Den 31. august 2016 blev i sag nr. 89066:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for støjgener hidrørende fra ejendommens gulvvarmeanlæg.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1955 med tilbygning 2005. Forsikringen trådte i kraft den 21/3 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/9 2014. Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkninger til ejendommens VVS-installationer.

Klageren har i klageskemaet af 8/2 2016 anført:

> "**Sagsfremstilling**
> Vi købte og overtog et hus i marts måned 2015, men flyttede dernæst først ind i april 2015. Da efteråret indtrådte og fyringssæsonen startede, lagde vi mærke til at gulvvarmen knirkede, når cirkulations pumpen slog til. Det virkede til at der lå nogle af gulvvarme rørene og kned sig op af noget træ eller andet, når rørene ekspanderede. Dette kan høres i hele huset og kommer periodevist gennem dagen. Lyden svar til at der er nogen der hammere søm i vægen i rytmiske slag. Oprindelsen af lyden kan ummidelbart spores til to steder i huset i det nedstøbte gulvarme anlæg.

Efter indrapportering kommer der en tilsynsfører fra Husejernes forsikring ud og kigger på sagerne og han konstatere også at det er muligt at der er nogle rør der ligger for tæt på noget andet som derfor giver denne lyd. I den efterfølgende, utroligt kortfattede skadesrapport, mener inspektøren dog ikke at der er tale om en skade.
Dette er også omdrejningspunktet for min efterfølgende klage, som også har været forbi husejernes forsikrings egen advokat. I første omgang forholder Husejernes personale sig til en forkert version af forsikrings betingelserne, nemlig version 5 af 2014, mens jeg har selv skrevet under på version 6 af 2015. Dette hindre dem ikke i at begrunde det manglende medhold i at der ikke er tale om en skade, da det ikke nedsætter bygningens funktion. I dette henhold er vi ikke uenige.
Men dernæst, forholder de sig ikke rigtig til punkt. 3.1 der definere en skade som "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". Selskabet mener ikke at der er tale om noget af dette, men:
Efter samtale med ejendomsmægler der stod for salget, samt tidligere ejer var ingen af dem bekendte med lydene. Da man i 2005 ikke bevidst lagde gulvvarme der skulle larme, må der altså være sket en deformering eller anden fysisk forhold, af varmerørene, så lydene optræder. Dette er slet ikke forventeligt i godt velholdte bygninger fra 2005. Det skal derfor behandles som en skade (Se vedlagte mail fra ejendomsmægler). Bygningerne har en nævneværdig mindre værdi som følge af skaden i henhold til pkt. 3.1 i forsikrings bestemmelserne, hvor der er optrådt en skade som følge af deformering eller andre fysiske forhold der reducere bygningernes værdi og brugbarhed i forhold til lignende bygninger i samme alder og stand.
Husejernes advokat henviser også til at skaden ikke er påvist, men dette er også umuligt da det drejer sig om nedstøbt gulvvarme, men skaden er sandsynliggjort af både husejernes inspektører, samt egen vvs inspektion af systemet.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker at Husejernes Forsikring vedkender sig skaden og udbedringspligten. Dette gøres enten ved at Husejernes Forsikring selv stiller med håndværkere der udbedre skaden, eller ved at der opnås enighed om prisen på en udbedring af skaden og denne udbetales således at vi selv kan udbedre skaden."

Selskabet har i mail af 19/2 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anmelder den 12. oktober 2015 følgende forhold:
'Efter sommeren er ophørt og varmesystemet er slået til, opstår der knirke lyde i gulvvarme systemet. Lyden er en klar lyd af ekspanderende rør op af træ. Det starter når cirkulations pumpen slår til og der kører varmt vand i rørene. Lyden er højst generende og forekommer primært om aftenen.
Jeg har haft en vvs til at lufte gulvarmesystemet igennem, hvilket dog ikke har hjulpet. Ved andre renovationer har håndværkerne også bemærket at der var rør fordelere i træ, men de tænkte ikke mere over det, da sammenføjninger er normale, men de selv plejer at udfører dem i byggeskum. Der er intet i tilstandsrapporten der nævner gulvvarme systemet'.
…
Af forsikringstagers klage til Ankenævnet for Forsikring fremgår det, at klager ikke er enig i, at selskabet skal anvende forsikringsbetinger version 5, som er udstedt sammen med policen.

Det er imidlertid disse forsikringsbetingelser, som hører til den begærede forsikring og som er gældende for forsikringer tegnet på det pågældende tidspunkt og som i øvrigt fremgår af policen.

Version 6 var alene gældende for ejerskifteforsikringer tegnet i selskabet mellem den 12. november 2015 og den 24. november 2015, hvorefter selskabet skiftede til version 7. Det er således faktuelt forkert at en forsikring etableret i marts måned 2015 på baggrund af et tilbud fra 2014 kan have været tegnet på baggrund af forsikringsbetingelser version 6.

Selskabet mener fortsat ikke, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand idet støjgenerne fra varmeanlægget ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Selskabet har overfor klager draget parallel til flere af ankenævnets afgørelser vedrørende støjgener – herunder støjgener fra varmeinstallationer."

Klageren har i mail af 12/5 2016 anført, at han har været i kontakt med en række ejendomsmæglere, og at disse samstemmende har givet udtryk for, at støjgener medfører en lavere salgspris.

Af taksatorrapport af 2/11 2015 fremgår bl.a.:

"**Ved besigtigelse kunne jeg konstatere følgende:**

1. Ved besigtigelsen så vi sammen på varmeanlægget i stue og køkken samt gulvvarme shunt i stue inspektions lem og ved varme installation i kælderen. Der var ingen banke lyde eller ekspansionslyde under besigtigelsen.

…

Min konklusion af de anmeldte forhold:

Min vurdering er at de gamle varme rør fra husets opførelse godt kan give de udvidelses lyde forsikrings tager op lever i den daglige opvarmnings periode. Der er ikke tale om nedsat funktion eller lovliggørelse af vvs installationer. Jeg ser heller ikke en skade på bygningen eller ting der gør skade. Undrer mig at der ikke har været lyde fra marts til maj hvor der stadig var fyringssæson i Danmark.

Jeg vil anbefale at man løsner mørtel og mursten omkring de gamle varme-rør i kælder muligt man kan fjerne de ekspansions lyde ved montering af plastbøsninger eller lign.

Forholdene er ikke i forsikringsselskabets interesse."

Klageren har i klage af 2/11 2015 over taksatorens afvisning af at yde dækning for den anmeldte skade bl.a. anført:

"Ved inspektørens besøg var han på forhånd forbeholden over for skaden og det var svært at få ham til at forstå hvad skaden indebar. Når det kom til at beskrive at det omfattede larm fra gulvvarme systemet, bemærkede han at han jo også boede i et gammelt hus og at man må forvente at der er nogle mislyde. Det der lod til at blive overset var at gulv-

varme systemet ikke er gammelt, men indsat i en renovation omkring 2001. Man må derfor forvente at systemet lever op til moderne systemer og derfor ikke lyder som en håndværker der hammre på væggene hele aftenen, hver aften. Jeg linker her til en artikel der beskriver hvordan andre oplever lignende situtationer (https://www.bolius.dk/larmende-varmeroer-forstyrrer-husejere14619/). I henhold til at inspektøren ikke kunne forstå skadens omfang og ikke mener det påvirker husets funktion og værdi, vil jeg derfor stille mig meget kritisk, da det i en salgs situation vil have kraftig påvirkning på prisen om der er konstant larm i huset eller om der er et velfungerende gulvvarme system. Desuden har det i høj grad påvirkning på dagligdagen og funktionen af huset. Den konstante ekspantionslyd må derfor betragtes som en skade der påvirker husets tilstand og skyldes en konstruktions fejl, da gulvvarme ikke skal forventes at larme så meget.

I rapportens meget kortfattede tekst påpejer inspektørern at der ikke var bankelyde under besøget, hvilket er logisk da jeg også i anmeldelsen og ved mødet påpegede at det primært er om aftenen og natten de optræder, da det er her at gulvvarme anlæget primært benyttes (hvilket burde være almindelig viden hos en VVS fagmand). Hvad der ikke står i rapporten var inspektørens overraskelse over at han ikke kunne se skaden, selv om jeg påpegede at det kom tre steder fra i gulvvarmen som er nedstøbt i beton. Det var derfor ikke muligt for mig at bryde gulvet op og vise ham det.

Rapportens korte konklusion viser også at inspektøren grundlæggende har misforstået skadens omfang eller påvirkning, da der henvises til at det er husets gamle varmerør der laver lydende. Jeg er dog glad for at inspektørern indrømmer at rørene kan give de lyde som jeg oplever. Mislydende kommer i højgrad fra gulvvarme anlægget som ikke er en del af den oprindelige varme konstruktion. Der er derfor ikke tale om en forventelig tilstand fra et gammelt hus, men en tydelig konstruktionsfejl ved installation af gulvvarmesystemet. Det er således et forhold der skal optræde i tilstandsrapporten, enten ved tidligere ejers egen udtalelser eller ved inspektion. Det kan ikke forventes at usagkyndige købere kan tage forbehold for ligende sager og sagen er derfor egnet til en ejerskifte forsikring.

Inspektørern pointerer også i rapporten at han undre sig over at der ikke var mislyde i marts til maj måned hvor der også er fyrringssæson i Danmark, men havde han taget sig tid til at spørge, ville han have fundet ud af at vi ikke boede i huset i den periode, da vi indledende havde håndværkerer til at ligge nyt gulv og male.

Grundet overstående er jeg derfor helt uenig i at Husejernes forsikring ikke vil påtage sig sagen, da der er tale om en klar fejl og mangle ved huset eller som skrevet i bolius artikel (https://www.bolius.dk/ejerskifteforsikring-8909/) *'Hvis boligen har en skade, der adskiller sig, eller på anden måde ikke bør forventes i huse af den type og alder, kan en dækning komme på tale. Det kan fx være en skade, der er opstået på grund af en konstruktionsfejl.'.* Desuden pointeres der at *'Ejerskifteforsikring dækker skader, skjulte fejl og mangler, som var til stede inden overtagelsen af ejendommen, og som enten er forkert beskrevet eller slet ikke nævnt i tilstandsrapporten, og som anmeldes i forsikringsperioden.'.*

Jeg henstiller derfor til at Husejernes forsikring genoptager sagen og påtager sig forsikrings ansvaret for at udbedre konstruktionsfejlene ved gulvvarme systemet. Hvis fejlen kan udbedres indenfor selvrisiko størrelse (som ca. er løsningen som inspektørern forslår i sin rapport) er der ikke noget problem. Men jeg vil have Husejernes forsikrings garanti for at hvis undersøgelser viser at der skal mere omfattende udbedringer til, så som genetablering af dele af gulvvarme systemet, vil de blive dækket af Husejernes forsikring. Alternativt vil jeg have en uvildig VVS fagmand til at vurdere skadens omfang og pris for udbedring, som jeg så vil have udbetalt som skadeserstatning til udbedring af skaden."

Selskabet fastholdt sin afgørelse, hvorefter klageren indbragte en klage til selskabets eksterne klageansvarlige.

Selskabets eksterne klageansvarlige (advokat) har i brev af 25/1 2016 til klageren bl.a. anført:

> "Efter en gennemgang af sagen skal jeg fremkomme med min vurdering af spørgsmålet om, hvorvidt der er forsikringsdækning for det anmeldte forhold. Den forsikring, De har tegnet hos Husejernes Forsikring, dækker kun i det omfang, det fremgår af forsikringsaftalen; dvs. police og forsikringsbetingelser.
>
> I relation til en skade som den omhandlede er det derfor en forudsætning for forsikringsdækning, og der foreligger en skade på bygningen, og at dette er en 'skade' som defineret i betingelsernes pkt. 3.1; altså *'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'.*
>
> Endvidere er der mulighed for dækning efter betingelsernes pkt. 3.2 vedrørende udbedring af *'manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer'* og *'lovliggørelse af vvs-installationer'* under nærmere angivne omstændigheder.
>
> Det forhold, at der opstår de beskrevne lyde, kan efter min vurdering ikke anses som en nedsat funktion af vvs-installationen. Da der heller ikke er tale om et ulovligt forhold, der skal lovliggøres, er der således ikke dækning efter forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.
>
> Efter min vurdering er der heller ikke tale om, at der foreligger egentlig skade i form af brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller lignende fysisk forhold, jf, betingelsernes pkt. 3.1.
>
> Når Ankenævnet for Forsikring i AK 62.517 vurderede, at de pågældende gulve, der buede kraftigt ind mod midten i alle rum, og som tillige havde knirkelyde, skulle anses som en skade i policens forstand, begrundedes dette med, at de skæve gulve udgjorde en egentlig deformering.
>
> I denne sag er der ikke påvist en lignende fysisk deformering af den pågældende installation eller ejendommen i øvrigt.
>
> Selve det forhold, at der kan opstå knirkelyde og lignende fra f.eks. gulvvarme eller lignende vvs-installation, er ikke i sig selv et sådant fysisk forhold, at der af den grund foreligger en skade.
>
> I ankenævnskendelsen AK 49.576 fulgte det af de pågældende forsikringsbetingelser, at ejerskifteforsikringen dækkede skader defineret som fysiske forhold, der i nævneværdigt omfang nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål. Ankenævnet fandt, at det forhold, at radiatorer/varmeanlæg afgav støj og 'snakkede' meget, ikke kunne anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Heller ikke i AK 66.444 fandt Ankenævnet det godtgjort, at støjgener havde nedsat bygningens værdi eller dens brugbarhed i nævneværdigt omfang, og der forelå ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Tilsvarende angik AK 79.824 støjgener i form af banke- og knirkelyde fra en varmeinstallation i ejendommen. Forsikringen dækkede ifølge betingelserne fysiske forhold ved bygningen, der nedsatte værdien eller brugbarheden nævneværdigt i forhold til bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ankenævnet fandt det ikke godtgjort, at de pågældende støjgener fra varmeinstallation udgjorde en sådan skade i henhold til forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Efter indholdet af forsikringsbetingelserne og på baggrund af den nævnte ankenævnspraksis er det min opfattelse, at det Ikke er godtgjort, at de støjgener, som De har i Deres hus, udgør en dækningsberettiget skade, således som dette begreb er defineret i forsikringsbetingelserne.

Jeg kan derfor ikke kritisere, at Husejernes Forsikring har afvist at yde forsikringsdækning."

Af policen fremgår bl.a.:

"**Forsikringen er tegnet:**

…

- b) i henhold til vedlagte Betingelser 'Ejerskifteforsikring, version 5 2014'."

Af forsikringsbetingelserne (Version 5, 2014) fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**

3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.

- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende 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 til Husejernes Forsikring."

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at der i fyringssæsonen er betydelige støjgener fra ejendommens gulvvarmeanlæg. Han har anført, at det lyder, som om nogen hamrer søm i væggen i rytmiske slag. Gulvvarmeanlægget er ifølge klageren udført omkring år 2001. Det er klagerens opfattelse, at støjgenerne indebærer et betydeligt værditab ved et eventuelt videresalg af ejendommen.

Det fremgår af policen, at forsikringsbetingelserne "Version 5, 2014" udgør en del af aftalegrundlaget. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at behandle den anmeldte skade ud fra andre forsikringsbetingelser.

Nævnet bemærker, at støjgener fra bygningsdele efter omstændighederne kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder imidlertid på det foreliggende grundlag – hvor der blandt andet ikke ses at være foretaget nogen støjmålinger – at klageren ikke har bevist, at støjgenerne fra gulvvarmeanlægget i den forsikrede ejendom nævneværdigt overstiger, hvad der må forventes og accepteres.

Det, som klageren har anført vedrørende ejendommens handelsværdi ved et eventuelt fremtidigt salg, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand