Den 8. april 2015 blev i sag nr. 86740:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende en ulovlig gulvvarmeinstallation.

Selskabet har henvist til, at det har dækket en lovliggørelse af en indstøbt, skjult rørsamling i badeværelsets gulvvarmeanlæg i overensstemmelse med et konkret tilbud på lovliggørelse fra en autoriseret vvs-installatør.

Den forsikrede ejendom er opført i 1974. Klageren overtog ejendommen pr. 1/8 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 28/11 2012. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)
6. Ingen bemærkninger

C. Installationer

11. VVS-installationer
11. Ingen bemærkninger

Det fremgår af sagen, at klagerens husforsikring har dækket en anmeldt vandskade, der var en følge af en utæthed ved den ulovlige, nedstøbte samling. Husforsikringen har dog ikke dækket lovliggørelse af forholdet.

Det indklagede selskab har anerkendt dækning for en lovliggørelse ved, at samlingen hæves, så den er tilgængelig over gulvniveau. Klageren har bestridt, at gulvvarmeanlægget i øvrigt er lovligt, og han har anført, at den af selskabet foreslåede løsning er uacceptabel, idet den forringer værdien af badeværelset/ejendommen.

Af klageskemaet af 22/9 2014 fremgår:

> ”Klagen er over udførelsen af gulvvarme på mit badeværelse. En utæt skjult samling har gjort mig opmærksom på at gulvvarmen absolut ikke er udført efter dansk standard. Jeg fik først [husforsikringens] rekvirerede VVS'ere til at gå i gang med at reparere, men de stoppede igen da de var i tvivl om installationen var lovlig. Derfor kontaktede jeg Dansk Boligforsikring - de mener dog at installationen er som den skal være. Jeg har også forhørt mig hos en lokal VVS'er som aldrig har set lignende installation og gerne vil udtale sig i sagen såfremt det ønskes.
>
> Min klage er derfor over følgende;
>
> 1. Den synlige samling forringer værdien af badeværelset da det ikke er ønskværdigt med en kasse under mit badeværelses møbel, hvilket jeg har forstået som værende nødvendigt. Skulle jeg vælge at sælge huset vil jeg vurdere at det ville give anledning til en prisreduktion. Derfor mener jeg at der er tale om værditab jeg ikke kunne forudse. Et af hovedpunkterne i salgsopstillingen er netop de nyere badeværelser fra 2006 med gulvvarme. Derfor var det ikke forventet at det var udført på helt anden vis end man normalt ville gøre.
>
> I betingelserne for forsikringen står der at den også dækker hvis der er tale om væsentlig værdiforringelse, hvilket jeg mener det er.
>
> 2. Det er Dansk Boligforsikrings VVS-konsulent der siger at konstruktionen ikke er ulovlig - De første håndværkere der besigtiger badeværelset standsede arbejdet med begrundelsen at de mente det er ulovligt. Jeg har en kollega der er uddannet bygningskonstruktør og VVS'er og han mener også at der er tale om ulovlig konstruktion. Derfor stiller jeg spørgsmål ved om det er den korrekte konklusion Dansk Boligforsikrings mand har truffet.
>
> 3. Arbejdet er udført således at gulvvarmen ikke kan køre separat kun til badeværelset om sommeren (dette ved jeg ikke om er en standard for gulvvarme, men jeg formoder det). Jeg har læst lidt op på hvordan man lægger gulvvarmerør og i de installationer jeg kan finde er der tale om et fremløb og et returløb - dette mener jeg ikke er tilfælde i den installation der er på mit badeværelse.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> jeg vil gerne have at de vedkender sig sit ansvar og udfører en reparation som vil bringe installationen op til det niveau der var på det danske marked da installationen blev udført (2006).”

I brev af 15/10 2014 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> ”Der er tegnet forsikring med basis dækning (ny ordning), dvs. med dækning for ulovlige VVS- installationer.
> …

D. 1. februar 2014 modtog vi en skadeanmeldelse. Vores kunde havde opdaget en utæthed i gulvvarmen på badeværelset, og var blevet oplyst, at gulvvarmen var ulovlig.

Vi henviste i første omgang kunden til villaforsikringen, da der var tale om rørbrud. Villaforsikringen dækkede rørbrud og følgeskader, men ikke udgifter til forebyggelse/lovliggørelse.

Ved brev af 24. juni 2014 dækkede vi udgiften til at hæve manifold, der var nedstøbt i gulvet, så den fremover er tilgængelig (over gulvniveau). Kunden påklagede afgørelsen (mail af 28. juli 2014), da han mente at hele gulvvarmeinstallationen er ulovlig.

Vores klageafdeling har mailet med kunden omkring klagen, men har fastholdt, at når den skjulte samling, der var nedstøbt i gulvet, gøres tilgængelig, er der ikke noget ulovligt i gulvvarmeinstallationen. I forbindelse med klagesagen indhentedes overslag på lovliggørelsen. Vi har opgjort erstatningen i henhold til den indhentede pris.
…

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Sagen handler om, hvorvidt gulvvarmen i badeværelset er ulovlig, og om der er risiko for skade som følge af gulvvarmens udførelse.

Vi ved ikke, hvornår gulvvarmen er udført, men det er beskrevet i salgsmaterialet, at badeværelset er renoveret i 2006. Gulvvarmen kan godt være fra 2006 - den kan også være udført tidligere.

Det man har gjort, er at lave gulvvarme i stedet for en radiator (enkeltstrengssystem). Man har ført nogle ret tynde plastslanger samlet på manifold. Konsulenten oplyser, at det minder om en megatherm løsning - se bilag …, hvor tynde slanger bruges (her på net) og varmefordeling sker via fordelerrør (se tilsvarende overgangskobling i bilag …).

I badeværelset er et fordelerrør synligt (se fotos …), mens den anden manifold har været nedstøbt i gulvet (se fotos …). Vores konsulent oplyser, at det ikke er ulovligt at udføre gulvvarmen på denne måde, men manifolden må ikke være nedstøbt i beton, fordi samlingerne ikke må være skjulte. En af tilslutningerne i den nedstøbte manifold var utæt, som medførte vandskader, hvilket viser vigtigheden af, at samlinger er tilgængelige, så utætheder opdages og kan repareres uden risiko for større vandskader. Villaforsikringen har dækket utætheden og følgeskaderne, samt forundersøgelser til at spore utætheden, men selskabet dækker ikke lovliggørelse/forebyggelse af nye skader.

Vi har indhentet pris på lovliggørelsen og opgjort erstatningen hertil. Herefter er gulvvarmen lovlig, og der er ikke nærliggende risiko for yderligere skader.

Klager mener ikke det er acceptabelt at få en synlig manifold. Fordelerrøret kan placeres lige under vaskeskabet (nedtaget på fotos …). Jeg henviser til fotos af badeværelset - fordelerrøret vil næppe være synligt ved almindelig brug af badeværelset. Desuden findes der i badeværelset allerede et synligt fordelerrør - se foto ... Vi noterer også, at klager til villaforsikringen har erklæret sig enig i en sådan løsning. Det er vores opfattelse, at en synlig installation (i kasse under vaskeskab) er fuldt ud lovligt, ligesom det ikke rækker udover hvad en forsikringstager må tåle for at lovliggøre installationen.

Klager er utilfreds med, at gulvvarmen ikke kan bruges uafhængigt at centralvarmen (f.eks. om sommeren). Gulvvarmen er tilsluttet et-strengsystem i stedet for en radiator. Det er ikke

ulovligt, og findes udført i masser af ældre ejendomme. Når gulvvarme udføres på eetstrengsystem kan gulvvarmen naturligt nok ikke benyttes om sommeren, når fyret slukkes.

Konklusion
Vi har dækket en lovliggørelse af den indstøbte (skjulte) samling, og der foreligger et konkret tilbud fra en autoriseret vvs-installatør på lovliggørelsen, som erstatningen er opgjort efter. Klager kan lade den pågældende installatør udføre arbejdet, hvorefter gulvvarmesystemet er lovligt, ligesom der ikke længere er nærliggende risiko for skade som følge af den måde gulvvarmen er udført på.

Klagen bør derfor afvises."

Af besigtigelsesrapport af 4/5 2014 indhentet af selskabet fra et VVS-firma fremgår:

"Besigtigelse d. 2/5-14
Tilstede.: Forsikringstager og undertegnede

FT. — Anmelder ulovlige rør i gulv på badeværelse.:

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at varmeslange i gulv var udfør på en lidt alternativ måde? Varme *rør* i gulv er udført i 6/8mm plast-slanger samlet på et manifold med 1 stk. ½" x 6 stk. koblinger for 6/8mm slanger.

Dette er ikke en helt normal måde at udfører gulvvarmeinstallation på! Kan dog minde om en Megatherm løsning.

Forsikringstager siger at det virker fint, og da det er et lukket centralvarme anlæg med egen gaskedel kan jeg ikke se det er ulovligt!

Vvs firma … oplyser til Forsikringstager at det ikke er godkendt til centralvarme. Det kan han på en måde have ret i, da der ikke er formelle godkendelseskrav. At det ikke er godkendt betyder derfor ikke, at det er ulovligt.

Vvs firma … oplyser samtidig, at det ene manifold fra slanger til varmeanlæg har været nedstøbt i beton og én af tilslutningerne var utætte / det er ikke så godt, installationen skal kunne serviceres (og være tæt).

Hvis man vælger at bibeholde installationen som den er, vil jeg foreslå at der monteres et nyt manifold over gulv. Det kan fint udføres under vaskeskabet, og så vil installationen kunne fungere og være lovlig.

FT har nogle uafklarede punkter som ønskes besvaret:
Vil forsikringen fremover betale hvis der sker skade på huset?
Hvem skal betale for skaden der er / har været?

FT så hellere installationen udskiftet til en traditionel gulvvarme løsning.
Hvis varmeslanger skal udskiftes vil omkostninger hertil ligge omkring kr. 40.000,- ex moms - med forbehold."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

”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 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.

3.2
Forsikringen dækker:
- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.”

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det påhviler forsikringstageren at bevise sit krav om forsikringsdækning.

Selskabet har tilbudt klageren forsikringsdækning for lovliggørelse ved, at den indstøbte samling i gulvvarmesystemet hæves over gulvniveau. Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at denne udbedringsmetode indebærer kosmetiske gener, der går ud over, hvad klageren med rimelighed må tåle.

Nævnet finder, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der herefter vil være ulovlige forhold ved gulvvarmesystemet eller forhold, der udgør en skade i forsikringens forstand eller indebærer en nærliggende risiko for skade.

Gulvvarmeanlægget er tilsluttet et et-strengssystem, hvilket medfører, at gulvvarmen ikke kan benyttes uafhængigt af husets centralvarme, hvis fyret f.eks. er slukket om sommeren. Nævnet finder, at dette forhold ikke i sig selv udgør en væsentlig nedsat funktion af gulvvarmeinstallationen, der kan berettige til dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

Nævnet kan på den baggrund ikke pålægge selskabet at yde yderligere dækning i henhold til den tegnede forsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund