902/12

Den 5. november 2012 blev i sag nr. 81.984:

xxxx xxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Gjensidige Forsikring ASA. Han klager over selskabets afvisning af at dække en udskiftning af ejendommens gulvvarmeanlæg.

Klageren gør gældende, at husets gulvvarmeanlæg er ulovligt konstrueret og har utilstrækkelig funktion. Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdene ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller er omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1903, og at klageren overtog ejendommen pr. 20/9 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 12/7 2002. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

	"**Bygn.:**	**Kommentar**
10.0 VVS-installationer		
Andet; Type:	A	Brændeovn
El-varme	A	
Fjernvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Vand"

I klagen til nævnet har klageren bl.a. anført:

2. 81.984

"VVS installatør … har konstateret at nuværende gulvvarmerørene er godkendt iht. DS2119 DS/EN12201. Fælles for DS 2119 og DS/EN12201 er, at de er godkendt til drikkevands rør til installation i jorden og ikke til et gulvvarmerør eller brugsvand i huse. Max. driftstemperatur på denne type PE rør er 40 gr. c. Efter 1984 er den gældende standard for gulvvarmerør, PEX rør, som er diffusionstætte, samt tåler varme v. tryk sv.t. 70 grader varmt vand ved 10 bar, og undgår derved at blive stive og sprække med vandskade til følge, jf. … fra Teknologisk Institut, ERFA standard.

Vi fastholder, at det burde fremgå af tilstandsrapporten ifm huskøb i 2002, at gulvvarmerørene ikke er sv.t. gældende standard for gulvvarmerør, samt at de er tilsluttet fjernvarme i 1996 og i denne sammenhæng ulovligt tilsluttet/installeret ved et 'selvkonstrueret varmefordeler anlæg' fra fjernvarme til gulvvarme. Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten i det hele taget angående varme/gulvvarme/fjernvarme. Fjernvarme indlægges i 1996. Selve områdets fjernvarmeværk blev anlagt pr. 1995. Gulvvarme-anlægget blev tilsluttet/installeret til fjernvarme ved et 'selvkonstrueret fordeler anlæg', jf. termograf rapport.

Vi mener derfor, at ejerskifteforsikringen skal dække udskiftning af gulvvarme eftersom:

1. At gulvvarmerørene ved tilslutning/installation til fjernvarme i 1996 ikke var sv.t. gældende standard 1996 og således ulovligt tilsluttet/installeret, jf. ejerskiftedækning betingelser R207001 stk 15 vedr. ulovlige bygningsindretninger.
2. At det ifm huskøb i 2002 i tilstandsrapport ikke er nævnt, at de anvendte gulvvarmerør ikke er sv.t. gældende standard (jf. ERFA standard), samt er ulovligt tilsluttet/installeret ifm. etablering af fjernvarme ved et 'selvkonstrueret fordeler anlæg' i 1996, jf. ejerskiftedækning betingelser R207001 stk 15 vedr. ulovlige bygningsindretninger.
3. At gulvvarmerørene giver en nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning og dermed vil kunne udvikle en skade såfremt der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. ejerskiftedækning betingelser R207001 stk 14.
4. At gulvvarmeanlægget ikke fungerer. Jf. termograf rapport opnås gn.snits gulvvarmetemperatur på 22,6 grader (fra 11,6-25,6 grader, jf. termograf rapport). Dette er ikke er svarende til gældende varmestandard for et fungerende gulvvarmeanlæg. Dette skyldes iflg vores VVS installatør dels 1) at det ikke er gulvvarmerør sv.t. gældende standard, 2) at gulvvarmerørene er lagt forkert, jf. termografirapport (flere steder er der op mod 1 meter mellem rørene) samt 3) at gulvet formentlig ikke er isoleret nedad sv.t. standard for gulvvarme ifm tilslutning til fjernvarme. Vi mener jf. ejerskiftedækning betingelser R207001 stk 15, at der er tale om manglende funktionsduelighed ved gulvvarmeinstallationen.

…
Vi finder dermed, at udskiftning af gulvvarmesystem er dækningsberettiget på vores ejerskifteforsikring."

I en uddybende redegørelse vedlagt klagen til nævnet hedder det endvidere bl.a.:

"Jf. brev 11.07.2011 fra … (Bilag …) anføres det at vi 'nu har haft huset i ca. 9 år - og vi er ikke tidligere blevet kontaktet af jer i forbindelse med problemer med gulvvarmen. Det er således ikke sandsynliggjort, at der ved overtagelsen af ejendommen har været et problem, som har medført nævneværdig nedsat brugbarhed af bygningen'. Vi har tidligere overfor Bygningskonsulent … og Gjensidige forsikring gjort det klart, at gulvvarme systemet aldrig har fungeret. Vi blev ifm huskøb kun oplyst at der var gulvvarme i køkken, alrum og kontor. Den første vinter, hvor vi boede i huset forsøgte vi at få gulvvarme anlægget til at afgive varme. Vi valgte ca. 1 år senere at få installeret en radiator i stedet for at anvende gulvvarmen, da gulvvarmesystemet efter vores overbevisning ikke virkede, samtidig med at vi fik en meget stor

strafregning fra fjernevarmeværket pga. at vores installationer ikke udnyttede varmen tilstrækkeligt. Vi har således ikke brugt gulvvarmen i årene 2003-2011. I forbindelse med en fugtskade i vores entre vinter 2009/2010, blev vi anbefalet at etablere en varmekilde i entreen. Muligheden for dette blev vurderet af … installatør og i den forbindelse konstaterede vores VVS installatør de ulovlige forhold, hvilket igangsatte hele sagen. Der er fremlagt dokumentation på, at rør materialet både på udførelsestidspunkt var obsolet, ikke svarende til gældende standard for gulvvarmerør og dermed ulovligt samt i særdeleshed ifm tilslutning af systemet til fjernevarme, jf. tidligere vedlagt sagsfremstilling 'nuværende gulvvarmerørene er godkendt iht. DS2119 DS/EN12201 (Bilag …). Fælles for DS 2119 og DS/EN12201 er, at de er godkendt til drikkevands rør til installation i jorden og ikke til et gulvvarmerør eller brugsvand i huse' (jf. bilag …).

Vi fastholder således at det ville have været og forsat er behæftet med en betydelig risiko at anvende nuværende gulvvarmerør ift at forårsage skade på den forsikrede bygning.

Der henvises til husforsikring ved evt. skadesdækning ifm utæthed, hvilket ikke synes realistisk at en husforsikring skulle dække et forhold efter at ejeren er bekendtgjort med en klar øget risiko ifm anvendelse af et system …"

Selskabet har ved brev af 22/3 2012 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

"Vi modtog erklæring af 9. december 2010 fra … VVS ApS med følgende ordlyd:

'Ved gennemgang af gulvvarmesystem d. 5.11.2010 har vi konstateret, at slangerne som er anvendt og nedstøbt i gulv, er PEL rør, Polyethylenrør med lav molekyletæthed.

Denne type rør er beregnet til brugsvandsforsyning nedgravet i jord. Altså koldt vand, og er IKKE diffusionstæt, hvilket betyder, at der er en fordampning gennem denne type rør.

Rør til varmesystem SKAL være diffusionstætte.

Endvidere har vi fra lignende anlæg, hos …, hvor der også var anvendt PEL rør til gulvvarme, konstateret at rørene bliver meget 'sprøde' og knækker nærmest som glas. Deraf større vandskade.
Den sag blev dækket af ejerskifteforsikringen.'

Vores bygningskonsulent besigtigede i januar 2011 sammen med forsikringstager og dennes håndværkere.

Der er ikke konstateret skade på eller som følge af gulvvarmeanlægget.

Ved forespørgsel til ingeniør … hos Teknologisk Institut, som har over 30 års viden og erfaring med vand- og varmeinstallationer, fik vores bygningskonsulent at vide, at PEL rørene ikke var ulovlige at anvende til gulvvarme, men at det senere har vist sig, at de ikke er velegnede, da rørene bliver meget hårde og derfor vanskelige at reparere.

I en senere mail af 15. februar 2011 har … oplyst, at der ikke er eller har været lovgivning for, hvilke rørtyper, der må anvendes til varmesystemer, men at der ved direkte fjernvarme kan stå noget i de lokale tekniske betingelser fra fjernvarmeværket. … skønner, at der er tale om rør fra sidst i ca. 1970erne, hvor det var håndværksmæssigt anerkendt at anvende PEL-rør til gulvvarme. Det var sidst i 1970-erne, at de diffusionstætte PEX-rør kom på markedet, men

der var firmaer, der stadig solgte de andre rør til gulvvarme, og det var helt anerkendt, at håndværkerne brugte dem. Erfaringerne med PEL-rørene kom først senere.

Vores forsikringstager har også talt med … og har i en mail af 22. februar 2011 oplyst, at ifølge … har PEL-rør generelt været anvendt fra midten af 1970erne til midten af 1980erne, og at egnede gulvvarmerør svarende til gældende standard fra efter midten af 1980erne har skullet være PEX-rør, som er diffusionstætte/ikke permeable, samt tåler varme ved tryk (fx 70 grader varmt vand ved 10 bar).

Ifølge vores forsikringstager er gulvvarmeanlægget tilsluttet fjernvarme i 1996, idet det lokale fjernvarmeværk blev opført i 1995. I klagen til Ankenævnet oplyser vores forsikringstager, at gulvvarmeanlægget er etableret ca. 1985. Der foreligger dog ikke dokumentation herfor.

Da vi ikke kunne anerkende efter skadebegrebet eller ulovlighedsdækningen, var tilbage at få undersøgt gulvvarmeanlæggets funktionsduelighed. Det blev aftalt, at forsikringstager lukkede op for gulvvarmen, og at Gjensidige Forsikring betalte for, at der blev foretaget en termografiundersøgelse. Undersøgelsen blev foretaget den 4. februar 2011.

Ifølge rapporten er der gulvvarme i badeværelse, kontor, alrum, klaverstue, køkken og entre. (Gulvvarme i badeværelset skulle være el-varme ifølge en tidligere tilstandsrapport.) Målingerne i de forskellige rum viste følgende:

Badeværelse:
Indvendig rumtemperatur 21 grader. Gulvtemperatur i intervallet 25,6-18,4 grader med hovedvægt omkring 24-25 grader.
(25,6 - 25,0 - 24,9 - 24,5 - 23,8 - 23,7 - 23,7 - 23,6 - 23,5 - 21,5 - 20,8 - 20,5 - 19,2 - 18,4)

Kontorgulv:
Indvendig rumtemperatur 21 grader. Gulvtemperatur i intervallet 21,3-24,1 grader med hovedvægt mellem 23-24 grader.
(24,1 - 23,8 - 23,7 - 23,7 - 23,5 - 23,5 - 23,5 - 23,4 - 23,4 - 23,3 - 23,2 - 23,1 - 21,8 - 21,3)

Alrumsgulv:
Indvendig rumtemperatur 21 grader. Gulvtemperatur i intervallet 20,6-22,5 grader med hovedvægt mellem 21-22 grader.
(22,5 - 22,4 - 22,2 - 22,1 - 22,1 - 22,0 - 22,0 - 21,8 - 21,7 - 21,7 - 21,7 - 21,5 - 21,0 - 20,6)

Klaverstue:
Indvendig rumtemperatur 20 grader. Gulvtemperatur i intervallet 19,8-21,9 grader med hovedvægt mellem 21-22 grader.
(21,9 - 21,7 - 21,6 - 21,6 - 21,6 - 21,4 - 21,3 - 21,3 - 21,2 - 21,0 - 20,9 - 20,5 - 20,0 - 19,8)

Køkkengulv:
Indvendig rumtemperatur 20 grader. Gulvtemperatur i intervallet 15,3-23,0 grader med hovedvægt mellem 21-22 grader.
(23,0 - 22,9 - 22,8 - 22,0 - 22,0 - 22,0 - 21,9 - 21,9 -21,9-21,7-21,3-21,1-20,8 - 20,8 - 20,8 - 20,3 - 20,3 - 19,4 - 19,3 - 17,6 - 15,3)

Entregulv:
Indvendig rumtemperatur 10-11 grader. Gulvtemperatur i intervallet 11,6-16,7 grader med hovedvægt mellem 14-15 grader.
(16,7 - 15,9 - 15,4 - 15,0 - 14,6 - 14,4 - 14,3 - 14,2 - 13,8 - 13,7 - 12,5 - 12,5 - 12,2 - 11,6)

Det fremgår af rapportens sidste side, at gulvvarmeslangerne er monteret på et hjemmelavet fordeler anlæg, hvor temperaturen i shunten styres af en termostatventil.

Vi afviste dækning, 1) fordi der ikke var konstateret skader eller nærliggende risiko for skader, 2) fordi det ikke var dokumenteret, at gulvvarmeanlægget var ulovligt, og 3) fordi gulvvarmeanlægget fungerede.

Vores forsikringstager klagede til vores klageansvarlige enhed, som efter gennemgang af sagen fastholdt afgørelsen.

Vores vurdering

…

Tilstandsrapporten

Vi er enige med vores forsikringstager, at gulvvarmesystemets opbygning ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Den manglende beskrivelse i tilstandsrapporten medfører imidlertid ikke i sig selv, at der er dækning. Dækning over ejerskifteforsikringen forudsætter, enten 1) at gulvvarmesystemet har medført skade eller nærliggende risiko for skade, 2) at installationen er ulovlig, eller 3) at installationen ikke er funktionsdueligt.

Skadebegrebet

Vores forsikringstager har ikke dokumenteret, hvornår gulvvarmen er etableret, men det må formodes at være sket i perioden fra midt 1970erne til midt 1980erne, hvor det var håndværksmæssigt anerkendt at anvende disse slanger til gulvvarme. Forsikringstagers gulvvarmeanlæg afviger derfor ikke fra tilsvarende gulvvarmeanlæg fra perioden.

Der er ikke konstateret skade som følge af, at der er anvendt PEL-rør i gulvvarmesystemet. Vi mener heller ikke, at vores forsikringstager har sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade.

Anlægget har fungeret i 27-17 år, før vores forsikringstager overtog huset. I tilstandsrapporten samt de to forudgående tilstandsrapporter har sælgerne mht. VVS-installationer svaret, at der ikke fyldes vand på anlægget mere end en gang årligt, og at der ikke har været udført reparationer efter rørskader. Der er således ikke dokumenteret problemer i sælgernes ejertid.

Forsikringstager har oplyst, at de ikke selv har brugt gulvvarmeanlægget i 8 år, men der skete ikke noget, da anlægget blev startet for at foretage termografiundersøgelsen. Forsikringstager har også benyttet gulvvarmen den første vinter. Der er således ingen indikation på, at rørene ved husets overtagelse var i en tilstand, at de ikke kan klare varmen og medfører nærliggende risiko for skade.

Ulovlighedsdækning

Ejerskifteforsikringen dækker ulovlige installationer. Ingeniør … har oplyst, at der ikke er eller har været lovgivning om, hvilke rørtyper der må anvendes til varmesystemer. Gængs byggeskik, normer og standarder er ikke det samme som lovgivning. Der kan ikke opnås dækning over ulovlighedsdækningen, allerede fordi rørene ikke strider mod en lovgivning på området, uanset hvornår varmeinstallationen måtte være etableret.

Vores forsikringstager har tidligere henvist til ankenævnskendelse 75.702, som også er vedlagt klagen til Ankenævnet som bilag ... Men i Trygs betingelser var det defineret, at installationer var ulovlige, hvis de stred mod servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer og reglementer. Måtte rørsystemet strider mod fjernvarmeværkets reglement,

hvilket forsikringstager ikke har dokumenteret, er der ikke dækning på Gjensidiges ulovlighedsdækning, som ikke er udvidet til at dække forhold, der strider mod servitutter eller reglementer.

Det er reglerne på tidspunktet for gulvvarmeanlæggets udførelse og ikke tilslutningen til fjernvarme, der har betydning. Men vores forsikringstager har forsat ikke dokumenteret, at de anvendte rør eller gulvvarmeanlæggets konstruktion inkl. fordeleranlæg er ulovlige, dvs. strider mod bestemmelser i love eller bekendtgørelser udstedt med hjemmel i lov. Desuden forudsætter dækningen, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Manglende funktionsduelighed
Termografiundersøgelsen har afdækket, at gulvvarmeanlægget fungerer og afgiver varme. Der blev målt indetemperatur i beboelsesrummene på 21 grader, og gulvvarmen var hovedsageligt omkring 21-22 grader i alrum, klaverstue og køkken, 23-24 grader i kontor, og 24-25 grader i badeværelse (hvor der muligvis er elvarme.) Gulvvarmen fungerede således i disse rum.

Kun i entreen var indetemperaturen 10-11 grader og gulvtemperaturen hovedsageligt omkring 14-15 grader. Men dækningen for manglende funktionsduelighed forudsætter, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og det mener vi ikke er opfyldt, fordi en entre ikke er et beboelsesrum og beregnet til egentligt ophold.

Vores forsikringstager skriver, at de har ikke brugt gulvvarmeanlægget, fordi det medførte en stor varmeregning. Et anlæg, der muligvis ikke medfører den optimale afkøling af det vand, der sendes tilbage til fjernvarmeværket, og som man som kunde kommer til at betale for, er ikke at ligestille med manglende funktionsduelighed. Termografiundersøgelsen har vist, at forsikringstagers gulvvarmeanlæg fungerer efter sin hensigt, nemlig at afgive varme til beboelsesrummene."

Ved brev af 17/4 2012 til nævnet har klageren hertil bl.a. anført:

"1. De tidligere ejere: … overtog ifm tingbog huset i 24. Juli 1979, jf tinglysning og bekræfter at gulvvarmeanlægget først er installeret i 1985. Dermed er det præciseret at gulvvarme anlægget er installeret i 1985 og ikke i starten af 1970'erne som selskabet fremhæver. Vi vil derfor gerne fremhæve at gulvvarmerørene ved etablering i 1985 ikke var sv.t. gældende standard samt at gulvvarmerørene ifm tilslutning/installation til fjernvarme i 1996 ej heller var sv.t. gældende standard og således ulovligt tilsluttet/installeret, jf. ejerskiftedækning betingelser R207001 stk 15 vedr. ulovlige bygningsindretninger, jf klagebrev.

2. I selskabets svar samt i termografirapport fremgår det at indvendig rumtemperatur var 21 grader på undersøgelsestidspunktet. Dette kan ikke anvendes som udtryk for gulvvarmeanlæggets effekt, eftersom både radiator i underetage og brændeovn var i brug i dagene omkring og på dagen for termografi undersøgelsen. Dette kan også ses af termografirapportens side 5, hvor radiatoren i kontoret/spisestue kan ses med tilførselsrør over max temperatur på skalaen (25,3 grader). Det er ikke korrekt at gulvvarmesystemet kan opvarme opholdsrum eftersom der er med en variabel gulvvarme temperatur fra 11,626 grader, hvilket iflg vores VVS installatør skyldes flere forhold jf klagebrev. Vi fastholder dermed at gulvvarmeanlægget ikke afgiver varme hverken sv.t. daværende eller nuværende standard jf. klagebrev.

3. Eftersyn samt tilstandsrapport ifm huskøb har til formål at vise i hvilket omfang, bygningernes tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder. Til-

standsrapporten samt ejerskifteforsikringen dækker skjulte forhold og andre skader, som ikke blev fundet ved bygningsgennemgangen. Ejerskifteforsikringen giver således mulighed for at opnå dækning for forhold og skader, der er ukendte for køber på købstidspunktet. Af tilstandsrapporten ifm huskøb fremgår det specifikt at ingen dele af VVS-installationerne er udført af personer uden autorisation. Som nævnt i termografirapporten er gulvvarmeanlæggets slanger er monteret med et hjemmelavet fordelesystem, således ikke af en autoriseret VVS installatør.

Derudover vil vi gerne fremhæve det faktum (jf. klagebrev) at det ikke ifm huskøb i 2002 i tilstandsrapport fremgår, at huset overhovedet har et gulvvarmesystem, dermed ej heller at de anvendte gulvvarmerør ikke er sv.t. gældende standard Uf. ERFA standard, bilag …) ifm udførselstidspunktet i 1985, samt er ulovligt tilsluttet/installeret ifm. etablering af fjernvarme ved et 'selvkonstrueret fordeler anlæg' i 1996, jf. ejerskiftedækning betingelser R207001 stk 15 vedr. ulovlige bygningsindretninger. Dermed er der tale om et 'skjult' forhold, som vi ikke kan forventes at kunne have kendskab til ifm huskøb, samlet husværdi og heraf risikovurdering ifm at gulvvarmerørene giver en nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning og dermed vil kunne udvikle en skade såfremt der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. ejerskiftedækning betingelser R207001 stk 14."

Ved brev af 25/6 2012 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"*Forsikringstagers brev pkt. 1*
Vi har citeret, at … skønner, at gulvvarmeanlægget er fra *sidst* i 1970erne, men … har også oplyst, at PEL-rør generelt har været anvendt fra midten af 1970erne til midten af 1980erne. Det har derfor ikke været usædvanligt at anvende PEL-rør i 1985.

Forsikringstagers brev pkt. 2
…, som har udført termografiundersøgelsen, har til os bekræftet, at undersøgelsen ikke siger noget om, hvordan gulvvarmen alene opvarmer rummene, idet gulvvarmen først blev startet op på undersøgelsesdagen.

Men undersøgelsen har vist, at gulvvarmeanlægget fungerer, og det er vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at gulvvarmeanlægget ikke kan fungere efter sin hensigt som en del af husopvarmningen.

Vi henviser til, at forsikringstagerne har brugt gulvvarmen det første år, hvor de boede i huset, men at de holdt op med at bruge det, fordi det medførte strafafregning fra fjernvarmeværket. (Ældre anlæg kan ofte ikke sørge for tilstrækkelig afkøling af vandet, inden det sendes tilbage til fjernvarmeværket).

Fra 2003 har huset alene været opvarmet af brændeovnen samt en radiator, som forsikringstager installerede i det ene rum. Dette kan holde rumtemperaturer i beboelsesrum mene på 21 grader, og vores forsikringstager har ikke sandsynliggjort, at samme rumtemperatur ikke vil kunne opnås ved gulvvarmen eventuelt i kombination med brændeovnen.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at huset har flere opvarmningskilder: brændeovn, elvarme, vandbaseret gulvvarme/fjernvarme.

Forsikringstagers brev pkt. 3
Hverken den gang eller i dag kræves autorisation til at etablere radiatorer eller gulvvarme og tilhørende rørføring inde i huset. Selv om fordeleranlægget i termografirapporten er karakteri-

seret som 'hjemmelavet', har forsikringstager ikke dokumenteret, at det er ulovligt, og termografirapporten viser, at fordeleranlægget fungerer efter sin hensigt, nemlig at fordele det varme vand til husets forskellige rum."

Ved brev af 29/6 2012 til nævnet har klageren hertil bl.a. anført:

"2. Iht funktion af gulvvarmeanlæg.

a. Faktum er at gulvvarme anlægget blev stoppet i 2003 vel at mærke efter at der var installeret ny varmeveksler (svarende til det omtalte i bilag vedlagt af Gjensidige selv) i et forsøg på at få en anvendelig varme ud af gulvvarmesystemet, hvilket det til trods herfor ikke kunne levere.

b. Faktum er at gulvvarmen ikke vil kunne levere 21 grader i rummet alene, hvilket er sandsynliggjort og efterset af ovennævnte VVS mestrer. Det må i øvrigt påhvile Gjensidige at dokumentere at systemet vil kunne levere denne varmeeffekt alene, eftersom det er Gjensidiges påstand at det er fuld funktionsdueligt trods vores dokumentation om det modsatte. I så fald er Gjensidige velkommen til at foranstalte egen dokumentation efter ønske.

c. Det er korrekt at det i tilstandsrapporten er nævnt at der er vandbaseret gulvvarme, men uden anmærkning og dermed en forventning ifm huskøb om at huset kan opvarmes på dette grundlag i underetagen)."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14 Hvad dækker forsikringen**
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 brugbar- hed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
15 Når der foreligger KvalitetsMærke
Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke eller tilsvarende supplerende tillæg til tilstandsrapporten, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

- manglende funktionsduelighed ved installationer i forsikrede bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i

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

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da forholdene efter nævnets vurdering ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Endvidere finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til ejerskifteforsikringens basisdækning.

Hvad angår den udvidede dækning finder nævnet - uanset det oplyste om uhensigtsmæssighederne ved varmereguleringen - at forholdet ikke kan henføres til dækningen for manglende funktion. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at klageren på det foreliggende grundlag - herunder den termografisk undersøgelse - ikke har bevist, at opvarmningen af ejendommen med de i tilstandsrapporten nævnte varmekilder er utilstrækkelig.

Da klageren heller ikke har bevist, at forholdet er ulovligt, herunder at dispensation i modsat fald ikke ville kunne opnås, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen