Ankenævnet for Forsikring

Den 3. august 2016 blev i sag nr. 89143:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet ikke vil yde dækning for en renovering af ejendommens varmeanlæg.

Selskabet har henvist til, at varmeinstallationen på opførelsestidspunktet ikke var i strid med bygningslovgivningen, og at den alene er i strid med forsyningsselskabets krav, som kan udbedres ved opsætning af en varmeveksler. Selskabet har tilbudt klageren 30.000 kr. hertil.

Den forsikrede ejendom er opført i 1955. Klageren overtog huset den 1/7 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/3 2014 . Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**
...

C. Installationer

11. VVS-installationer
11. Ingen bemærkninger

...
Sælgers oplysninger om ejendommen
...

1. Generelle oplysninger
...

		Ja	Nej	Ved ikke
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Udskiftet tag og efterisoleret. 2012 Renoveret kælder og udestue 2008-2012** Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☒ ☐	☐ ☒	☐ ☐
...				
10.	**VVS-installationer**			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte? Hvor lang tid tager det at fylde anlægget efter? **Direkte fjernvarme med brugsvand via veksler**	☐	☒	☐
10.2	Er dele af WS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor og af hvem?	☐	☒	☐
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak/skjulte rør? Hvis ja, hvor? Er rørskaden udbedret?	☐	☒	☐
10.5	Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, der ikke virker? Hvis ja, hvor? **Ikke ved fraflytningen**"	☐	☒	☐

I klageskema samt følgebrev af 23/2 2016 til nævnet er det bl.a. anført:

> "Klageren gør gældende, at varmeinstallationerne i den købte ejendom er ulovlige og at de ikke kan lovliggøres på anden måde end det fremgår af [VVS-installatørs] tilbud af den 12. september 2014 vedrørende renovering af varmeanlæg. Der henvises endvidere til [VVS-installatørs] skrivelse af den 2. marts 2015 til klagerens advokat, herunder vedlægges der uddrag fra Gemina Termex vedrørende nye standard for fjernvarmeanlæg.
> ...
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
> ...
> At ejerskifteforsikringen bliver pålagt at dække klagerens udgifter ved etablering af nyt varmeanlæg, jf. tegnet ejerskifteforsikring."

I selskabets brev af 11/4 2016 til nævnet hedder det bl.a.:

> "**1. Indledning**
> Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. juli 2014. Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
>
> Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 7. marts 2014 (bilag B).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Policen fremlægges som bilag C. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 1. maj 2014 tre forhold vedrørende el- og vvs-installationerne herunder, at der på varmeinstallationen var fundet skjulte samlinger. Skadeanmeldelsen vedlægges som bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S fik besigtiget ejendommen d. 23. maj 2014, og VVS-installatøren kunne bekræfte, at varmeinstallationen generelt var udført med skjulte samlinger og at forholdet ikke var lovlig, når installationen var udført med direkte tilkobling til fjernvarmeværket.

Dansk Boligforsikring anerkendte dækning, ved brev af 26. juni 2014 (bilag E).

Klagers svarede ved e-mail af 29. juni 2014 (bilag F). [VVS-montør], gør i denne e-mail opmærksom på, at den af selskabet foreslåede løsning ikke lever op til nye normer, som trådte i kraft 1. marts 2014. Montøren/klager kunne dog godkende den foreslåede løsningsmetode, mod at selskabet kompenserede klager for merudgifter ved foreslåede løsning.

Selskabet opgjorde herefter ved brev af 21. august 2014 en erstatning på kr. 30.000 (brev fremlagt af klager). I dette beløb oplyses det, at der er inkluderet en kompensation for et minimalt varmetab som følge af, at installationen ændres fra en direkte tilkobling til fjernvarmeværket, til en indirekte tilkobling via varmeveksler.

Til brug for Ankenævnets behandling af sagen har jeg bedt vores [VVS-konsulent], redegøre nærmere for drøftelserne med skadebehandleren (den pågældende er ikke længere ansat hos Dansk Boligforsikring A/S). E-mail fra VVS-konsulent (inkl. bilag) vedlægges som bilag G.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Det fremgår af salgsopstillingen, at der er lavet nye VVS-installationer på ejendommen i 2008 (salgsopstillingens forside vedlægges som bilag H). Varmeinstallationen må derfor forventes, at skulle overholde de normer, der var gældende i 2008.

Ifølge [VVS-konsulent] var det frem til september 2013 lovligt at udføre varmeinstallationer med skjulte samlinger. I forhold til de generelle normer for varmeinstallationer var installationen derfor ikke ulovlig, da den blev udført i 2008.

Derimod fremgår det af [Fjernvarmeleverandørens] regler, at man ikke accepterer skjulte samlinger, med mindre disse er udført ved svejsning eller lodning, når varmeanlægget er koblet direkte til fjernvarmenettet. Disse regler var også gældende i 2008. Af [Fjernvarmeleverandørens] regelsæt fremgår, at man i situationer, hvor et varmeanlæg ikke overholder de tekniske leveringsbestemmelser, vil kunne kræve, at der installeres en varmeveksler mellem tilslutningsanlægget og varmeanlægget (Uddrag af [Fjernvarmeleverandørens] bestemmelser vedlægges som bilag I).

Da installationens ulovlighed alene følger af fjernvarmeleverandørens bestemmelser, og da [Fjernvarmeleverandørens] accepterer installationen såfremt, der monteres en varmeveksler, er det selskabets opfattelse, at lovliggørelsen kan bestå i montering af en varmeveksler.

Det syntes også at følge af sagens bilag F, at klagers VVS-montør på vegne af klager, har anerkendt den af selskabet anviste lovliggørelse. Dog med den tilføjelse, at montøren yderligere ønsker anlægget bragt op til nutidig standard med en vejrkompenseret styring, og derudover også ønsker kompensation for varmetab samt ekstra strømforbrug.

Selskabet har fastholdt, at varmeanlægget kan lovliggøres ved montering af en varmeveksler og at klager ikke har krav på et anlæg, der lever op til regler, som først er indført i 2014, fx i form af vejrkompenseret styring. Selskabet har dog tilbudt en samlet erstatning på kr. 30.000 (en varmeveksler koster ca. 15.000) idet det så er selskabets opfattelse, at klager er blevet kompenseret for varmetab m.m. som krævet af klagers/klagers VVS-montør.

Som det fremgår af sagens bilag G vil klager i øvrigt for en pris på kr. 32.500 inkl. moms, kunne få en moderne varmeveksler med vejrkompensering, som opfylder de energikrav, der blev indført i 2014. Med en sådan installation vil der ikke være noget tab. Tværtimod vil der være en energibesparelse i forhold til det eksisterende anlæg.

Konklusion
Det må lægges til grund, at klagers varmeanlæg vil kunne lovliggøres med en varmeveksler samt, at en varmeveksler er en helt sædvanlig installation i en bygning, som forsynes med fjernvarme. Dette gælder navnlig da ejendommen er fra 1955, og der derfor også med stor sandsynlighed har været skjulte samlinger på husets oprindelige varmeanlæg.

Selskabet er derfor berettiget til at lovliggøre ved at opsætte en varmeveksler til ca. kr. 15.000, fremfor at skulle omlægge hele bygningens varmeanlæg til en pris på ca. kr. 200.000.

Da klager desuden tidligere har accepteret løsningsmetoden, og til fulde er kompenseret for sit økonomiske tab med den af selskabet tilbudte erstatning på kr. 30.000 inkl. moms, bør klagen afvises."

I klagerens skadeanmeldelse til selskabet af 1/5 2014 er det bl.a. anført:

"**Hvornår blev skaden opdaget (dato)**	16.04
Hvordan blev skaden opdaget	Der er 3 skader El der er skjulte installationer bag det gammle loft vi har taget billeder af det men har lavet det. Vedr. Varmt vand. der er ikke varmt vand i huset hele fjernevarme installationen er samlet forkert har haft en vvs til at kigge på det. Vedr. Radiatore i kælder Rør kommer ud gennem væge der er skjulte samlinger i væg det er ikke korekt lavet. Jeg vil få [ejendomsmægler] til at sende dokumenter på ejendomen.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt)	El. Vvs

Er skaden anmeldt til andet forsikrings-selskab (hvis ja, hvilket?) Nej"

I selskabets brev af 26/6 2014 til klageren hedder det bl.a.:

"**Skjulte samlinger**
Der anmeldes skjulte samlinger i forsatsvægge.

Konsulenten oplyser at der ses skjulte samlinger i vægge i kælder. Der er trukket 20 mm PEX-rør til radiatorer med flere skjulte samlinger. Det vurderes at næsten hele varmeinstallationen i kælder og stue er udført i vægge.

Ved besigtigelsen er der ikke undersøgt hvor mange samlinger der er, eller hvor de præcist befinder sig. Typisk er disse samlinger udført med preskoblinger eller klemringsfittings.

I tilstandsrapporten fremgår det at kælderen har gennemgået en renovering i 2008-2012. Disse varmeinstallationer er dermed reguleret i Varmenormen DS 469, som har været gældende på det tidspunkt installationerne er udført.

Jeg skal oplyse at det indtil 1. september 2013 var lovligt at lave skjulte rørsamlinger. Dog ses det ud fra de tekniske bestemmelser hos [Fjernvarmeleverandøren] - som står for forsyningen - at når der er tale om direkte fjernvarme så skal der monteres en varmeveksler på centralvarmen for at samlingerne ikke er ulovlige.

Dette vil nemlig sikre en lukket kreds som vil lovliggøre samlingerne. Omkostninger til en varmeveksler vurderes af vores konsulenter til i alt kr. 15.000 inkl. moms som jeg opgør erstatningen maksimalt til.

Når forholdet er udbedret bedes I venligst fremsende en kopi af faktura, samt kontooplysninger hvortil erstatningen fratrukket selvrisiko kan blive udbetalt."

I klagerens mail af 29/6 2014 med en udtalelse fra en vvs montør fremgår det bl.a.:

"From: [Klagers mail]
Sent: Sunday, June 29, 2014 9:53 PM
To: [Skadebehandler]
Subject: Re: Police ...

I henhold til din løsning på ulovlig varme installation på [klagers bopæl] kan den ikke leve op til de nye skærpede krav i ds 469 som trådte i kraft d. 1 marts 2014, bla. den nye norm stiller krav til vejrkompenseret styring og isolering DS 452. der henvises til vedlagte pdf (ds-469 skærpede krav) Der står der lige ledes skrevet på side 18 i DS 469 Varmeanlæg skal udformes, så der opnås det ønskede indeklima med mindst mulig energiforbrug, mindst mulig energi forbrug op nåes ikke ved at bruge veksler men der imod direkte fjernvarme som installationen også er bygget idag, en veksler har et varme tab på 5 til 7 grader og der til kommer strøm til cirkulations pumpe, dvs. at den energi rapport der er udført ikke er korrekt og vil dermed få en dårligere energi mærkning og minsker interessen for evt. gensalg af huset.

Vi er interesseret i at imøde komme jeres forslag til veksler, i form af termix færdig unit og med en kompentation for mere udgift til varme og el, 10 år frem.

opsætning af el til cikulationspumpe er nødvendig og skal være installitions prisen.

pris på installering af ny unit skal dokumenteres af en aut. vvser i nær området for kontakt til udfører installationen inkl. EL

Hilsen [VVS-montør]
...
[Klagers hustru]"

Hertil har selskabet i mail af 21/8 2014 til klageren bl.a. anført:

"**Vedrørende police ESK —** ...

Jeg vender hermed tilbage til jeres sag efter modtagelse af e-mail fra jeres [VVS-montør].

I e-mailen henvises der til at den anviste udbedringsmetode ikke opfylder nye skærpede krav som trådte i kraft 1. marts 2014. Jeg skal gøre opmærksom på at allerede eksisterende installationer på et hus ikke skal opfylde nyere krav, der stilles med årene. Derimod skal disse være lovlige ud fra de regler der har været gældende på opførelses-/ udførelsestidspunktet. Derfor må man som husejer også gerne reparere på eksisterende installationer uden at man skal følge en nyere regulering.

Årsagen til at samlingerne på jeres ejendom ikke er lovlige, er at der ved udførelsen ikke er monteret en varmeveksler, som [Fjernvarmeleverandør] har fremlagt et krav om.

Ejerskifteforsikringen er en reparationsforsikring. Hvis en skade dækkes, får man en erstatning, der svarer til udgiften til at reparere/lovliggøre forholdet. Erstatningen opgøres til den billigst mulige reparation, også selvom jeres vvs-montør anviser en anden udbedringsmetode.

I oplyser at der ved montering af en varmeveksler vil der være tale om en forøgelse af udgifter til varme. Jeg har drøftet sagen med vores konsulenter. Henset til de fremlagte oplysninger om etablering af elinstallation, og evt. øget varmeudgift vil jeg tilbyde jer 30.000 kr. til fuld og endelig afgørelse for forhold om montering og installation af varmeveksler. Heri er der også inkluderet en kulancemæssig kompensation for evt. varmetab som ifølge vores konsulenter vil være minimal.

Når forholdet er udbedret bedes I venligst fremsende en kopi af faktura samt kontooplysninger hvortil erstatningen fratrukket selvrisiko kan blive udbetalt"

I brev af 22/1 2015 fra klagerens advokat er det bl.a. bemærket:

"Ved nærværende retter jeg henvendelse til Dem på vegne af min klienter [Klagers hustru] og [Klager].

Jeg er bekendt med Dansk Boligforsikring A/S's skrivelse af den 21. august 2014.

Jeg kan oplyse, at mine klienter efterfølgende har haft [VVS-installatør] ude og gennemgå problematikken og jeg fremsender som aftalt kopi af deres overslag og redegørelse af den 12. september 2014, idet jeg samtidig kan oplyse, at [VVS-installatør] overfor undertegnede har oplyst, at det forslag, som fremgår af Jeres skrivelse af den 21. august 2014, ikke er tilstrækkeligt og ej heller vil kunne godkendes.

Jeg skal på baggrund af det fremsendte anmode om, at Dansk Boligforsikring A/S revurderer sagen."

I tilbud af 12/9 2014fra et vvs firma indhentet af klageren hedder det bl.a.:

"**Vedr. Renovering af varmeanlæg**

I henhold til aftale har vi hermed fornøjelsen, at fremkomme med tilbud på ovenstående.

Tilbuddet omfatter følgende:

Renovering af varmeanlæg (fjerne samtlige skjulte samlinger i vægge)

- Demontering af samtlige radiator i huset, sådan det er muligt at blotlægge samtlige skjulte samlinger i vægge mm.
- Demontering af forsatsvægge i kælder hvor der er monteret skjulte samling bag.
- Fremføring af nye varmerør frem til samtlige radiator, uden skjulte samlinger, udført i pex indlagt i tomrør. Afsluttes ved radiator med godkendt koblingsdåse til gibsvæg.
- Der monteres nødvendige fordellerør til samling af div pexrør.
- Genmontering af forsatsvægge inkl. nyt stålskellet for do.
- Genmontering af el kontaktor i vægge.
- Spartling og maling af alle nye forsatsvægge.
- Genmontering af samtlige radiator.
- Reparation af sokkelklinker i bad hvor det har været nødvendigt at fjerne gibsvægge for fjernelse af skjulte samlinger i væg.

I alt at udføre til en samlet pris på kr. 165.849,00 ekskl. moms

- Det er forudsat at samtlige rum i kælder er tømt i forbindelse med arbejdet.
- Det foretages en håndværker rengøring efter endt arbejder, evt. slutrengøring er ikke indeholdt.
- Det må påregnes at der i forbindelse med renovering af varmeanlægget at der ingen varme vil være på bygningen, evt. midlertidig varmeinstallation er ikke indeholdt.

Forsatsvægge i kælder, er ikke en optimal løsning og der tages forbehold for evt. skimmelsvamp mm. Og der kan ikke ydes garanti på løsningen med forsatsvægge i kælderen.

Alternativt skal samtlige forsatsvægge på ydervægge fjernes og kældervægge isoleres udvendigt og pudses indvendigt, rørinstallation til radiator vil da blive ført synlige.
Den alternative løsning er ikke prissat."

I selskabets mail af 4/2 2015 til klagerens advokat er det bl.a. anført:

"Jeg kan se, at der er vedlagt et tilbud fra [VVS-installatør], på den udbedring, de vurderer er nødvendig.

I det fremsendte er der ingen oplysninger om, hvorfor afgørelsen i sagen ikke er tilstrækkeligt, ej heller hvorfor den ikke vil kunne godkendes.

For at vi kan revurdere sagen, bedes I venligst fremsende flere oplysninger om, hvad uenigheden består i, og hvorfor udbedringen ikke er tilstrækkelig.

Jeg vil afvente oplysninger fra jer."

I en af klageren indhentet udtalelse af 2/3 2015 fra et vvs firma er det bl.a. bemærket:

"Hermed svar på brev fra Dansk Boligforsikring af 21. august 2014.

Rørinstallationen på ovennævnte ejendom er udført i pex rør med skæreringssamlinger. Heraf er en stor del af samlingerne skjult i gibsvægge, hvor disse ikke er tilgængelige. Denne samlingstype, (hvor den ikke er tilgængelig) har ikke på noget tidspunkt været lovlig.
Ved at montere en varmeveksler mellem installationen og fjernvarmeværket er det blevet tilladt at modtage varme fra fjernvarmeværket, men det ændre ikke på det faktum, at de skjulte samlinger som er monteret i ejendommen, er ulovlige da de ikke er tilgængelige.
Montering af veksleren er kun for at kunne modtage varme fra fjernvarmeværket, som ellers kunne nægte at levere varme til ejendommen, som forholdene er i dag.
Hvis det vil hjælpe med at fremme en evt. afklaring, deltager vi gerne i et møde på ejendommen."

I mail af 18/3 2016 fra selskabets vvs-sagkyndige til selskabet hedder det bl.a.:

"De skjulte samlinger blev først ulovlige i september 2013. Før det var der ingen regler (se [Konsulent Teknologisk Instituts] mail).

Oprindelig foreslog jeg en *simpel* veksler løsning
Til en anslået pris kr. 15.000,- inkl. moms

Der blev i den forbindelse drøftet flere forskellige løsninger
- men egentlig ikke en 100% udbedringsmetode baseret på de krav der er i dag.

Jeg kan forstå at kunden er blevet tilbudt kr. 30.000,- inkl. moms til fuld og endelig afgørelse!
Men at sagen nu alligevel er indbragt for ankenævnet.

Hvis I skal tilbyde forsikringstager den helt nye løsning
- med vejrkompensering I Så ser regnestykket således ud.:

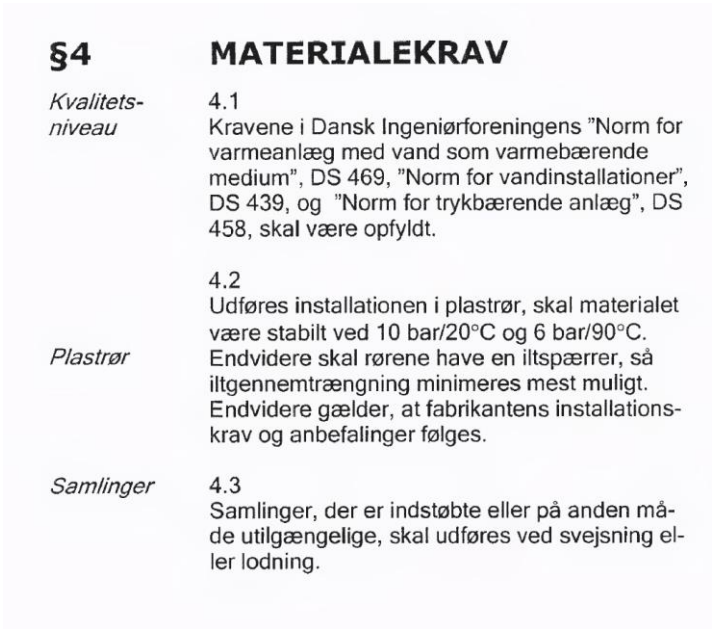
Levering og montering af et stk. **TERMIX veksler WX-1 model Herning:
Samlet pris ca. kr. 32.500,- inkl. moms

Der vil være en merudgift på drift af cirkulations pumpe
Ca. 70 KW timer pr år / kr. 150,-

Men der vil samtidig være en besparelse på drift udgifter:

- når der er monteret vejrkompensering ligger der en energibesparelse i forhold til det eksisterende anlæg.
Samlet giver løsningen ikke noget tab."

I varmeforsyningsselskabets tekniske leveringsbestemmelser er det bl.a. anført:



§4 MATERIALEKRAV

Kvalitetsniveau

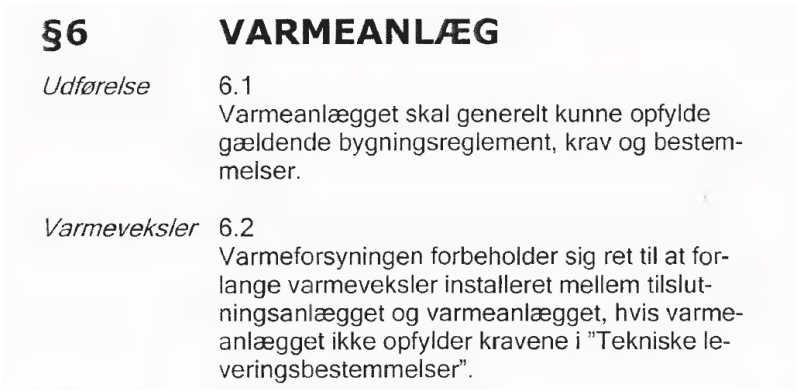
4.1
Kravene i Dansk Ingeniørforeningens "Norm for varmeanlæg med vand som varmebærende medium", DS 469, "Norm for vandinstallationer", DS 439, og "Norm for trykbærende anlæg", DS 458, skal være opfyldt.

Plastrør

4.2
Udføres installationen i plastrør, skal materialet være stabilt ved 10 bar/20°C og 6 bar/90°C. Endvidere skal rørene have en iltspærrer, så iltgennemtrængning minimeres mest muligt. Endvidere gælder, at fabrikantens installationskrav og anbefalinger følges.

Samlinger

4.3
Samlinger, der er indstøbte eller på anden måde utilgængelige, skal udføres ved svejsning eller lodning.



§6 VARMEANLÆG

Udførelse

6.1
Varmeanlægget skal generelt kunne opfylde gældende bygningsreglement, krav og bestemmelser.

Varmeveksler

6.2
Varmeforsyningen forbeholder sig ret til at forlange varmeveksler installeret mellem tilslutningsanlægget og varmeanlægget, hvis varmeanlægget ikke opfylder kravene i "Tekniske leveringsbestemmelser".

I det af klageren fremlagte uddrag fra Gemina Termex vedrørende nye standarder for fjernvarmeanlæg er det bl.a. anført:

"**Nye krav til dit fjernvarmeanlæg**

Dansk Standards revidering af eksisterende normer sætter nye standarder for fjernvarmeanlæg, der vil gavne miljøet og betyde energibesparelser for forbrugeren.

Dansk standard har revideret to normer, der har afgørende betydning for de husstande, der får deres varme fra det lokale fjernvarmeværk.

Revideringen af DS 452 om isolering af tekniske installationer er undervejs og skærper isoleringskravet til fjernvarmeanlæg.

> Samtidig er varmenormen DS 469 også blevet kraftigt revideret. Det interessante for fjernvarmeforbrugerne er, at den nye norm stiller krav til vejrkompenseret styring i den enkelte husstands fjernvarmeanlæg.
>
> DS 469 normen trådte i kraft den 1. marts i år med en overgangsperiode på seks måneder, der altså er udløbet den 1. september. Heri er kravene til styring og indregulering skærpet væsentligt. Det får betydning i nye huse og i huse med radiatorer/gulvvarme, hvor der laves ny fjernvarmetilslutning. Kravet er her, at det nye fjernvarmeanlæg skal styre fremløbstemperaturen efter udetemperaturen. Samme krav gælder, hvis det eksisterende fjernvarmeanlæg skal udskiftes.
>
> … antager, at der i de danske villakvarterer vil kunne opnås en samlet energibesparelse på op til 10 %. Men ikke kun forbrugerne vil kunne opnå besparelser med vejrkompensering. For fjernvarmeværkerne bliver det nemmere at planlægge produktionen med heraf sparet CO2til følge, samtidig med at de sænkede temperaturer vil resultere i et formindsket varmetab i fjernvarmenettet.
>
> Udviklingsafdelingen og produktionen hos Gemina Termix i … har i længere tid arbejdet på højtryk for at kunne imødekomme de nye normkrav til gavn for både forbruger og vvs-installatør. 'Vi har optimeret de eksisterende fjernvarmeunits, så de nu både kan leveres med vejrkompensering og fuldisolering og altså overholder begge normer', fortæller salgsdirektør … hos Gemina Termix, der allerede på fagmessen VVS'13 i foråret kunne præsentere de nye fjernvarmeanlæg, der opfylder alle normkrav."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

> **"3. Hvilke forhold er dækket**
> …
> **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 udtaler:

Det fremgår af sagen, at klageren er utilfreds med selskabets tilbud på dækning og udbedring af ulovlige forhold i form af skjulte samlinger i bygningens varmeanlæg.

Selskabet meddelte klageren ved brev af 26/6 2014, at de skjulte samlinger i varmeinstallationen alene udgjorde et ulovligt forhold i henhold til de tekniske leveringsbestemmelser fra fjernvarmeleverandøren.

Selskabet tilbød på denne baggrund at dække omkostninger til en udbedring af forholdet i form af installation af en varmeveksler, som ville være tilstrækkelig i forhold til fjernvarmeleverandørens tekniske leveringsbestemmelser.

Klageren har ved mail af 29/6 2014 sendt en vvs-montørs bemærkninger til forslaget. Vvs-montøren anfører i mailen, at forslaget til udbedring ved opsætning af varmeveksler ikke kan godkendes, da det ikke opfylder nye skærpede krav til varmeanlæg, som trådte i kraft den 1/3 2014. Videre fremgår det af mailen, at "Vi er interesseret i at imødekomme jeres forslag til veksler, i form af termix færdig unit og med en kompensation for mere udgift til varme og el, 10 år frem."

Selskabet tilbød på denne baggrund ved brev af 21/8 2014 klageren 30.000 kr. til montering og installation af varmeveksler samt en kulancemæssig kompensation for et eventuelt varmetab.

Klagerens advokat kontaktede herefter selskabet ved brev af 22/1 2015, hvoraf det fremgår, at selskabets forslag til dækning af 21/8 2014 ikke kunne godkendes, idet klageren i mellemtiden havde indhentet tilbud på en udbedring af forholdene hos et andet vvs-firma. Ifølge det indhentede tilbud forudsætter en udbedring af forholdene en renovering af varmeanlægget, som vil koste 165.849 kr. ekskl. moms.

Selskabet anmodede klagerens advokat om at præcisere, hvorfor selskabets tilbud på udbedring ikke var tilstrækkeligt. Klageren fremlagde herefter en udtalelse af 2/3 2015 fra det vvs-firma, der havde udarbejdet tilbuddet på udbedring, hvoraf det bl.a. fremgår, at "Rørinstallationen på ovennævnte ejendom er udført i pex rør med skæreringssamlinger. Heraf er en stor del af samlingerne skjult i gipsvægge, hvor disse ikke er tilgængelige. Denne samlingstype, (hvor den ikke er tilgængelig) har ikke på noget tidspunkt været lovlig."

Selskabet har herefter forelagt sagen for sin egen vvs-sagkyndige, som i mail af 18/3 2016 blandt andet har udtalt: "De skjulte samlinger blev først ulovlige i september 2013. Før det var der ingen regler".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige regler og principper er klageren, der skal godtgøre, at han har et krav omfattet af forsikringen.

Det er en betingelse for dækning for lovliggørelse af ulovlige vvs-installationer, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, at de omhandlede installationer er ulovlige både i henhold til reglerne på udførelsestidspunktet og tidspunktet for anmeldelsen af forholdet til forsikringsselskabet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at samlingerne i varmeinstallationen er ulovlige i henhold til bygningslovgivningen på udførelsestidspunktet. Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne fra selskabets vvs-sagkyndige, hvorefter der først blev indført regler om skjulte samlinger i 2013, og at det må lægges til grund, at varmesystemet inklusive rørsamlingerne er udført før dette tidspunkt.

Nævnet finder, at den af klageren fremlagte vvs-udtalelse af 2/3 2015 ikke kan føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at der i udtalelsen ikke er henvist til bygningsreglementer eller andre forskrifter, som begrunder eller sandsynliggør, at der er tale om ulovlige forhold i henhold til sådanne regler.

Selskabet har givet klageren et tilsagn om forsikringsdækning med henvisning til, at installationerne ikke lever op til varmeforsyningsselskabets tekniske leveringsbestemmelser. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte erstatning ikke er tilstrækkelig til at udbedre forholdet i relation til de krav, som varmeforsyningsselskabet stiller.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning.

13. 89143

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels