere beton ovenpå de eksisterende gulvvarmeslanger, hvor den nye udbedring går på at fræse nye gulvvarmeslanger ned i den oprindelige beton, hvorefter der støbes nyt dæklag - og prisen er præcis på kroner og ører den samme ! Alene dette er et kunststykke, som efter vores opfattelse siger alt om skønsmandens faglige kompetencer og personlige indstilling til sagen! Af samme grund er hans besvarelse af spg. III i skønserklæring 6 næppe overraskende og vi kan kun oplyse, at skønsmanden tager fejl - gulvvarmen har ved vores test vist sig at fungere fint og tilfredsstillende ved tilkobling af en kraftigere varmekilde.

Klager har ikke dokumenteret, at der skulle være problemer med gulvvarmen efter etablering af den af os anviste udbedringsmetode og har derfor ikke godtgjort, at have krav på en højere erstatning, end den vi har opgjort.

Det står vores kunder frit for at foretage en udbedring som anvist af skønsmanden i sagen mellem køber og sælger, men merudgiften (udover den af os opgjorte erstatning) må afholdes af klagerne selv."

I brev af 16/8 2011 til nævnet har klagerens advokat hertil bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring oplyser i deres indlæg til Ankenævnet, at de har været i kontakt med skønsmanden …

Undertegnede har fremsendt Dansk Boligforsikrings indlæg til Ankenævnet til [skønsmanden] til bemærkninger og dennes bemærkninger fremlægges som bilag ... Som det ses af bilag …, kan forholdene ikke udbedres, således som foreslået af Dansk Boligforsikring, men alene ved den af skønsmanden foreslåede udbedringsmetode.

Dansk Boligforsikring anfører i deres indlæg af 15. juli 2011 på side 6, at det ved test af gulvvarmesystemet blev eftervist, at ved tilslutning af en kraftigere varmekilde, virkede gulvvarmen perfekt.

Klagerne oplyser, at de aldrig har set bilag …, som i øvrigt er anmodet om fremsendelse af ved skrivelse af 3. august 2011.

Klagerne oplyser, at Dansk Boligforsikring aldrig har anmodet om klagernes opfattelse af testforløbet. Det er derfor en vid fortolkning at anføre, at 'klager har i øvrigt ikke bestridt, at der skulle være problemer med opvarmning af gulvet herefter'.

Testen af gulvvarmen blev udført af VVS-folk udpeget og betalt af Dansk Boligforsikring. Testen varede i en uge. Gennem hele forløbet havde klagerne flere gange kontakt med VVS-folkene vedrørende varmen og manglende varmt vand. Midt i forløbet måtte klagerne kontakte VVS-folkene en søndag aften, da temperaturen i underetagen blot var 10 grader. Der har på intet tidspunkt i testforløbet været jævn varme i alle rum i underetagen. Testen blev afbrudt efter en uge, da det var umuligt at lave varmt vand og varme i gulvet samtidig. Det tilsluttede varmeanlæg resulterede i et merforbrug på 1.000 kWh for en uges opvarmning. VVS-folkene udtalte under deres besøg, at de aldrig havde set noget lignende.

Det afvises derfor, at gulvvarmen på nogen måde har virket eller virker perfekt - ej heller under testen. Grundlaget for at tilbyde at betale erstatning opgjort til udgifterne til en kraftigere varmekilde er således hel grundløs.

Omkostninger
Det fastholdes, at Dansk Boligforsikring skal pålægges at betale sagsomkostninger. Svar fra Dansk Boligforsikring viser med al tydelighed, at det er nødvendigt for klagerne at være bistået af advokat under sagen. Klagerne var også bistået af advokat under Ankenævnets første behandling af sagen, hvilket resulterede i en kendelse til fordel for klagerne."

Af skønsmandens bemærkninger til klagernes advokat af 11/8 2011 fremgår bl.a.:

"Først og fremmest er jeg fuldstændigt uenig i, at gulvvarmeproblemet løses ved at montere en kraftigere varmekilde. Det løser ikke det faktiske problem (ikke håndværksmæssigt korrekt håndværk) med afstanden mellem gulvvarmeslangerne og betondækket.

Deres påstand om hvad jeg har oplyst telefonisk:
Jeg har aldrig telefonisk sagt at der er tale om 'klamp', men blot pointeret overfor en dame fra Dansk Boligforsikring, at det var tale om et stykke arbejde, der bar præg af, at det var en ufaglært håndværker der havde lavet arbejdet. Derudover anmodede hun om at få fremsendt billedmateriale, hvilket jeg gjorde.

Deres påstand om, hvorledes forholdet kan udbedres:
Det er konstateret, at gulvvarmen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og derfor vil jeg holde fast i, at forholdet i sagens natur skal udbedres som anført i mit svar på spm. 19 i skønserklæring 7.

Inden vi foretog de destruktive indgreb skønnede jeg at dæklaget på varmeslangerne var årsagen til den stribevis opvarmning af gulvene, hvilket er den hyppigste årsag til stribevis opvarmning. Derfor skønnede jeg i mit svar til spm. 3 i skønserklæring 1, at det korrekte dæklag kunne opnås ved at påstøbe yderligere 5 cm. på det eksisterende råbetongulv.

Efter vi havde foretaget de destruktive indgreb kunne jeg konstatere følgende fejl i forhold til leverandørens anvisninger:

- For stor afstand mellem varmeslangerne
- For dybtliggende varmeslanger
- Krydsende varmeslanger

De 3 punkter er med til at gøre, at gulvvarmesystemet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Da varmeslangerne er monteret fejlagtigt i henhold til ovenstående har jeg i skønserklæring 7 (spm. 19) oplyst, at det eksisterende varmeslangesystem frakobles og der etableres nye varmeslanger, som fræses ned i råbetonen, hvorpå der udstøbes 5 cm. beton ovenpå disse nye varmeslanger.

Deres påstand om, at der ikke er noget ulovligt:
I princippet har de ret i at der ikke er noget ulovligt i forbindelse med gulvvarmesystemet, men det er ved destruktive indgreb påvist, at gulvvarmesystemet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til leverandørens anvisninger Derfor afhjælper det ikke problemet (den stribevis opvarmning), blot at montere en større varmepumpe."

Ved brev af 8/9 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. anført:

"**Testen af gulvvarmen**
Testen af gulvvarmen blev forsinket pga. problemer med det varme vand. Som det fremgår af bilag … var klagernes pumpeshunt stoppet - hvilket vi lod vvs-installatøren reparere (og har betalt for) trods det henhører under ejers almindelige vedligeholdelse og intet har med ejerskiftesagen at gøre.

Gulvvarmen virkede perfekt efter tilkobling af den kraftigere varmekilde. Det er korrekt, at klager ikke kunne 'holde varmen' sidst i forsøget, det skyldtes imidlertid, det meget ekstreme vejrlig, det satte ind - med kraftig vind fra nord (af stormstyrke). Se både bilag … og bilag ... Jeg vedlægger desuden udskrift fra DMI, der dokumenterer konsulentens oplysninger om ekstremt vejrlig under forsøget.

I et ældre hus, som ikke er vindtæt, vil man - i ekstremt vejrlig - altid have svært ved at 'holde varmen' med gulvvarme alene - dette har intet med gulvvarmesystemet at gøre.

'Skønsmandens' udtalelser
Udtalelsen om 'klamp' skete til vores besigtigelseskonsulent - jeg har alene talt med skønsmanden om at fremsende billeder (før vores konsulenter blev bedt om at vurdere skønsmandens materiale).

Skønsmanden har ikke udført test af gulvvarmesystemet - han udtalelser sig alene ud fra sin visuelle besigtigelse af to huller i gulvet.

Nævnet bedes notere, at skønsmanden er enig med Dansk Boligforsikring A/S i, at gulvvarmesystemet ikke er ulovligt. Han udtaler, at det ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt og at udbedring skal ske, som anvist af ham, hvis gulvvarmen skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, samt ulovlige bygningsindretninger. Ejerskifteforsikringen dækker ikke 'håndværksmæssigt korrekt' - kun hvis der som følge heraf er indtrådt skader på bygningen eller er nærliggende risiko herfor.

Der sker ingen skader sket på bygningen som følge af gulvvarmeslangernes udførelse. Der er intet ved slangernes udførelse, der hindrer tilstrækkeligt og korrekt opvarmning af betonen - forudsat at der installeres en kraftigere varmekilde. Som allerede nævnt, er der ingen risiko

for skade ved evt. krydsende slanger, så længe de ikke ligger, så de ikke kan beskadige hinanden. Det gør de ikke i det hul, vi/skønsmanden har set.

Dansk Boligforsikring A/S er ikke bundet af skønsmandens udtalelser, men skal opgøre erstatningen for den manglende gulvvarme i henhold til forsikringsbetingelserne.

Klager har fortsat ikke dokumenteret, at gulvvarmeslangernes montering forhindrer tilstrækkelig funktion af gulvvarmen - efter montering af en kraftige varmekilde, og har derfor ikke krav på yderligere erstatning end opgjort."

Af skønserklæring om genbesigtigelse den 12/8 2008 fremgår bl.a.:

"**Genbesigtigelse:**
Der blev d. 12. august 2008 gennemført kontrol af varmerørenes placering i betongulvene. Syn- og skønsmandens murer etablerede to huller i klinkegulvet i køkken / alrum for at kontrollere om varmeslangerne var placeret korrekt.

Spørgsmål I:
Skønsmanden bedes efter udførelse af de nødvendige destruktive indgreb oplyse den konkrete tykkelse af betonlaget under klinkegulvene i stueetagen.

Svar ad. spm. I
Ved første hul i køkkenet kunne der konstateres 14 cm. beton over varmeslangerne. Det kunne samtidigt konstateres, at der var krydsende varmeslanger, hvilket ikke må forefindes iht. leverandørens anvisninger.

I det andet hul i alrummet kunne det konstateres, at der indbyrdes var op til 50 cm. mellem varmeslangerne og varmeslangen lå i en dybde på 10 cm. Iht. leverandørens anvisninger må der maximalt være 9 cm. beton over varmeslangerne og den indbyrdes afstand skal være 30 cm."

Af skønserklæringerne fremgår endvidere bl.a.:

"Spørgsmål 16:
a) Skønsmanden bedes oplyse, om han efter besvarelse af spørgsmål I fastholder udbedringsmetode og omkostningsestimat, som oplyst i besvarelsen af spørgsmål 8 i supplerende skønserklæring nr. II af 5. januar 2006, for så vidt angår gulvet.

b) Såfremt spørgsmål 16a besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse udbedringsmetode samt anslå udbedringsomkostninger. Omkostningerne bedes specificeret på materialer, arbejdsløn og anvendelse af materiel.

Svar ad. spm. 16
Som beskrevet i svar på spørgsmål I, er gulvvarmesystemet ikke udført korrekt. Der skal derfor udføres et helt nyt gulvvarmesystem, og det kan fortsat gøres som beskrevet i svar til spørgsmål 8. De eksis. gulvvarmeslanger kobles fra og det nye system tilkobles den eksis. varmepumpe.
...
Spørgsmål 19:
Spm. a)

13. 80.845

Idet der henvises til skønsmandens svar på spørgsmål 3 og 8 bedes skønsmanden specificere udbedringsomkostningerne yderligere, herunder fordele omkostningerne på arbejdsløn, materialer og anvendelse af materiel på fagentrepriser, henholdsvis murer, tømrer, vvs, el og maler.

Svar spm. a):

	Beløb ekskl. moms:
Murer:	
Udfræsning af 15 mm riller for varmeslanger	16.000,00
Udstøbning af 3-5 cm beton (kr. 250/m²)	
- arbejdsløn	15.500,00
- materialer	10.500,00
Forsænkning ved genvex anlæg i bryggers	4.500,00
Lægning af 40 m² klinker (klinkepris 250,00/m²)	16.000,00
I alt	***62.500,00***

VVS:	
Udlægning af PEX-slanger	
- arbejdsløn	9.000,00
- materialer	9.500,00
Tilslutning af varmeslanger	
- arbejdsløn	6.000,00
- materialer	4.000,00
Demontering og genmontering af WC - arbejdsløn	2.500,00
Demontering og genmontering af vand og afløb i køkken og badeværelse	3.500,00
Demontering og genmontering af brændeovn	4.500,00
Demontering og genmontering af vaskesøjle	4.000,00
Hævning af gulvafløb i bruseniche	
- arbejdsløn	1.500,00
- materialer	1.000,00
I alt	***45.500,00***

Tømrer:	
Demontering og genmontering af køkken	
- arbejdsløn	8.000,00
- materialer	1.500,00
Demontering og genmontering af badeværelsesmøbel	2.500,00
Fjernelse af gulve og fodpaneler (skal genmonteres)	4.000,00
Lægning af 65 m² trægulv (gulvpris 250,00 / m² kr. 150,00 / m²	26.000,00
Genmontering af fodpaneler og indfatninger og tilpasning af trappe	5.000,00
Indvendige døre skal udskiftes (er nævnt i svar ad. 2)	
I alt	***47.000,00***

Maler:	
Håndværkerrengøring	8.500,00
Maling af fodpaneler	
- arbejdsløn	3.500,00
- materialer	2.500,00
Malerreparation af vægge	
- arbejdsløn	3.500,00
- materialer	2.500,00
I alt	***20.500,00***

El:	
Demontering af hårde hvidevarer	4.500,00
I alt	***4.500,00***

Skønsmanden bedes oplyse, om der i udbedringsomkostningerne er taget højde for følgende:

a. Nedtagning af 2 stk. brusevanger samt vanger fra vaskesøjlebord
b. Gulvvarme under vaskesøjlebord
c. Demontering og genmontering af badeværelsesmiljø
d. Tilpasning af indvendige døre / dørhuller / gerigter
e. Tilpasning af trappe
f. Demontering og genmontering af brændeovn
g. Gulvvarme under brændeovn
h. Malerreparationer
i. Rengøring
j. Demontering og genmontering af fodpaneler
k. Demontering og genmontering af hårde hvidevarer og andre elektriske installationer
l. Miljøafgifter / opstillelse af container / bortkørsel af affald
m. Mandskabsvogn
n. Flytning og opbevaring af indbo m.v. fra underetagen
o. Genhusning i udbedringsperioden
p. Eventuelt byggetilsyn

Svar spm. b):

a. Nedtagning af 2 stk. brusevanger samt vanger fra vaskebøjlebord - ***nej, ikke nødvendigt for at hæve gulvet***
b. Gulvvarme under vaskesøjlebord - ***Ja***
c. Demontering og genmontering af badeværelsesmiljø - ***ja***
d. Tilpasning af indvendige døre / dørhuller / gerigter - ***ja***
e. Tilpasning af trappe - ***ja nederste trin***
f. Demontering og genmontering af brændeovn - ***ja***
g. Gulvvarme under brændeovn - ***nej dette er ikke tilrådeligt***
h. Malerreparationer - ***ja***
i. Rengøring - ***ja - rengøring efter håndværkeren***
j. Demontering og genmontering af fodpaneler - ***ja***
k. Demontering og genmontering af hårde hvidevarer og andre elektriske installationer - ***ja - hårde hvidevarer***
l. Miljøafgifter / opstillelse af container / bortkørsel af affald - ***nej - kun trailer kørsel***
m. Mandskabsvogn - ***nej - lokale håndværkere***
n. Flytning og opbevaring af indbo mv. fra underetagen - ***nej den del udføres af ejer***

o. Genhusning udbedringsperioden - ***nej - kan bo på 1. sal***
p. Eventuelt byggetilsyn - **nej -** ***bør Ikke være nødvendig med kvalificerede håndværkere.***

Spm. c)
Skønsmanden bedes samtidig oplyse, hvad skønsmanden har afsat til nye klinker og trægulv, ligesom skønsmanden bedes skønne over, hvor lang tid, der vil medgå til udbedring.
Svar spm. c):
Der er afsat 250,00 kr/m² til klinker og trægulve - det skønnes at tage 4-5 uger.

Spm. d)
Såfremt skønsmanden mener, at et eller flere af ovennævnte forhold ikke skal eller bør medtages i omkostningsestimatet, bør skønsmanden begrunde sit svar.
I forhold til nedtagning af vanger, bedes skønsmanden oplyse, om en løsning, hvorefter vangerne reduceres med 50 mm må antages at være håndværksmæssigt og æstetisk korrekt. Det bemærkes, at der på nuværende tidspunkt er gulvvarme under vaskesøjlen.

Svar spm. d):
En vange ved brusenichen på 50 mm. skønnes at være i underkanten.

Spm. e)
Skønsmanden bedes tillige oplyse, om det er en håndværksmæssig korrekt løsning, at vægge, der nu står på gulvet, indstøbes i det nye gulv.

Svar spm. e):
Det vil være håndværksmæssigt korrekt at støbe ind til eksisterende vægge, som står på det eksisterende gulv.

Spm. f)
Skønsmand bedes samlet set revurdere sit omkostningsniveau

Svar spm. f):
Se *spm. 19 svar* a)."

I mail af 20/7 2010 til selskabet fra den af selskabet valgte vvs-montør hedder det bl.a.:

"Besigtigelse d. 8/6-10, sammen med …

Ft. Klager over manglende varme.:
Varmekilde er en Nibe Fighter 600p - ventilations varmepumpe, ydelse 2,5kw (uden el patron)
Denne type varmepumpe er monteret med el-varme patron 3 x 3kw fra fabrik!
Eksisterende hus er på ca.120m2 - der skal bruges ca. 50wat pr m2 til opvarmning, ved udetemperatur på minus 12 gr. for at opretholde 20 gr. indvendig, ved normal isolering.
Det kan varmepumpen ikke klare uden tilskud fra el-varmepatron, 3, 6 eller 9kw
Så min vurdering er, **det er ikke varmeslanger i gulv,** men selve varmekilden der er problemet. Det skal selvfølge afprøves når det er koldt! - for at være 100% sikker."

I mail af 21/2 2011til selskabet fra samme vvs-montør hedder det endvidere:

"**Vi har nu afprøvet funktionen af gulvvarme i huset, (det virker!)**

D. 8/2-2011

- Montering af 9.0 KW / 7.5KW el-kedel med tilslutning til gulvvarme samt frakobling af forsikringstagers pille ovn! Gennemskyllet varmeslanger i gulv / tilkoblet gulvvarme til el-kedel.

D. 9/2-2011
- Da det kneb med det varme vand, eftermonterede vi en 160ltr. el-vandvarmer og slukkede deres Vølund varmepumpe
Desværre viste det sig at deres pumpeshunt var delvis tilstoppet,
Det bevirkede at forsøget blev lidt forsinket

Skulle vi være 100 % sikre på vort forsøg, burde vi have haft 3 dage til at gennemvarme, betonpladen i huset (Gulvvarme slanger er kun beregnet til max temperatur på 60 gr./ normalt behov ca. 40/45gr.)

Det kunne ikke lade sig gøre! - Lørdag nat begyndte det at blæse kraftigt med vind fra nord øst / og frostvejr
Det bevirkede at varmen med et **(*sus*)** forsvandt fra huset.
Forsikringstager klagede både til sin advokat, og undertegnede, de kunne ikke holde varmen i huset!

Mandag aften blev vi tilkaldt igen, (de manglede varme i huset!), det stormer stadig og er frostvejr, hvilket bevirkede, at der ikke var nok varme i huset. - Det trak utroligt meget ved fodpaneler og blæste ind ved el-kontakter.
Det var heller ikke muligt at holde varmen på 1. sal, der var ellers monteret el-radiatorer / varmepaneler

Det er min klare overbevisning at gulvvarmen i huset virker, og under normale omstændigheder ville kunne opvarme huset
…
De dage hvor det ikke blæste, var forsikringstager næsten nødt til at åbne vinduerne, ellers var der for varmt! (der blev udført forsøg med en varmeslange med høj temperatur på fremløb, som sagtens kunne hæve temperaturen på gulv til 30 gr.) men som omstændighederne er i dag, med manglende ***vindtætning*,** vil gulvvarme aldrig kunne opvarme dette hus! heller ikke med radiatorer på standartstørrelse, før huset bliver ***tæt!***

Al varme bliver ***suget*** ud af huset, også på 1.sal, så med mindre der bliver foretaget en ***vindtætning*** af huset, vil det aldrig kunne opvarmes kun med gulvvarme. **Det er derfor FT. har monteret en pilleovn!**

Der er ikke taget stilling til omlægning af vandrør i vægge, dette afventer afklaringen på vindproblemet .
Ej heller de manglende indblæsninger/ udsugninger fra ventilationsanlægget."

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 nævne-

værdigt 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.
…

5. Erstatningsberegning
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at de i retssagen mellem klagerne og sælgeren af ejendommen afgivne syns- og skønserklæringer har bevismæssig betydning for sagens afgørelse, men at selskabet som biintervenient ikke er bundet af indholdet heri. Nævnet er endvidere enigt med selskabet i, at retsgrundlaget for tvistens afgørelse er forsikringsbetingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring.

Nævnet må efter sin gennemgang af sagen lægge til grund, at den af selskabet tilbudte løsning med montering af en kraftigere varmepumpe giver en ensartet opvarmning af gulvet og under normale vejrforhold udgør en acceptabel løsning. Nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke at kunne kritisere, at selskabet har tilbudt at yde erstatning i overensstemmelse hermed.

Nævnet finder, at det ikke kan medføre et andet resultat, at gulvvarmen i et vist omfang ikke er nedlagt i overensstemmelse med producentanvisningerne.

Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes advokatomkostninger helt eller delvist.

Nævnet har truffet sin afgørelse på skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol kan give et andet resultat. En sådan sag må i givet fald anlægges af klagerne mod selskabet.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson