912/13

Den 2. april 2013 blev i sag nr. 82.762:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på det forsikrede hus' gulvvarmeanlæg. Klageren kræver ca. 740.000 kr. i erstatning for udgifterne til udskiftningen af hele husets gulvvarmeanlæg.

Selskabet har tilbudt klageren en erstatning svarende til udgifterne for en syreafrensning af gulvvarmeanlæggets fordelerrør. Selskabet har afvist at erstatte yderligere omkostninger. Selskabet har endvidere påpeget, at klageren ikke har bevist, at der er tale om dækningsberettigende skade i henhold til den udvidede dækning for manglende funktion og ulovlighed.

Klageren overtog det forsikrede hus, der er fra 1982, den 1/5 2010. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport, der er udarbejdet den 18/12 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
9.6 Rørgennemføringer	K1	Mørkfarvning ved rumaftræk.
10. VVS-installationer		
10. Ingen bemærkninger		

2. 82.762

…
Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
10. VVS-installationer			
10.1 Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte? **Ca. 1-2 gange årligt.**	☒	☐	☐
10.2 Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
10.3 Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	☐	☒	☐"

Klagerens forsikringsmægler anmeldte skaden til selskabets husforsikringsafdeling den 14/4 2011. Den 24/5 2011 blev sagen overdraget til selskabets ejerskifteforsikringsafdeling.

Den 27/9 2011 besigtigede selskabets taksator husets gulvvarmeanlæg. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"Ejendommen er et etplanshus, opført i 1982 på 234 m^2 med 171 m^2 kælder. Opvarmning er delvis gulvvarmeanlæg med gasfyr som opvarmningskilde. Ejer har overtaget huset i maj 2010.

Ejer har d. 14.04.2011 anmeldt rørskade til husforsikringen. Der blev dog ikke konstateret rørbrud, hvorfor forholdet ikke blev dækket af husforsikringen.

Ifølge det tidligere oplyste, har der været problemer med funktion af gulvvarme, således, at når der blev åbnet op for gulvvarme i et rum, kunne funktionen af gulvvarmen i et andet rum reduceres væsentligt. Dette blev bekræftet af [VVS-firma] på besigtigelsestidspunktet. Der er ikke tale om helt funktionssvigt. Årsagen skulle ifølge det oplyste være, at gulvvarmeslanger er udført i PEX-rør uden iltbarriere. Dette medfører, at der sker tæring og afsætninger i anlæggets metalrør og ventiler. Herved reduceres funktionen af gulvvarmeanlægget. Anlægget er fra husets opførelsestid i 1982 og er således 29 år gammelt.

Det oprindelige anlæg kan ikke længere ses, da udskiftning af hele varmeanlægget over gulv er sket på et tidligere tidspunkt før anmeldelse til forsikringsselskabet. Fordelingsrør fra det oprindelige anlæg blev fremvist. Her kunne ses tæringer og aflejringer i rør.
Faktura for udskiftning af anlægget er dateret d. 07.04.2011. Fakturabeløbet for reparation og forbedring med trådløs termostatstyring mv. udgør kr. 92.145,04 incl. moms. Udskiftning er sket inden dette tidspunkt i vinterens løb. Det er således ikke længere muligt at konstatere anlæggets funktion eller konstatere, hvilke komponenter, der skulle udskiftes for at anlægget ville kunne fungere tilfredsstillende under hensyntagen til anlæggets alder og restlevetid af ventiler mv.

Der er ikke oplysninger om, at anlægget ikke skulle fungere nu. Der er således ikke tilslamning af PEX-rør under gulv

Det nye anlæg er udført med nye fordelingsrør og trådløs termostatstyring i de enkelte rum. Hele rørinstallationen i teknikrum er udskiftet til kobberrør med nye ventiler, cirkulationspumpe etc.

Det er uvist, hvordan det oprindelige anlæg har været styret, men dette er antageligt sket med returventiler, som styrer returvandets temperatur. Dette ville være sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Anlægget et lukket system med pladevarmeveksler. Veksleren er dateret 2006. Samme år skulle gaskedlen være udskiftet.

Uponor, som nu er leverandør af gulvvarmeslanger, har i brev til [vvs-firma] oplyst, at PEX-rørene utvivlsomt er uden iltbarriere. [VVS-firma] oplyser, at dette dog ikke er nærmere undersøgt. Rør er af fabrikat Nefa. Et tilsyneladende tysk produkt.

Det bemærkes, at varmeanlægget er udført som lukket varmeanlæg med egen varmekilde uden tilslutning til offentlig forsyning, som fjernvarme. Dette medfører, at der ikke er autorisationspligt til udførelse af arbejder på varmeanlægget og medfører igen, at anlægget må udføres af personer uden autorisation som VVS-installatør.

Såfremt det skulle kunne dokumenteres, at de anvendte rør er uden iltbarriere, er der ingen lovmæssige krav om, at plastrør til gulvvarmeanlæg skulle være med iltbarriere på opførelsestidspunktet. Første Norm for varmeanlæg med vand som varmebærende medie, DS 469, trådte først i kraft i 1991, altså 9 år efter husets opførelse. Der er i 2000 udarbejdet SBI-Anvisning 175, som vejledning til normen. Der var ingen norm for varmeanlæg med vand som varmebærende medium på opførelsestidspunktet.

Huset er opført efter bygningsreglement 1977, hvori der ikke stilles specielle krav til varmeanlægs udførelse. Efter oplysninger fra Uponor, kom første varmeslanger med iltbarriere på markedet i begyndelsen af 1980'erne. Det har næppe været sædvanlig byggeskik at anvende plastrør med iltbarriere på opførelsestidspunktet, hvis rørene overhovedet var på markedet på dette tidspunkt. Disse plastrør var dyrere i indkøb og der var ingen norm- eller lovmæssige krav til anvendelse af rør med iltbarriere.
…
Ejer har fremsendt tilbud på udskiftning af gulvvarmeslanger i gulve i stueetage og ca. 3 rum i kælder. Tilbuddene indeholder VVS-arbejde, el-arbejde, flisearbejde, malerarbejde og rengøring."

I brev af 9/11 2011 til klageren fra et VVS-firma hedder det bl.a.:

"Ved gennemgang af Deres varme installation har vi gjort følgende observationer.

Messing fordelerrørene er tilstoppet af korrosionsaflejringer, der er fundet flere utætheder på fordeler rør. Messing propper er porøse. Forårsaget af ilt indtrængning i varmeinstallationen.

Der er lavet en system adskillelse mellem kedel og varme anlæg
Dette er ikke en holdbar løsning, da problemet stadig ikke er løst med iltindtrængning i pexrørssystemet, samt det forøger Deres energiudgiften til en ekstra cirkulationspumpe på varmeanlægget. Og en unødig varme overførsel mellem to systemer.

Vi har indsendt prøver af de tilstede værende pexrør til pexrørs fabrikant Uponor. Uponor har udtalt at de omtalte pexrør formentlig ikke er med ilt barrierer.

Denne manglende ilt barriere forårsager den omtalte ilt korrosion.

Vi har kendskab til at der på anlægget er udskiftet 3 gaskedler der alle har været utætte grundet ilt korrosion. Ved den sidste kedeludskiftning er den før omtalte system adskillelse lavet, for at undgå flere skader på gaskedler. Dette løser ikke problemet med ilt indtrængning i den øvrige del af varme installation. Vi kan kun se en løsning på problemet, det er en total udskiftning af Deres gulvvarme system
Vi har foretaget en udskiftet af messing fordelerrør på gulvvarmesystemet."

Klageren fremsendte brevet fra VVS-firmaet til selskabet, der derefter fremkom med følgende kommentar i brev af 5/12 2011 til klageren:

"[VVS-firma] skriver, at messingfordelerrør er tilstoppet af korrosionsaflejringer og messingpropper er porøse. Han mener, at dette er forårsaget af iltindtrængen i varmerør.

Det formodes, at det er de gamle fordelerrør, som blev forevist på besigtigelsestidspunktet. Disse fordelerrør var udskiftet, som også anført nederst på redegørelsen fra VVS-installatøren.

Hvis der er tale om de nye fordelerrør som blev udskiftet for mindre end 1 år siden, er de stadig omfattet af VVS-installatørens garanti.

[VVS-firma] skriver også, at der er lavet en systemadskillelse mellem kedel og varmeanlæg. Denne adskillelse er udført i form af pladeveksler, hvor det varme vand til opvarmning, opvarmes af vand fra gasfyr, uden at der sker en blanding af vandet. Dermed kan temperaturen til opvarmningsvandet bedre styres. Anvendelse af veksler er ikke udsædvanlig og er et valg, der er foretaget længe inden der er sket anmeldelse til din ejerskifteforsikring.

Selvom der ikke udføres veksler, bør anlægget til gulvvarme være udstyret med blandesløjfe, således at temperaturen kan styres. - Dette medfører en cirkulationspumpe, som bruger strøm. Strømforbrug til cirkulationspumper er meget begrænsede.

En ny A-pumpe bruger ned til kr. 100-200 om året, afhængig af ydeevne.

Det fremgår af redegørelsen, at der fortsat er usikkerhed om hvorvidt de eksisterende rør er med iltbarriere eller ej.

Som tidligere anført, er der ingen lovmæssige krav til anvendelse af rør med iltbarriere på husets opførelsestidspunkt, ligesom det næppe var sædvanlig byggeskik, at anvende rør med iltbarriere.

Der er ingen oplysninger om, at gulvvarmeanlægget ikke fungerer nu.

Der vil næppe ske tilslamning af de glatte plastrør i gulvet. Slammet vil ikke kunne sætte sig fast. Eventuel tilslamning vil ske i ventiler og fordelerrør, men alt dette er udskiftet i vinteren 2010/2011.
Skulle der være manglende funktion nu, må dette skyldes det udførte arbejde af VVS-installatøren og dermed være omfattet af installatørens garanti.

Det er muligt, at der er udskiftet gaskedler i tidligere ejeres tid.

Huset er 29 år gammelt og har sandsynligvis oprindeligt været forsynet med gasanlæg. Iflg. levetidstabeller, har gasfyr en levetid på mellem 10 og 25 år, afhængig af påvirkning. - Det vil derfor være helt sædvanligt, at der tidligere er udskiftet gasfyr.
Årsagerne til udskiftningerne kan være mange og er ukendte. At der var utætheder der skyldes iltkorrosion, beror på antagelser der ikke er dokumenteret, og iøvrigt ikke har betydning for den aktuelle dækning på nuværende ejers police.

Det er fortsat vores opfattelse, at det ikke er dokumenteret, at der var manglende funktion af gulvvarmeanlægget på husets overtagelsestidspunkt. Det er ej heller dokumenteret, at anlægget oprindeligt er udført i strid med gældende lovgivning.

Vi har ikke haft mulighed for at konstatere anlæggets funktion inden ombygning, idet der blev foretaget væsentlig ombygning af anlægget flere måneder inden der skete anmeldelse hertil.

I den anledning henvises til forsikringsbetingelsernes Fællesbestemmelser punkt 1, hvoraf det fremgår, at udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede ikke må finde sted, før Codan har givet sit samtykke.

I henhold til ovennævnte er der således ikke konstateret nogen dækningsberettiget skade, hvorfor vi må fastholde, at der ikke kan opnås erstatning."

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket dog ikke resulterede i enighed.

Klagerens advokat har i brev af 20/6 2012 til nævnet henvist til sit stævningsudkast af 31/5 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"Sagsøgernes foreløbige erstatningskrav er opgjort på baggrund af sagsøgernes nødvendige udgift til udskiftning af cirkulationspumpe samt udskiftning af tilstoppede fordelerrør, hvilket i henhold til sagens bilag … kan opgøres til kr. 92.145,04, med fradrag af selvrisiko kr. 5.000,00, eller kr. 87.145,04, svarende til den nedlagte påstand.

Med henblik på en nødvendig udskiftning af varmeslanger i gulv har sagsøgerne efterfølgende indhentet tilbud fra maler, vvs-firma samt entreprenør udvisende samlede udbedringsomkostninger på anslået ca. kr. 650.000,00.

Til belysning af øvrige fejl og mangler ved ejendommens varmeanlæg, herunder til belysning af eventuelle udbedringsomkostninger ønsker sagsøgerne afholdt syn og skøn.
…
ANBRINGENDER:
Til støtte for den nedlagte påstand gøres det foreløbigt gældende,
at udskiftning af cirkulationspumpe og tilstoppede fordelerrør har været nødvendig til foreløbig udbedring af fejl og mangler ved varmeanlægget,

at manglen var til stede ved sagsøgernes overtagelse af ejendommen,

at den afholdte udgift på i alt kr. 92.145,04 med fradrag af selvrisiko, eller kr. 87.145,04 herefter er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 5 og

at de vedvarende korrosionsaflejringer er at betragte som en dækningsberettiget mangel i forhold til den tegnede ejerskifteforsikring."

Dertil har selskabet i brev af 23/7 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har i forbindelse med nærværende klage gennemgået sagen igen, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Vi lægger herved vægt på

- At udskiftning af diverse dele af installationen i strid med punkt 1 i Fællesbestemmelser for ejerskifteforsikring havde fundet sted forud for anmeldelse til Codan
- At vi dermed ikke har haft mulighed for at vurdere forholdet, se herved AK 69.945
- At det ikke er godtgjort, at der er en skade som beskrevet i punkt 5 i Standarddækning
- At det ikke er godtgjort, at der er tale om en ulovlighed ved varmeanlægget, jf. punkt 1 i Udvidet dækning
- At det ikke er godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var tale om manglende funktion af varmeanlægget
- At anvendelse af pex-rør var sædvanlig byggemåde i 1982
- At det ikke er godtgjort at pex-rør slammer til, hvorved bemærkes, at pex-rørene under alle omstændigheder fungerer nu
- At det ikke er godtgjort, at der er tale om pex-rør uden iltbarriere
- At det, selvom det lægges til grund, at der er tale om pex-rør uden iltbarriere, ikke er godtgjort, at sådanne var på markedet ved opførelsen af ejendommen i 1982
- At det under alle omstændigheder ikke er godtgjort, at det var sædvanlig byggeskik i 1982 at benytte pex-rør med iltbarriere
- At der heller ikke er iltbarrierer i eksempelvis brugsvandinstallationer og åbne ekspansionsbeholdere
- At selvom det lægges til grund, at anlægget ikke fungerede på overtagelsestidspunktet, har vi ikke haft mulighed for at vurdere, hvilke komponenter, der skulle udskiftes for at anlægget ville kunne fungere tilfredsstillende under hensyntagen til anlæggets alder og restlevetid af ventiler mv.
- At den fremsendte faktura på 92.145,04 kr. indeholder væsentlige forbedringer i forhold til det anlæg, der blev etableret i 1982. Det drejer sig om forbedringer i form af radiostyret betjening og følere i alle rum.
- At forsikringen ikke omfatter forhold, der består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers levetid, jf. punkt 6 i Standarddækning."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 17/8 2012 til nævnet bl.a. påpeget:

"Af det grunde, der er gjort gældende ved klage til Ankenævnet for Forsikring, fastholdes,

at udskiftning af termostater og tilstoppede fordelerrør har været nødvendig til foreløbig udbedring af fejl og mangler ved varmeanlægget,

at manglerne var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen,

at samtlige udskiftede dele endnu er til stede og i samme stand som ved udskiftningen,

at det derfor fortsat er muligt at taksere den foreløbige udbedring af skaden, herunder vurdere om de allerede afholdte udgifter er dækningsberettigede,

at Codan Forsikring ikke er blevet stillet dårligere, ved at den nødvendige udskiftning er sket inden anmeldelse til Codan og

at den afholdte udgift på i alt kr. 92.145,04 med fradrag af selvrisiko, eller kr. 87.145,04 herefter er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

Herudover fastholdes, at klager på baggrund af udtalelsen fra Uponor, bilag …, samt på baggrund af udtalelsen fra [VVS-firma], bilag …, i nødvendigt omfang har godtgjort, at anlægget pga. korrosionsaflejringer nedbrydes langt hurtigere end forventeligt, hvorefter det gøres gældende,

at de vedvarende korrosionsaflejringer er at betragte som en dækningsberettiget mangel i forhold til den tegnede ejerskifteforsikring, jfr. bl.a. forsikringsbetingelsernes pkt. 5 (nærliggende risiko for skade),

at Codan Forsikring herefter bør tilpligtes at anerkende, at klager har krav på forsikringsdækning i forhold til anmeldt skade vedrørende ejendommens varmeanlæg (udskiftning af pexrør m.v.)."

I brev af 24/10 2012 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Vi har noteret os indholdet af de medsendte mails, der dog ikke giver anledning til yderligere kommentarer.

Vi kan derimod oplyse, at vi ultimo september har kontaktet VVS-installatør … fra … og forespurgt denne, hvorledes problemet med tilslamning kunne løses.

[VVS-installatør] oplyser, at fordelerrøret sagtens kunne være skyllet igennem med syre, hvorefter gulvvarmesystemet igen ville kunne fungere.

Udgiften til en sådan gennemskylning ville maksimalt være 2 dages arbejde samt lidt materialeudgifter, i alt 7.000-10.000 kr.

[VVS-installatør] oplyste endvidere, at pex-rør ikke tilslammer, hvorfor de ikke har foranlediget den nedsatte funktion.

Endelig oplyste han, at størstedelen af fakturaen for det arbejde, der er udført, vedrører elstyringen af gulvvarmesystemet.

På grundlag af ovenstående skal vi efter omstændighederne tilbyde en erstatning på 8.500 kr. med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. og tillæg af renter."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 12/11 2012 til nævnet bl.a. oplyst:

"Som det fremgår af min klients skrivelse, bestrides, at arbejdet kan udføres som foreslået af Codan, hvilket forslag er i direkte modstrid med vurderinger fra [VVS-firma] og Uponor.

Henset til sagens kompleksitet er det min umiddelbare vurdering, at sagen ikke vil kunne afgøres uden yderligere bevisførelse, herunder syn og skøn."

Selskabet er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 12/12 2012 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 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 bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?
- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
Udvidet dækning
…
1 Dækningen omfatter:
…
- ulovlige vvs- og el installationer i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…
- Den manglende funktion af vvs- og elinstallationer samt kloak- og stikledninger.

…
2 Hvordan fastsættes erstatningen?
Erstatningen svarer til det beløb (nyværdi), det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet."

9. 82.762

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler klageren at bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet finder, at klageren har bragt sig i en dårligere bevismæssig stilling ved at lade gulvvarmeanlæggets fordelerrør udskifte, før taksatoren havde vurderet skadens omfang og udbedringsmetode.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at det ikke er bevist, at der var manglende funktionsduelighed, eller at gulvvarmeanlægget var ulovligt på udførelsestidspunktet.

Selskabet har tilbudt at udbetale en erstatning, der svarer til udgifterne for en syreafrensning af gulvvarmeanlæggets fordelerrør. Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 27/9 2011, at det oprindelige fordelerrør er tilstoppet og har tæringer og aflejringer. Nævnet finder endvidere at måtte lægge til grund, at gulvvarmeanlægget fungerer efter udskiftningen af fordelerrøret.

På denne baggrund finder nævnet det sandsynliggjort, at det oprindelige fordelerrør har nedsat bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder derfor, at klageren er berettiget til at forsikringsdækning for udgifterne til udskiftningen af fordelerrøret.

For så vidt angår den resterende del af gulvvarmeanlægget finder nævnet det ikke godtgjort, at det udgør en aktuel skade i forsikringens forstand. Det findes heller ikke godtgjort, at der foreligger forhold, som giver nærliggende risiko for skader. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har truffet sin afgørelse på et skriftligt grundlag og kan ikke afvise, at en domstolsafgørelse med forudgående bevisførelse kan føre til et andet resultat.

10. 82.762

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal erstatte klagerens udgifter til udskiftning af fordelerrøret i henhold til forsikringsbetingelserne.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Poul Sørensen