Ankenævnet for Forsikring

Den 29. marts 2017 blev i sag nr. 90064:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

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 Gjensidige Forsikring. Han klager over selskabets afslag på at yde dækning for et ulovligt varmeanlæg.

Selskabet har afvist at yde dækning for omkostninger til montering af rumtermostater med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har i forbindelse med sagens behandling for nævnet anerkendt at yde dækning for omkostninger til motorventiler og styrebokse i to teknikrum.

Det forsikrede hus er et enfamilieshus opført i 2009. Klageren har overtaget huset den 5/12 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/7 2015. I tilstandsrapporten er det blandt andet angivet:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

…

10.	**VVS-installationer**			
…				
		Ja	Nej	Ved ikke
…				
10.5	Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, der ikke virker? Hvis ja, hvor? **Der er ikke rumtermostat endnu**	☐	☒	☐

I energimærkningen af fra 12/8 2009 er blandt andet anført:

"**Varme**

• Varmeanlæg
Status: Til opvarmning af boligen og det varme brugsvand anvendes et væske/vand varmepumpeanlæg i fabrikat Greenline IVT, fra 2004, der er opstillet i bryggerset. Varmekilden er en nedgravet jordslange.

…
• Fordelingssystem
Status: Varmefordeling sker ved et 2 strengsanlæg. Der er desuden gulvvarme i hele huset. Der er rumstyret gulvvarmeanlæg med motorventiler pr. kreds placeret i teknikskab.

Pumpe på gulvvarmeanlægget er i konstant drift i opvarmningssæsonen, men stoppet om sommeren.

• Automatik
Status: Gulvvarme er forsynet med termostatventiler."

I klageskemaet af 6/11 2016 til nævnet har klageren blandt andet oplyst:

"Vi overtager huset 1. december 2015 og sætter håndværkere i gang med renovering af huset i januar 2016, mens vi fortsat er bosiddende i [udlandet] (udsendt af …). Over julen konstaterer vi dog, at det er svært at opvarme 1. salen, hvorfor vi tilkalder en VVS-installatør. Han konstaterer, at varmeanlægget er ulovligt, da der mangler motorventiler på varmekredsene, styreboks og termostater i alle rum.
Vi gør derfor ejendomsmægler og advokat opmærksomme på dette forhold til brug for refusionsopgørelsen. De afviser dog, at sælger kan gøres ansvarlig og henviser til at sælger ikke kan vide, at anlægget var ulovligt. På det grundlag anmelder vi fejlen til Gjensidige Forsikring. De anerkender, at anlægget er ulovligt, men afviser at dække lovliggørelsen med henvisning til, at der i tilstandsrapporten står:

10. VVS-installationer
10.5 Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, der ikke virker? Nej
Hvis ja, hvor? Der er ikke rumtermostat endnu

Gjensidige anerkender dog samtidig, at der i varmesynsrapporten står:

Status Varmefordeling sker ved et 2 strengsanlæg. Der er desuden gulvvarme i hele huset. Der er rumstyret gulvvarmeanlæg med motorventiler pr. kreds placeret i teknikskab.

Da vi har været bosiddende i [udlandet] siden 2008 forstår vi Tilstandsrapportens bemærkning om manglende rumtermostat, som at der mangler een rumtermostat. I et [udenlandsk] hus styres hele huset nemlig af en centralt placeret rumtermostat.
Dette sammenholdt med at Tilstandsrapporten svarer benægtende på, om der er 'varmeinstallationer og/eller termostatventiler, der ikke virker', har på intet tidspunkt givet os grundlag for at undersøge varmeanlægget yderligere.

Vi fremfører overfor Gjensidige, at Tilstandsrapporten ikke siger noget om, at der mangler motorventiler og styreboks, samt at rumtermostat er et entalsord, hvorfor vi ikke kan vide, at der skal være termostater i alle rum. Vi klager til Gjensidige over afgørelsen, men Gjensidige afviser fortsat at betale for at lovliggøre anlægget.

Så vi er endt i en situation, hvor sælger ikke burde vide at anlægget er ulovligt, mens vi som købere burde vide det.

Vi har efterfølgende i september 2016 fået lovliggjort anlægget. Udgiften inkl. moms er på 19.621,25 kr.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At Gjensidige betaler for at lovliggøre anlægget ved at refundere os 19.621,25 kr. minus de 5.000,- kr. i selvrisiko, ialt 14.621,25 kr."

Selskabet har i brev af 8/12 2016 til nævnet blandt andet oplyst:

"**Sagens fakta**
…
Den 23. januar 2016 modtager vi fra forsikringstager en on-line anmeldelse, hvoraf det fremgår, at forsikringstagerne i forbindelse med renovering af huset har konstateret ulovlige vvs-installationer, idet der er manglende varmestyring / rumtermostater.

Den 25. januar 2016 fremsender vi e-mail til forsikringstager, hvori vi bekræfter modtagelsen af anmeldelsen, og at forholdet vil blive besigtiget af vores samarbejdspartner [selskabets vvs-installatør].

Efter forholdets besigtigelse modtager vi den 2. februar 2016 rapport fra [selskabets vvs-installatør] via Scalepoint-system.

Via Scalopoint-systemet fremsender vi yderligere spørgsmål til [selskabets] VVS-installatør, som vi modtager svar på samme dag. Det anføres, at det er varmenormen i 1998, som er gældende - uanset om huset er fra 2004 eller 2008.

Den 5. marts 2016 fremsender vi e-mail til kommunen, hvori vi beder om kopi om byggesagen.

Den 9. marts 2016 fremsender vi via e-mail afgørelse til vores forsikringstager, hvoraf det fremgår, at byggetilladelse er givet i 2003, og at det dermed er BR-S 98, som er gældende for byggeriet. Det anføres videre, at det af byggetilladelsen fremgår, at kloak- og vvs-arbejde skal udføres af autoriseret mester. Videre anføres, at vores samarbejdspartner oplyser, at der i henhold til DS 469 - norm for varmeanlæg gældende i 1998, var krav om termostater i hvert rum, hvorfor den pågældende VVS-installationen ikke opfylder kravet på udførelsestidspunktet.

Det anføres videre, at det i Energimærket fra 12. august 2009 er anført, at varmefordeling sker ved et 2 strengsanlæg, at der er gulvvarme i hele huset, at der er rumstyret gulvvarmeanlæg med motorventiler pr. kreds placeret i teknikskab. Af tilstandsrapport for ejendommen af 22. juli 2015 fremgår følgende under pkt. 10 VVS-installationer - 10.5: *'Der er ikke rumtermostat endnu'*, hvorfor det

På baggrund heraf afvises forsikringsdækning for ikke installerede rumtermostater.

Den 12. marts 2016 fremsender forsikringstager en e-mail, hvori det anføres, at der er flere fejl på systemet, idet der 1) ikke er monteret motorventiler på varmekredsene, men alene manuelle ventiler, 2) at der er to sæt varmefremløb, ét til stueetagen med shuntpumpe og ét til førstesalen uden shuntpumpe, hvilket betyder, at stueetagen stjæler hovedparten af varmen, hvorfor der skal monteres en pumpe til førstesalen, 3) at der er to sæt kredse, ét sæt der terminerer i teknikskabet i bryggerset, og ét sæt der terminerer i et skunkrum på førstesalen, hvorfor der skal opsættes to styringsenheder til de 2 gange 8 ventiler, 4) At der ikke er monteret strømudtag til styringsenhederne 5) at gulvvarmen ikke kan styres med én rumtermostat, at der mangler mange rumtermostater, idet der skal anvendes en termostat for hver kreds / motorventil. Han beder os revurdere sagen.
…
Herefter fremsendes den 10. maj 2016 e-mail til forsikringstager, hvori vi anerkender forsikringsdækning for eventuel manglende shuntpumpe til førstesalen, såfremt varmefunktionen er væsentligt nedsat eller helt mangler som følge af utilstrækkelig pumpeeffekt. Det oplyses at udgifterne hertil udgør 5.500 kr., og at der er en selvrisiko på 5.000 kr. Afvisning fastholdes for manglende rumtermostater og styreboks med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten, og det anføres, at forsikringstager i tilfælde af uoverensstemmelse omkring oplysningerne i Energimærket og tilstandsrapporten burde have spurgt nærmere ind hertil for yderligere afklaring heraf. Der henvises til den klageansvarlige enhed ved fortsat utilfredshed.
…
Den 2. juli 2016 fremsender forsikringstager en e-mail, hvori han spørger til forholdet omkring motorventiler og shuntpumpe.

Vi svarer ved e-mail af 6. juli 2016, at vi har anerkendt forsikringsdækning for shuntpumpe til 1. sal (udgør ca. 5.500 kr. med selvrisiko på 5.000 kr.), og at motorventiler har én så nær sammenhæng med etablering af rumtermostater, idet motorventiler bruges til at sikre præcis regulering af temperaturniveauet i varmesystemet. Det vil sige, at er der ikke monteret rumtermostater, så indbefatter det også, at der ikke er etableret motorventiler. Igen anføres, at forholdet skal være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, førend at der er forsikringsdækning. Afvisningen fastholdes.
…
Vores vurdering

Forsikringstager anfører i sin klage til Ankenævnet, at der mangler motorventiler på varmekredse, styreboks samt termostater i alle rum.

Det er ved vores samarbejdspartner VVS-installatør efterfølgende præciseret, at der er 2 teknikrum. I det ene teknikrum er der opsat telestater/motorventiler, men ingen styreboks. I det andet teknikrum er der hverken opsat telestater/motorventiler eller styreboks. Endvidere er det oplyst, at der mangler strøm til teknikrummene til styreboksene.

Det bemærkes, at styreboksen er den boks, som modtager signalet fra den enkelte rumtermostat og aktiverer den telestat/motorventil som regulerer tilstrømningen / afbrydelsen af det varme vand til den enkelte kreds.

Først og fremmest skal det understreges, at gulvvarmen i forsikringstagers ejendom fungerer.
…

Manglende rumtermostater betyder derimod, at gulvvarmen skal reguleres manuelt via de eksisterende manuelle ventiler i teknikrummene. Hvor der er monteret telestater/motorventiler bestemmes temperaturen i de tilsluttede kredse af fremløbstemperaturen på centralvarmevandet. Gulvvarmen kan således til dels styres individuelt for de enkelte rum, men forsikringstager skal blot gøre dette manuelt fra teknik-rummene eller på centralvarmevandets fremløbstemperatur.

At der ikke er opsat termostater (herunder styreboks, telestater/motorventiler) har således ingen betydning for, om der er gulvvarme, hvorfor dette forhold ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 eller udgør manglende eller væsentligt nedsat funktion af varmeinstallation i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.2.

I henhold til DS 469, som var gældende på tidspunkt for udførelse af VVS-installationerne i forsikringstagers ejendom, var der lovkrav om opsætning af rumfølere (rumtermostater), telestater/motorventiler og styreboks. Der er således lagt til grund, at der er tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringens dækningsomfang i relation til ulovlighedsdækningen for VVS-installationer jf. forsikringsbetingelserne pkt. 18.2.

I Energimærket af 12. august 2009 anføres, at varmefordelingen sker ved et 2 strengsanlæg, at der er gulvvarme i hele huset, samt rumstyret gulvvarmeanlæg med motorventiler pr. kreds placeret i teknik-skab.

I relation til Energimærket skal vi bemærke, at Energimærket er lovpligtig i henhold til særskilt lovgivning herom (fastsat i Lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger og Bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008 om energimærkning af bygninger). Energimærket er således ikke er en del af huseftersynsordningen, som alene omfatter tilstandsrapporten og el-installationsrapporten jf. endvidere bekendtgørelse om lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Dette underbygges af kendelse fra Ankenævnet for Forsikring 69.552, hvori nævnet anfører, at Energimærkets oplysninger om hulmursisolering er uden betydning, da dette ikke er en del af tilstandsrapporten.

Vi hæfter således ikke for fejlagtige oplysninger i Energimærket, hvorfor dette må rettes til energikonsulenten, som har udarbejdet Energimærket.

…

Sælger har således i tilstandsrapporten oplyst, at installationen virker, men at der endnu ikke er etableret rumtermostat.

Det er vores klare opfattelse, at når der er i tilstandsrapporten står anført, at *'der er ikke rumtermostat endnu'*, så er der henvist til rumtermostat som begreb, og ikke et specifikt antal.

Det er ikke i rapporten anført hvor mange rumtermostater, der mangler, og forsikringstager kan ikke herudfra konkludere, at der alene mangler én rumtermostat. Når det er anført, at der ikke er opsat rumtermostat, må dette betyde, at der ikke er opsat nogle rumtermostater.

I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 19 litra a er anført, at der alene er forsikringsdækning, såfremt forholdet er klart forkert beskrevet.

Vi er dog - efter en nærmere uddybning fra vores samarbejdspartner vedrørende fakta - i den konkrete sag indstillede på at anerkende forsikringsdækning for manglende opsætning af 2 stk. styreboks (én styreboks pr. teknikrum), trækning af nødvendig el til teknikrummene, samt opsætning af manglende telestater og motorventiler i teknikrum.

Vi fastholder dog, at forholdet vedrørende ikke opsatte rumtermostater ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten (vi bemærker, at sælgers oplysninger er en del af tilstandsrapporten), hvorfor vi med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a fastholder, at der ikke er forsikringsdækning for manglende rumtermostater.

Vi bemærker også, at såfremt man som køber af en ejendom finder uoverensstemmende oplysninger eller finder, at der er tvivl om oplysninger i tilstandsrapporten, er køber den nærmeste til at få eventuelle tvivlspørgsmål afklaret ved henvendelse til en fagmand. Man kan ikke blot drage sine egne konklusioner på ufuldstændigt grundlag. Såfremt forsikringstager havde afklaret denne tvivl, ville det være blevet klarlagt, at der i alle rum manglede rumtermostater."

Klageren har i mail af 21/12 2016 til nævnet blandt andet bemærket:

"På side 4 under 'Vores vurdering' andet afsnit står der 'Det er ved vores samarbejdspartner VVS-installatør efterfølgende præciseret, at der er 2 teknikrum. I det ene teknikrum er der opsat telestater/motorventiler, men ingen styringsboks. I det andet teknikrum er der hverken opsat telestater/motorventiler eller styringsboks.' Det er korrekt, at der er to teknikrum. Men det er ikke korrekt, at der var opsat telestater/motorventiler i det ene teknirum. Der var hverken telestater/motorventiler eller styringsboks i nogen af de to teknikrum. Uenigheden omfatter således to styringsbokse, el-udtag til begge samt telestater/motorventiler og termostater til samtlige 16 kredse."

Af selskabets mail af 10/1 2016 til nævnet fremgår blandt andet:

"Efter modtagelsen af nævnets brev af 22. december 2016, samt vedlagt e-mail fra forsikringstager af 21. december 2016, skal vi hermed bekræfte, at vi anerkender, at der mangler telestater/mortorventiler i begge teknikrum.

Vi har allerede anerkendt, at der manglende strøm til begge teknikrum og manglende styreboks i begge teknikrum jf. vores brev til nævnet af 8. december 2016 side 4.

Af vores brev af 8. december 2016 har vi samtidig anerkendt forsikringsdækning for opsætning af 2 stk. styrebokse (én i hvert teknikrum), trækning af nødvendig el til begge teknikrum, samt opsætning af manglende telestater/motorventiler i teknikrum, hvilket vi nu bekræfter således omfatter begge teknikrum.

Vi fastholder fortsat, at der ikke er forsikringsdækning for manglende rumtermostater (termostater i rummene) med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten."

I udateret skadeanmeldelse til selskabet har klageren blandt andet oplyst:

"**Hvad er årsagen til ulovlighederne?:** Manglende varmestyring/rumtermostater

Trin 3
Har du yderlige oplysninger om skaden?: Under gennemgang af huset i forbindelse med tilbudsgivning på diverse arbejder konstaterer VVS installatør, at gulvvarmen på 1. salen ikke har korrekt gennemstrømning og at bygningsreglementet ikke er overholdt, idet der ikke er varmestyring på gulvvarmen.
Hvad er alderen på det skaderamte?: 9 år
Hvordan kan det udbedres?: Monterings af varmestyring (2 hovedbokse, 15 telestater og 13 rumtermostater) samt montering af trykfordelingsventiler og pumpe på varmerør fra jordvarmeanlægget."

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**15. Hvad er dækning betinget af**
Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.
…
18. Hvad dækker forsikringen
…
VVS
18.2
Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse of ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Skade
18.3
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 forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis

beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 5/12 2015, og i forbindelse med en renovering af huset blev det i januar 2016 konstateret, at huset var svært at opvarme. En VVS-installatør fandt, at varmeanlægget var ulovligt på grund af manglende motorventiler, styrebokse og rumtermostater.

Klageren og selskabet er uenige om, hvorvidt selskabet er forpligtet til at yde dækning for montering af rumtermostater til klagerens varmeanlæg. Selskabet har under sagens behandling for nævnet anerkendt at yde dækning for opsætning af styrebokse, trækning af el til teknikrum samt opsætning af manglende motorventiler i teknikrum.

Selskabet har i sagsbehandlingen lagt til grund, at montering af rumtermostater var et lovkrav på tidspunktet for udførelsen af varmeanlægget, hvorfor de manglende rumtermostater som udgangspunkt udgør et forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning.

Sælgeren af ejendommen har i tilstandsrapportens sælgeroplysningsskema på spørgsmålet "Er der varmeinstallationer og/eller termostatventiler, der ikke virker?" oplyst, at "Der er ikke rumtermostat endnu".

Selskabet har som følge af oplysningen i tilstandsrapporten anført, at forholdet er omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 19., litra a), hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, således forsikrede ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter eller omfang i betragtning.

Klageren har anført, at han med sælgerens bemærkning om manglende rumtermostat gik ud fra, at der alene var tale om en enkelt termostat.

Selskabet har anført, at sælgerens oplysning må forstås som "rumtermostat" som begreb, og at klageren havde anledning til at undersøge forholdet, særligt da der var uoverensstemmelse med oplysningerne i energimærkningen. Selskabet har bemærket, at energimærkningen ikke er en del af tilstandsrapporten, og at selskabet ikke hæfter for fejlagtige angivelser i denne.

Nævnets flertal udtaler:

Flertallet finder efter en gennemgang af sagen ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække omkostningerne til montering af rumtermostaterne. Flertallet har lagt vægt på, at klageren som følge af sælgerens oplysning i tilstandsrapporten har haft anledning til at undersøge forholdet om rumtermostaterne nærmere. Flertallet finder derfor, at forholdet ikke har været klart forkert eller utilstrækkeligt beskrevet.

Nævnets mindretal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder mindretallet, at selskabet skal yde forsikringsdækning for de manglende rumtermostater, bortset fra den ene rumtermostat, der er omtalt i tilstandsrapporten.

Mindretallet finder, at sælgerens brug i tilstandsrapporten af ordet "rumtermostat", der er i ental, er en klart forkert beskrivelse af forholdene, og at klageren på baggrund af tilstandsrapportens beskrivelse ikke burde have indset, at der manglede mere end en rumtermostat. Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet alene er omtalt i sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, mens der ikke er gjort kommentarer vedrørende forholdet fra den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

10. 90064

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.

Marianne Højgaard Pedersen
formand