Ankenævnet for Forsikring

Den 8. oktober 2014 blev i sag nr. 85942:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist forsikringsdækning for forhold vedrørende husets gulvvarme i køkken/alrum og i udestue.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret bygningsskade eller nærliggende risiko for skade, og at ejerskifteforsikringen på minimumsvilkår ikke dækker bygningens funktionsforhold.

Den forsikrede ejendom er opført i 1998, og en udestue er bygget til i 2004. Klagerne overtog ejendommen den 1/5 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/8 2009.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

10. VVS-installationer		
Fjernvarme	*A*	
Gulvvarme; Type:	*A*	Vandbåret

Klagernes advokat har i brev af 12/3 2014 til nævnet bl.a. anført:

> ”Nærværende klage drejer sig om, hvorvidt klager har dækning for mangler ved ejendommens varmeinstallation, nærmere gulvvarmen i 1) køkken/alrum og 2) udestue. …

I den første vinter (2010/11) efter klagers overtagelse af ejendommen konstaterede klager, at det var vanskeligt at opnå tilstrækkelig opvarmning i køkken/alrum og udestue, hvilket bl.a. medførte kondens/fugt i udestuen. VVS-installatør … foretog i løbet af vinteren eftersyn og reguleringer af gulvvarmen jf. faktura af 19. januar 2011.

Trods de af vvs-installatøren udførte arbejder, var det fortsat vanskeligt at opnå tilstrækkelig opvarmning.

Da 'problemerne' fortsatte, rettede klager henvendelse til … Fjernvarme, der i foråret 2011 gennemgik installationerne og ved skrivelse af 27. juni 2011 fremkom med en beskrivelse af installationen og manglerne ved denne samt anmeldelse af installationen udført i 1998.

… Fjernvarme supplerede ved mails af 1. og 2. november 2011 de tidligere oplysninger og konkluderede, at 'Den ejendom kommer aldrig til at leve op til de krav, der stilles til det termiske indeklima, med den installation'.

Klager anmeldte ved skrivelse af 4. august 2011 skaden til indklagede.

Indklagede afviste i skrivelse af 16. august 2011 dækning og henviste til, at der alene er tale om '.. bygningens funktionsforhold/almindelig brugbarhed', ligesom der er henvist til, at '.. rørføringer i gulvvarmen er udført for lange, hvilket bevirker en for hurtig nedkøling ..'.

Det er ikke korrekt, at rørføringen bevirker en for hurtig nedkøling - forholdet er rettelig det modsatte, nemlig at der ikke sker tilstrækkelig nedkøling af vandet i rørene og dermed ikke tilstrækkelig afgivelse af varme til rummene.

Beskrivelsen af at '.. rørføringerne er udført for lange ...' kan forstås tvetydigt, men faktum er, at de enkelte strenge er for lange og dermed også, at der alt i alt ikke er tilstrækkeligt med rør i gulvet.

Som det er anført af … Fjernvarme i skrivelse af 27. juni 2011 er der i gulvet lagt 126 meter slange/rør, men der skulle beregningsmæssigt have været anvendt 184 meter slange.

Dette understøttes endvidere, af en supplerende beregning udført af … hvoraf det fremgår, at der skal være 3 kredse og 189 meter slange.

Der er den 16. november 2012 afgivet skønserklæring af ingeniør ...

Af erklæringens svar 1 fremgår bl.a., at gulvvarmen '.. er ikke udført håndværksmæssigt korrekt ...' og af svar 2, at dette medfører '.. uensartet opvarmning' samt en 'uacceptabel høj temperatur på gulvet'.

Der mangler således 72 eller 77 meter slange i gulvvarmen. Denne manglende bygningsdel medfører den skade/skadevirkning, at bygningen ikke kan opvarmes på en måde, der er i overensstemmelse med bl.a. *DS 469, Norm for varmeanlæg med vand som varmebærende medium* eller fjernvarmeværkets krav til afkøling.

Det er hensigten med og også et krav til et varmeanlæg, at det skal kunne opvarme en bygning.

Til brug ved afgørelsen af, hvilket 'varmeniveau, der er rigtig eller forkert', opstilles der derfor forskellige krav og udarbejdes forskellige normer til fastlæggelse af, hvor 'skillelinjen' mellem 'rigtigt' og 'forkert' skal drages.

Dette er ikke nødvendigvis det samme som 'lovligt' eller 'ulovligt' og kravet er derfor ikke støttet på en 'ulovlighedsdækning', men på at de 'manglende bygningsdele' (rør) væsentligt nedsætter bygningens brugbarhed - både forhold til klagernes subjektive opfattelse, men også i forhold til de objektive specifikationer og kriterier, der er angivet i normerne.

Faktum er, at gulvvarmeanlægget ikke opfylder normernes specifikationer. Dette nedsætter bygningens brugbarhed i forhold til en bygning med et korrekt udført gulvvarmeanlæg.

Skaden nedsætter endvidere bygningens værdi væsentligt, idet udbedringsomkostningerne vil ligge i en størrelsesorden på fra kr. 200.000 jf. skønserklæringen til ca. kr. 400.000 iht. indhentede tilbud fra håndværkere.

Det gøres følgelig gældende, at klager iht. forsikringsvilkårene er berettiget til erstatning."

I brev af 3/6 2014 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores taksator besigtiger den 15. august 2011 ejendommen.
Han konstaterer, at ejendommen opvarmes med fjernvarme, og at beboelsen opvarmes via gulvvarme i køkkenalrum, badeværelser, bryggers samt i tilbygget havestue og via radiatorer i de øvrige værelser og stue.

Ud fra oplysningerne om gulvvarmen afviser vores taksator ved rapport fra den 16. august 2011 at dække en udbedring af gulvvarmen, idet der er tale om bygningens funktionsforhold, som er undtaget dækning på en minimumsforsikring.
…

Der er ikke konstateret skade på gulvvarmeanlægget
…
Der er ikke konstateret skade på gulvvarmen, der som installation er intakt. At slangerne ikke er optimalt dimensionerede og medfører komfort- og driftsøkonomiske forringelser anser vi ikke for en aktuel bygningsskade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Vi henviser blandt andre til AK 63.144, AK 75.854, AK 78.878 og AK 81.984.

Vi bemærker i den forbindelse, at gulvvarme i køkken alrum dog ikke afviger fra kravene i DS 469 til styring af varmetilførsel til de enkelte rum og ej heller reducerer mulighederne for at efterleve fjernvarmeværkets betingelser, jf. Syn og skønserklæring ...

I forhold til udestuen finder vi anledning til at bemærke, at denne ikke ses at være godkendt til beboelse, og der således ej heller er krav til opvarmning af denne.
Da der er tale om funktionen af en allerede eksisterende gulvvarme er der ikke tale om en manglende bygningsdel.

Vi finder det på denne baggrund ikke sandsynliggjort, at gulvvarmens udførsel og dimensionering udgør en aktuel bygningsskade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Der er ikke sandsynliggjort nærliggende risiko for skade

Syn og skønsmanden har noteret i rapporten på side …, at der ikke er nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele, hvorfor det ej heller er sandsynliggjort, at forholdet medfører nærliggende risiko for skade på bygningen.

Der er alene tegnet minimumsdækning
Det er beklageligt, at vores kunder har valgt alene at tegne en ejerskifteforsikring på minimumsvilkår og således ikke med udvidet dækning, som modsat en minimumsforsikring yder dækning for installationers manglende funktion.

Vi bemærker dog, at gulvvarmen ej heller er konstateret med decideret manglende funktion, men alene dimensionsmæssigt medfører komfort og driftsøkonomiske forringelser i forhold til uens opvarmning.

Efter vilkårenes punkt 5.C dækker ejerskifteforsikringen på minimumsvilkår ikke bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i forhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket skade på bygningen eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

Således som gulvvarmen er beskrevet i syn og skønsrapporten i forhold til dimensionering og virke er der tale om funktionsmæssige forhold af en allerede eksisterende gulvvarmeinstallation, hvorfor forholdet er undtaget dækning på ejerskifteforsikringen.

Vi må således fastholde, at forsikringen ikke dækker gulvvarmens funktion."

Klagerne har ført retssag mod sælger af ejendommen med krav om erstatning eller forholdsmæssigt afslag grundet mangler ved gulvvarmen. Den 12/6 2014 blev der afsagt dom i sagen. Af dommen fremgår bl.a.:

"Rettens begrundelse og afgørelse

Gulvvarmen i køkken/alrum
Efter skønsmandens svar på spm. 1.3 A og uddybende svar i retten, lægger retten til grund, at gulvvarmen i det rum overholder de påberåbte forskrifter i BR 98 og DS 469.

Efter forklaringerne og sagens øvrige oplysninger lægger retten til grund, at sælgerne ikke havde kendskab til, at der var problemer med eller mangler ved varmesystemet i det rum.

Af de grunde kan undtagelserne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5 ikke finde anvendelse, hvorfor sælgerne frifindes for krav i den anledning, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 1.

Gulvvarmen i udestuen
Efter skønsmandens svar på spm. 1.3 B og uddybende svar i retten, lægger retten til grund, at gulvvarmen i udestuen ikke overholder de påberåbte forskrifter i BR 98 og DS 469, og af svar 1.1. B, at installationen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Efter naboernes forklaringer lægger retten til grund, at sælgerne havde udtalt, at der var problemer med gulvvarmen i udestuen. Retten finder, at sælgerne har handlet groft uagtsomt ved ikke at videregive den oplysning til køberne.

Sælgerne er derfor erstatningsansvarlige overfor køberne, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5.

Erstatningen fastsættes til 40.000 kr. som udbedringsomkostningerne er opgjort til af skønsmanden, da der ikke er grundlag for at tilsidesætte hans skøn herover."

I brev af 26/6 2014 fra klagernes advokat til nævnet er anført:

"Retssagen mod sælgerne af ejendommen … er afgjort ved dom af 12. juni 2014.

Ved dommen fik klagerne/sagsøgerne medhold f.s.v.a. forholdene ved udestuen, men ikke f.s.v.a. forholdene ved gulvvarmen i køkken/alrum.

Topdanmark har i sin skrivelse af 3. juni 2014 i al væsentlighed gjort gældende, at manglerne ved gulvvarmeinstallationen ikke '.. nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt'.

Faktum er dog, at gulvvarmeanlægget ikke opfylder normernes specifikationer, hvilket bl.a. fremgår af … Fjernvarmes skrivelse af 27. juni 2011, ligesom der rent faktisk ikke opnås en tilstrækkelig afkøling jf. fjernvarmeværkets opgørelser for 2008/2010.

Skønsmanden har ved afhjemlingen oplyst, at en afkøling på 14,54 gr. ikke er tilfredsstillinede (dommens s. …).

Ved afhjemlingen forklarede skønsmanden endvidere (dommens s. …), 'Hvis der havde været anvendt to kredse køkken/alrum, så ville der være mindre temperaturdifferens, og temperaturen kunne overholde de 5 graders forskel'.

Disse forhold nedsætter væsentligt bygningens brugbarhed i forhold til en bygning med et korrekt udført gulvvarmeanlæg.

Skaden nedsætter endvidere bygningens værdi væsentligt, idet udbedringsomkostningerne vil ligge i en størrelsesorden på fra kr. 200.000 jf. skønserklæringen til ca. kr. 400.000 iht. indhentede tilbud fra håndværkere. Dette svarer til ca. 8-16 % i forhold til købesummen.

Desuden medfører den mangelfulde gulvvarmeinstallation i køkken/alrum et *'.. forholdsvis højt energiforbrug, … uensartet opvarmning. Da følgerne vil føre til komfortmæssige og driftsøkonomiske forringelser, vil der være tale om en forringelse i forhold til en håndværksmæssig korrekt udførelse'*, jf. svar 1.2.A.

Ved den 'daglige brug' af ejendommen er der altså et forholdsvis højt varmeforbrug. Ved et salg af ejendommen, er klagerne nødsaget til at oplyse om manglerne, hvilket alt andet lige vil resultere i et tab svarende til udbedringsomkostningerne.

Sammenfattende er der derfor tale om mangler/skader ved den forsikrede ejendoms gulvvarmeinstallationer.

Manglerne/skaderne består i, at der i køkken/alrum ikke er tilstrækkelig med varmeslanger og at disse ikke er opdelt i et tilstrækkeligt antal kredse. Derved mangler der bygningsdele. Disse mangler nedsætter alt andet lige bygningens værdi med et beløb, der minimum svarer til udbedringsomkostninger jf. skønserklæringen, og nedsætter endvidere bygningens brugbarhed."

En skønserklæring af 16/11 2012, udarbejdet til brug for retssagen mod sælger, indeholder bl.a. følgende bemærkninger fra skønsmanden:

[Vedr. Køkken/alrum]
"Gulvvarmen i alrum er ikke udført håndværksmæssigt korrekt for så vidt angår slangelængder og dimensioner. Med de aktuelle dimensioner er længden betydeligt længere, end leverandøranvisninger foreskriver. En samlet vurdering af antal meter slange nødvendigt for opvarmning og slangernes dimensioner resulterer i, at der for så vidt angår køkken/ alrum burde være anvendt 2 slangekredse."

"Gulvvarmen i alrum vil med de aktuelle længder have et forholdsvist højt tryktab, hvilket igen fører til forholdsvist højt energiforbrug, vanskeliggør indregulering og styring samt fører til uensartet opvarmning.
Da følgerne vil føre til komfortmæssige og driftsøkonomiske forringelser, vil der være tale om en forringelse i forhold til en håndværksmæssig korrekt udførelse."

"Gulvvarmen i køkken/alrum afviger ikke fra kravene i DS 469 til styring af varmetilførslen til de enkelte rum.
Gulvvarmen i alrum reducerer ikke mulighederne for at efterleve fjernvarmeværkets betingelser om maksimalt 40 °C returløb ved fremløb 70 °C."

"Udbedring kræver, at gulvet og gulvvarmeslangerne og deres forsyningsledninger lægges om.
Anslået omkostning på overtagelsesdagen kr. 150.000,-.inkl. moms.
Anslået omkostning 2012 kr. 160.000,- inkl. moms."

"Konsekvenserne er manglende eller varierende opvarmning, der resulterer i, at temperaturen i lokalerne ikke kan fastholdes på et acceptabelt og stabilt niveau.
Der er ikke risiko for skader på andre bygningsdele."

[Vedr. udestue]
"Gulvvarmen i udestuen er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Det dimensionerende varmetab fra udestue er forholdsvist meget stort pr. m2. For at dække dette varmetab med gulvvarme, skal gulvets overfladetemperatur være højere, end hvad der er håndværksmæssigt korrekt."

"Varmetabet fra udestue kan kun dækkes af gulvvarmen, hvis der opretholdes en uacceptabel høj temperatur på gulvet.
Følgerne er komfortmæssige forringelser i forhold til en håndværksmæssig korrekt udførelse."

"Gulvvarmen kan ikke alene opvarme lokalet og lever derfor ikke op til DS 469 krav vedrørende varmegivers varmeydelse."

”Gulvvarmeanlægget skal have en gennemsnitstemperatur. For overholdelse af denne vil det kræve en gennemsnitstemperatur, der væsentligt modvirker anlæggets evne til at overholde en returtemperatur på 40 °C, ved fremløb på 70 °C.”

”Udbedring kræver, at gulvvarmen suppleres med radiatorvarme.
Anslået omkostning på overtagelsesdagen kr. 40.000,- inkl. moms.
Anslået omkostning 2010 kr. 40.000,- inkl. moms.”

”Konsekvenserne er manglende eller varierende opvarmning, der resulterer i, at temperaturen i lokalerne ikke kan fastholdes på et acceptabelt og stabilt niveau.
Der er ikke risiko for skader på andre bygningsdele.”

Ved en supplerende skønserklæring af 11/7 2013 har skønsmanden beskrevet de omhandlede forhold nærmere.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

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

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes ikke
…
C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 4, dækkes skaden.
…
F Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.”

8. 85942

Nævnet udtaler:
Særligt henset til det oplyste i skønserklæringerne af 16/11 2012 og 11/7 2013 lægger nævnet til grund, at de anmeldte problemer med gulvvarmen skyldes en håndværksmæssig forkert udførelse/dimensionering ved etableringen af gulvvarmen, og at der ikke foreligger en beskadigelse af gulvvarmesystemet, ligesom der ikke som følge af det anmeldte forhold er sket skade eller er risiko for skade på andre bygningsdele.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5C, at ejerskifteforsikringen, som alene er tegnet med basisdækning, ikke dækker bygningens funktionsforhold.

Nævnet finder, at mangelfuld funktion af gulvvarmeanlægget vedrører bygningens funktionsforhold og derfor ikke er omfattet af den tegnede forsikring.

Idet klagerne ikke i øvrigt har bevist, at der er forhold i huset, der opfylder forsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 4, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund