Ankenævnet for Forsikring

Den 5. august 2015 blev i sag nr. 87885:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 en ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold ved gulvvarmesystemet og undertaget.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning blev opført i 2004. Forsikringen trådte i kraft den 19/11 2004 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/3 2004.

I klageskemaet af 26/3 2015 har klagernes advokat bl.a. anført:

> "**2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)**
>
> Forsikringstagerne ønsker, at selskabet meddeler forsikringsdækning til at udbedre fejl i gulvvarmesystemet som indebærer, at der opstår pludselige varmeudfald i dele af huset, og at dele af gulvet er køligt, samt at det i perioder ikke er muligt at slukke varmen i forskellige rum. Varmesystemet er efter forsikringstagernes sagkyndiges vurdering fejlforbundet, og rørene er lagt forkert.
>
> For så vidt angår undertaget ved tagfoden, ønsker forsikringstagerne at opnå forsikringsdækning til udbedring af skaden, der består i, at undertagets afslutning ved tagfod ikke er udført korrekt."

Af en vedlagt sagsfremstilling fremgår bl.a.:

"1.3 Forsikringstagerne overtog den omhandlede ejendom den 19.11.2004 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring hos Tryg.

…

3. Den tekniske vurdering af skaderne og forsikringstagernes synspunkter

3.1 Som nævnt ovenfor, er forsikringstagernes skadeanmeldelse navnlig baseret på en teknisk vurdering foretaget af en byggefaglige konsulent, ... …s vurdering af sagen vedlægges som bilag 8.

3.2 Som det fremgår af vurderingen, er det ikke korrekt, når forsikringsselskabet hævder, at anlægget er dimensioneret korrekt og opbygget på den måde, som man opbyggede anlæg på i 2004.

Forsikringstagerne har som beskrevet i den vedlagte korrespondance oplevet pludselige varmeudfald i dele af huset, og at der i alrummet kun er en enkelt varmestreng, hvorimod resten af gulvet er køligt.

Det er endvidere i perioder ikke muligt at slukke for varmen i forskellige rum.

På det grundlag er forsikringstagerne overbeviste om, at problemerne skyldes, at varmesystemet er fejlforbundet, og at rørene er lagt forkert, hvilket tillige støttes af …s faglige vurdering.

3.3 For så vidt angår tagfoden, er denne, således som det også fremgår af Trygs taksators vurdering, jf. bilag 7, ikke udført i overensstemmelse med tegningerne, og udførelsen er ikke håndværksmæssigt korrekt. Der foreligger derfor en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen."

Dertil har selskabet i brev af 17/4 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Kort sagsfremstilling**

Den 29. april 2014 eller næsten 9½ år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte vores kunde forholdene telefonisk til os, og den 15. maj 2014 modtog vi en skriftlig anmeldelse af forholdene, bilagt diverse kopier.

…

Argumentation

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 19. november 2004, og mere end 9 år og fem måneder efter overtagelsen anmeldte de berørte forhold.

Vedrørende gulvvarmeanlægget

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde oplever, at gulvvarmen ikke er ensartet, og vores kunde oplyser endvidere, at det i perioder ikke er muligt at slukke for varmen.

Herudover oplyser vores kunde, at de siden overtagelsen af ejendommen næsten hvert år har haft en håndværker ude for at justere gulvvarmen. Vores kunde er derfor af den opfattelse, at forholdet har været til stede siden overtagelsen af ejendommen.

Der foreligger ikke dokumentation for disse besøg, eller en nærmere redegørelse for, hvad de enkelte håndværkere har foretaget sig i relation til disse besøg, hvorfor vores kunde er opfordret til at fremsende dokumentation for besøgene.

Denne dokumentation ses ikke modtaget; men i forbindelse med mødet den 22. oktober 2014 oplyste repræsentanten fra [det VVS-firma der installerede systemet], at de havde besøgt ejendommen tre gange for at udskifte sliddele af anlægget; men der er ikke noteret andre besøg på ejendommen

Der foreligger ikke i sagen dokumentation for, at gulvvarmen skulle være nedlagt forkert, eller at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen har været fejl eller mangler ved gulvvarmen, som har medført, at bygningens værdi eller brugbarhed har været væsentlig nedsat. Vores kunde har trods alt beboet ejendommen i mere end 9 år, inden forholdet anmeldes til os.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at repræsentanten fra [det VVS-firma der installerede systemet] i forbindelse med mødet den 22. oktober 2014 ikke kunne konstatere fejl eller mangler ved gulvvarmeanlægget. Anlægget er således udført og dimensioneret på den måde, som man udførte og dimensionerede anlæg på, da ejendommen blev opført.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det således vores opfattelse, at vores kunde ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold over grunddækningen.

Vores kundes ejerskifteforsikring er udvidet med Ekstrasikring, og i henhold til denne udvidelse dækker forsikringen manglende funktion af el og vvs- installationer i de forsikrede bygninger. Det er en forudsætning for dækningen, at den manglende funktion var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

I relation til denne udvidelse er det vores opfattelse, at der ikke er tale om manglende funktion ved gulvvarmeanlægget.

Anlægget kan opvarme gulvene til en normal komforttemperatur, hvorfor anlægget fungerer efter hensigten. At der ved midtergangen kan fornemmes en temperaturforskel i forhold til den øvrige del af gulvet, ændrer ikke på, at gulvvarmeanlægget fungerer.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at gulvvarmeanlægget lider af en funktionsmangle, hvilket endvidere er konstateret i forbindelse med besigtigelsen den 22. oktober 2014.

Hvis Ankenævnet måtte finde, at der er tale om en funktionsmangel, finder vi det ikke dokumenteret, at denne mangel var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at der gik mere end 91/2 år inden kunden anmeldte forholdet til os, og det er af [det VVS-firma der installerede systemet] oplyst, at de efter 2008 har besigtiget anlægget tre gange.

Vores kunde har ikke fremlagt dokumentation for tidligere gennemgang af anlægget, og det må derfor, efter vores opfattelse, kunne lægges til grund, at der går omkring 4 år fra overtagelsen af ejendommen indtil vores kunde første gang retter henvendelse til et firma vedrørende gulvvarmeanlægget.

Endvidere fremgår det af oplysningerne fra [det VVS-firma der installerede systemet], at der i forbindelse med deres besøg er udskiftet sliddele, ligesom det er oplyst, at telestaterne skal smøres. Dette er en del af den almindelige vedligeholdelse af anlægget.

Ud fra det foreliggende er det således også vores opfattelse, at forholdet omkring gulvvarmanlægget ikke er omfattet af den udvidede dækning på forsikringen.

Vedrørende undertagets afslutning.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at der på tegningerne over opførelsen af ejendommen er anført en spånplade ved afslutningen af undertaget; men at denne ikke er opsat.

Ved vores besigtigelse af ejendommen kunne vi ikke konstatere, at den manglende plade har medført skader på ejendommen. Spær og lægter fremstod ikke mere opfugtet end hvad der kan forventes ved en tagkonstruktion af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Efter de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at den manglende plade har medført en skade på ejendommen.

Endvidere er det ud fra det foreliggende ikke dokumenteret, at den manglende plade indebærer en nærliggende risiko for skader.

Til grund for denne vurdering har vi blandt andet lagt vægt på, at vores kunde har ejet ejendommen i mere end 9 år, samt at der i denne periode har været både snefygning og skybrud, uden at dette har medført vandskade på ejendommen.

Ud fra det foreliggende finder vi det således ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på et dækningsberettigende forhold.

Selvom etableringen af den pågældende plade ikke er lovkrav, skal vi for god ordens skyld henlede jeres opmærksomhed på betingelsernes pkt. 4.2. I henhold til denne bestemmelse dækker forsikringen ikke ulovlige bygningsindretninger; medmindre der på grund af ulovligheden er sket en skade, som defineret i betingelserne.

Da der ikke er konstateret en skade, som defineret i betingelserne på grund af forholdet, ville det ikke have været omfattet af forsikringen, hvis etableringen af pladen var et lovkrav.

Vores kunde oplyser, at de har haft konstateret vandindtrængning i ejendommen én gang.

Af de foreliggende oplysninger, sammenholdt med anmeldelse til vores kundes Villaforsikring kan vi konstatere, at vores kunde den 21. januar 2014 har haft anmeldt vandindtrængning i ejendommen; kopi af anlæggelsesbillede vedrørende denne anmeldelse vedlægges.

Ved vores besigtigelse i den sag kunne vi konstatere, at årsagen til denne vandindtrængning var, at et eller andet havde ramt en tagsten, således at denne var slået i stykker, hvorved der kunne trænge vand ind i ejendommen. Forholdet blev dækket over Villaforsikringen.

Herudover er der ikke noteret anmeldelser omkring vandindtrængning i ejendommen, hverken på Villaforsikringen eller på ejerskifteforsikringen.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at der skulle have været vandindtrængning i ejendommen forårsaget af afslutningen af undertaget.

Ud fra det foreliggende må vi fastholde, at det ikke er dokumenteret, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, eller indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Afslutningsvis skal vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at en ejerskifteforsikring ikke omfatter eventuelle omkostninger til juridisk bistand til vores kunde, hvorfor vi ikke kan imødekomme et eventuelt honorarkrav fra vores kundes advokat."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i brev af 27/4 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Som det fremgår af forsikringstagernes bemærkninger, er det ikke korrekt, at det ikke ved besigtigelsen den 22.10.2014 blev konstateret, at der er mangler. Hertil kommer, at det umuligt kan være korrekt, at et hus opført i 2004 skal lide af den mangel, at der kan fornemmes temperaturforskelle i gulvet, således som dette i hvert fald i faktisk henseende er anerkendt af Tryg.

Herudover skal det bemærkes, at det beror på Trygs afvisning af at medvirke til en isoleret bevisoptagelse, at det ikke er dokumenteret, at gulvvarmeanlægget lider af en funktionsmangel. Det forekommer meget lidt konstruktivt, at Tryg ikke vil medvirke til at belyse sagen ved en isoleret bevisoptagelse samtidig med, at man påberåber sig, at forsikringstagerne ikke har løftet deres bevisbyrde. Dette tvinger forsikringstagerne til at gennemføre en ankenævnssag, således at der under en domstolsprøvelse kan optages bevis med dækning under retshjælpsforsikringen."

Af de ovenfor omtalte bemærkninger fra klagerne fremgår:

"Vedr. Gulvvarmeanlæg:

I perioden siden vi overtog huset og frem mod tidpunktet for anmeldelse af skaden, har vi haft besøg af … VVS ca. hvert år. Flere gange af deres montør …, der ikke kunne finde årsagen til problemerne. Det er ikke korrekt, at besøgende alene handlede om at skifte sliddele. Det er udelukkende foretaget en gang, hvor en ventil blev skiftet. Men … (og andre af …s medarbejdere), har forsøgt mange ting - bl.a. at smøre telestaterne. Dette har vi i øvrigt også selv gjort løbende, ligesom øvrig vedligehold løbende er foretaget.

Vi har haft besøgt af … langt mere end tre gange, men flere gange uden regning, da problemet ikke blev løst.

For ca. 4 år siden konstaterede vi, at anlæggets ventiler, termostater og styringsenhed var forkert forbundet, idet vi fandt en håndskrevet seddel under bunden i skabet hvor anlægget er monteret. Denne beskrev den forkerte montering. Vi forbandt enhederne på ny. Det troede vi løste problemet, men det gjorde det ikke.

Det er således ikke rigtigt, som Tryg antyder, at vi ikke har foretaget os ret meget i de 9 år vi boede i huset inden anmeldelsen. Tværtimod har vi hvert år kæmpet med nye forsøg på at få anlægget til at fungere.

På mødet den 22. oktober spørger vores [klagernes byggefaglige konsulent] Trygs taksator og repræsentant for … VVS om det er de er enige i, at gulvet skal være jævnt varmt,

når der anlægges gulvvarme i et hus. Det svarer de bekræftende på, ligesom de på mødet anerkender, at det ikke er tilfældet i vores hus, og rørføringen dermed er forkert udført. Derfor kommer det bag på os, at de efterfølgende benægter dette.

Vedr. undertagets afslutning

Efter en vandskade på loftet i badeværelset, som Tryg dækker, konstaterer tømreren der udbedrer skaden, at den skyldes manglende fodblik. [Klagernes byggefaglige konsulent] konsulteres, og konstaterer at undertagets afslutning ikke er udført korrekt. Trygs taksator er ikke enig, hvilket undrer os, da fejlen allerede har været skyld i en vandskade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Rapport af 15/5 2014 fra klagernes byggefaglige konsulent hvoraf fremgår:

"Rapporten er udarbejdet efter besigtigelse af ejendommen. Besigtigelsen omfattede følgende.

- **Gulvvarmesystemet.**
- **Undertag.**
- **Badeværelser/brusenicher.**

Gulvvarmesystemet:
Gulvvarmesystemet er ikke udført korrekt, kun en enkelt streng/varmesløjfe virker. Varmesystemet er indstøbt i betongulv med pålagt klinker.

Undertag:
Undertagets afslutning ved tagfod er ikke udført korrekt. Der er ikke monteret vandfast krydsfinerplade og fodblik, hvortil undertaget skal kunne påklæbes.

Badeværelser/brusenicher:
Begge brusenicher har kraftige revnedannelser i pudslag samt defekte fuger i sokkelklinker. Årsagen er manglende vådrumssikring, da der sker fugtindtrængning i murværket. Vådrumssikring skulle foretages jfr. gældende Bygningsreglement. Væggene i brusenicherne er ikke beklædt med fliser/klinker. Pga. af fugtindtrængning i de omkringliggende konstruktioner er der kraftigt angreb af skimmelsvamp.

Brev af 3/6 2014 til klagerne fra selskabet hvoraf bl.a. fremgår:

"**1. Gulvvarmesystem Ikke dækket.**

I forbindelse med besigtigelsen gik vi gennem køkken/alrum, hvor man med strømpefødder kunne mærke en lille varmeforskel under fødderne, hvis man placerede sig midt i rummet. Grunden til den lidt højere varme midt på gulvet, skyldes formentlig at fødeledningerne til rummene efter/i forbindelse med køkken/alrum kører ned gennem midten af huset og fordeler sig ud til stue, soveværelse, værelse og badeværelse, hvilket ikke usædvanligt.

Du har desuden forklaret at i siden indflytningen har haft problemer med gulvvarmen, og at der i den forbindelse har været vvs ude for at-regulere det til, hvilket dog ikke skulle væ-

re lykkedes, der er dog aldrig tidligere sket anmeldes til ejerskifteforsikringen omkring problemer med gulvvarmen.

Hvordan selve rørføringen til gulvvarmen er lavet vides ikke, da i ikke har tegninger over dette, men umiddelbart vurderes det at rørføringen som er lavet til gulvvarmen ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende huse af samme alder og stand. Derfor er skadedefinitionen i jeres betingelser punkt 3 ikke opfyldt.

Hvis der skal laves yderlige undersøgelse af gulvvarmesystemet og dettes opbygning, så er disse undersøgelser for egen regning og ikke dækket af forsikringen, med mindre der konstateres et dækningsberettiget forhold.

2. Undertag ved tagfod Ikke dækket.

Det er ved besigtigelsen konstateret at der er monteret Interproff undertag på spærkonstruktionen og efterfølgende monteret afstandslister, lægter og sorte betontagsten. Dette er konstateret ved at demontere den nederste tagsten på tagflade mod nord, hen over garagen og badeværelse ved østgavl.

Ved tagfoden er undertaget ført ud under fuglegitter og videre ud til fodblik, hvor det er klæbet fast på fodblik med tape.

Der kan ingen steder omkring tagfoden på de besigtigede steder, eller i del af tagrum over garage konstateres skader, eller tegn på skader på grund af den måde som tagfoden er afsluttede på og det vurderes heller ikke at der er nærliggende risiko for skader. Derfor er skadedefinitionen i jeres betingelser punkt 3 ikke opfyldt."

Forsikringsbetingelserne hvoraf bl.a. fremgår:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

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

…

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

…

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der

som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.
…
5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:
…
5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 El- og vvs-installationers funktion
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger..
…
5.6
Ekstrasikringen dækker ulovligheder/manglende funktion, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Gulvvarmesystemet

Klagerne overtog bygningen 19/11 2004 og anmeldte forholdet til selskabet den 29/4 2014.

Klagernes byggefaglige konsulent har i rapport af 15/5 2014 bl.a. oplyst, at gulvvarmesystemet ikke er udført korrekt, og at kun en enkelt streng/varmesløjfe virker.

Klagernes advokat har i sagsfremstillingen til nævnet, anført, at klagerne har oplevet pludselige varmeudfald i dele af huset, og at det ikke er muligt at slukke for varmen i forskellige rum. I deres bemærkninger har klagerne oplyst, at de har haft besøg af det vvs-firma, der installerede systemet ca. hvert år, og at enhederne er blevet forbundet på ny, efter at de havde fundet et håndskrevet notat om, at systemet var forkert monteret.

Selskabet har bl.a. henvist til, at selskabets taksator og det VVS-firma, der installerede systemet, ikke har konstateret fejl eller mangler ved systemet. Selskabet henviser endvidere til, at det ikke er bevist, at der var tale om en skade på overtagelsestidspunktet.

På baggrund af det ovenfor anførte samt efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der var forhold ved gulvvarmesystemet på overtagelsestidspunktet i 2004, der udgjorde en dækningsberettigende skade – hverken i henhold til basisdækningen eller i henhold til reglerne om ekstrasikringen. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Undertaget

Selskabet har i brevet af 17/4 2015 til nævnet oplyst, at der én gang har været vandindtrængning i bygningen fra taget, da en tagsten var slået i stykker. Herudover har selskabet oplyst, at spær og lægter ikke fremstod mere opfugtet, end hvad der kan forventes ved en tagkonstruktion af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Efter en gennemgang af sagen – herunder parternes indlæg – finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved undertaget, der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand – eller at der er nærliggende risiko herfor. Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har bevist, at forholdet er dækningsberettigende i henhold til ekstrasikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand