Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. november 2018 blev i sag nr. 92509:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Hun klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for manglende funktion af gulvvarmen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1961. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/10 2014. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. I klageskema af 30/6 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Første gang vi henvender os vedr gulvvarmen er en uge efter vi har overtaget huset. dvs december 2015, da bliver der i et svar lukket for sagen med begrundelsen, at man ikke kan bevise at der er noget galt og at det må forventes på et så gammelt system og de erklærer sagen for lukket. Vi beslutter i efteråret 2017 at låne penge i banken for at få lavet gulvvarmen, da det ikke på noget tidspunkt har virket. Vi skal for at kunne låne pengene indhente tilbud på priser, så banken har noget at gå efter ifht lånets størrelse. det bliver godkendt og i februar 2018 flytter jeg ud for en 2 mdrs periode og min samlever bliver boende i en skurvogn for at hjælpe til med nedbrydning. d 12 feb kontakter han (min samlever, …) Tryg og beder dem komme ud og besigtige gulvvarmeinstallationerne, da de er ulovlige, hvilket bliver bekræftet af forsikringsmanden. disse ulovlige installationer er over hele huset og under hele forløbet af opbrydningen, er Tryg med og godkender at der fortsættes med arbejdet, da vi har en deadline som skal overholdes for at flytte tilbage igen. Vi har sendt et overslag over de udgifter som har været forbundet med byggeprojektet, men Tryg mener ikke at vi er berettiget til at få det hele dækket, men kun enkelte elementer. dette er vi uenige i, da man ikke kan lave gulvet uden at have alle delelemeter med i opbygning af gulvet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil opnå at få tilkendt et større erstatningsbeløb end Tryg tilbyder"

Selskabet har i brev af 11/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**2.0 kort indledning**
Der klages over den erstatning, som vi har tilbudt kunden for manglende funktion af gulvvarmen over den tegnede ejerskifteforsikring

Vores kunde overtog ejendommen den 12. november 2014 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os.

Forsikringen er tegnet for en tiårig periode og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert for hold.

Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 12. oktober 2014.

3.0 Kort sagsfremstilling
Den 4. februar 2016 anmeldte klageren telefonisk, at gulvvarmen ikke fungerede i ejendommen. Vi anmodede om yderligere oplysninger samme dag, og den 13. maj 2016 modtog vi en mail fra kunden.

Vi anmodede vores eksterne VVS rådgiver om at foretage en besigtigelse af forholdet hvilket vi telefonisk orienterede klageren om.

Den 3. juni 2016 modtog vi en redegørelse fra vores VVS-rådgiver, og den 1. marts 2016 sendte vi en afvisning til klageren (er fremlagt af klageren).

Klageren indhenter den 11. oktober 2017 et tilbud på en større renovering af ejendommen, der indbefatter ophugning af gulvet samt ilægning af Sondolit isolering, hvilket kræver en ophugning af terrændækket, og den 19. oktober 2017 indgås en entrepriseaftale vedrørende dette. (Bilag L)

Herefter rettede klageren telefonisk henvendelse til os den 7. februar 2018, og af telefonreferat fremgår det blandt andet, at gulvet skulle være brudt op, samt at installationerne nu kunne konstateres som ulovlige.

Vi besigtigede ejendommen den 8. februar 2018, og den 13. februar 2018 modtog vi en rapport fra vores taksator. Af denne rapport fremgår det blandt andet, at der var en større renovering i gang på ejendommen.

Vi forelagde rapporten for vores rådgivende VVS-firma, der meddelte, at de samlinger der var foretaget på det tidligere gulvvarmeanlæg ikke har været hensigtsmæssige, og den 16. marts 2018 fremsendte vi et tilbud på erstatning beregnet på baggrund af en udbedring af selve gulvvarmesystemet.

Klageren var ikke tilfreds med dette tilbud, hvorfor der efterfølgende var nogen korrespondance vedrørende dette, inden klageren rettede henvendelse til vores klageansvarlige afdeling, der den 13. juni 2018 fastholdt afgørelsen.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

Ejendommen
Der er tale om et typehus opført i 1961.

Købsaftale og tilstandsrapport
Der er hverken i tilstandsrapporten eller købsaftalen oplysninger af betydning for vurderingen af sagen.

Hvad dækker forsikringen
I henhold til betingelsernes pkt. 3.2 dækker forsikringen udbedringen af manglende eller væsentlig nedsat funktion af varmeinstallationerne, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved samme, hvis ulovligheden forelå både på udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen.

I henhold til betingelsernes pkt. 7.3 beregnes en eventuel erstatning ud fra afskrivningstabeller, hvis bygningsdelen er omfattet af tabellerne.

Af betingelsernes pkt. 6 fremgår det blandt andet, at nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer ikke må ske, før Tryg har givet tilladelse hertil.

Vores vurdering
Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på betingelsernes pkt. 6, hvoraf det blandt andet fremgår, at der ikke må foretages nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer før tryg har givet tilladelse hertil.

En sådan tilladelse foreligger ikke i nærværende sag.

Klager anmeldte den 4. februar 2016, at der skulle være manglende eller nedsat funktion af gulvvarmeanlægget på ejendommen.

Vi besigtigede ejendommen, og meddelte kunden, at der ikke kunne findes en dækningsberettigende skade, hvorfor vi afviste dækningen.

Klageren indgår herefter den 19. oktober 2017 en entrepriseaftale om udskiftning af gulvvarmesystemet, samt udskiftning af isoleringen under terrændækket, og efter iværksættelse af dette arbejde konstaterer klageren, at der er uhensigtsmæssige samlinger på gulvvarmeanlægget.

Det må herefter kunne lægges til grund, at klager havde planlagt at udskifte gulvvarmeanlægget uanset om der skulle være en dækningsberettigende skade på samme, samt at klageren ligeledes havde planlagt, at udskifte isoleringen under terrændækket.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at der ikke mellem vores afvisning af dækningen, og indtil genanmeldelsen den 7. februar 2018 har været rette henvendelse til os vedrørende gulvvarmen, og vi har således ikke haft mulighed for at foretage andre undersøgelser for at konstatere, om der skulle være dækningsberettigende forhold på gulvvarmeanlægget.

Endvidere ville der ikke være behov for fjernelse af terrændækket og efterisolering med Sondolit, hvis der alene skulle foretages en udbedring af gulvvarmeanlægget.

Det havde været tilstrækkeligt, at fjerne selve gulvbelægningen, og eventuelt klaplaget ned til varmeslangerne.

Det må derfor kunne lægges til grund, at klageren med den aftalte entreprise har valgt, at lade isoleringen under terrændækket udskifte.

En sådan udskiftning ville ikke kunne foretages uden nedbrydning af hele gulvkonstruktionen og en udskiftning af gulvvarmeanlægget, der i forbindelse med denne nedbrydning ville blive beskadiget.

Det er således vores opfattelse, at klageren med aftalen havde planlagt denne større renovering af ejendommen uanset, om der blev konstateret dækningsberettigende skader eller ej, og en ejerskifteforsikring skal ikke dække omkostninger til planlagt arbejde.

I og med, at der er tale om planlagt arbejde, vil udgangspunktet være, at der ikke ville kunne tilbydes dækning for nogen af omkostningerne i sagen.

Uagtet dette har vi tilbudt en erstatning svarende til selve udskiftningen af anlægget, dog uden nedbrydning af gulvbelægningen og klaplaget, samt uden genhusning etc. da det er udgifter, som klageren på baggrund af den indgåede entrepriseaftale måtte forventes selv at skulle afholde.

Det er således fortsat vores opfattelse, at vi med den tilbudte erstatning til fulde har levet op til de forpligtigelser, der er på den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 16/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Som tidligere beskrevet, afviste TRYG i juni 2016 at vi havde en sag hos dem vedr. vores gulvvarme.

Efter vi i 2016 havde haft besøg af TRYG´s vvs - vurderingsmand (…) som gik rundt i huset, sammen med vores lokale vvs ér og os selv, virkede det som om at der var nogenlunde enighed om hvad problematikken var. Da vi så får afslaget fra TRYG, undrer det os meget at denne vvs-mand fra TRYG, som vi lige havde inspiceret huset med, har indsendt sin rapport til TRYG, som skulle være modsigende det vi havde talt om på besøgsdagen. Vi ringer til manden ([fra VVS-firma 2]) i hans arbejdstid, hvor han sidder i sin bil og vi spørger om vi kan få tilsendt det han havde skrevet i sin rapport til TRYG, da vi har fået afslag fra TRYG. Han vil gerne sende det, når han kommer tilbage på kontoret.

Vi ringer til ham et par dage efter, for at fortælle at vi endnu ikke har modtaget noget, hvor vi får af vide, at det måtte han ikke fremsende til os, da han havde fået mundkurv på af TRYG. Derfor er det med stor undren for os, at når vi efterfølgende kontakter TRYG for at få udleveret rapporten, får en mail med svar om at de ikke kan udlevere det til os, da det er et internt arbejdspapir kun til deres brug.

Se vedsendte bilag med mail fra TRYG.

Vi kan se i de bilag som TRYG nu har indsendt til ankenævnet, at der ligger den rapport fra [Medarbejder fra VVS-firma 2] og som vi læser den, så giver [medarbejder fra VVS-firma 2] os medhold i vores påstand om at der er et gulvvarmesystem som ikke fungerer. [Medarbejder fra VVS-firma 2] skriver bl.a. at hvis man ikke bruger den slags rør mere, så er det korrekt, at alle rørene skal op.

Senere bliver det jo tydeligt at rørkonstruktionen ikke er som datidens konstruktion, da den løbende er blevet repareret på ulovlig vis, med spændebånd, og kobberrør i forskellig dimension

Derfor virker det for os, utænkeligt at henvende os til det firma (TRYG) som har afvist og lukket sagen, da vi efter at have frosset i 3 år, må tage den beslutning at låne penge i huset, så vi kan komme ned og finde ud af hvad der er galt med konstruktionen. Da vi tager beslutning om at låne penge, for at finde fejlen til at gulvvarmesystemet ikke virker, på trods af TRYG ´s svar om at det er sådan et anlæg er fra den årgang, er det ikke i vores overvejelser at skulle inddrage dem igen, da de har afvist og lukket sagen tilbage i juni 2016.

Det giver ikke nogen mening at vi (klagere) skulle have henvendt os yderligere til dem, for at informere dem om, at vi ansøgte om lån i vore bank, for at finde fejlen på vores gulvvarme.

I entreprisen er det ikke nævnt som et konkret mål at lede efter fejl i gulvet, vi ved og har konstateret igennem 3 år, at det ikke virker og derfor skal skiftes, men for at skifte det er vi nød til at indhente tilbud på entreprisen, for at kunne få specifikke beløb til banken, som de skal bruge for at kunne godkende et eventuelt lån.

I henhold til Tryg svarbrev a 11 juli 2018, så må vi ikke gå i gang med vores projekt, før TRYG har godkendt dette, hvilket for os ikke giver mening, de har jo lukket vores tidligere ansøgning om erstatning i juni 2016 og netop derfor har vi måtte låne pengene, for at kunne udbedre gulvvarmen.

Det viser sig, så snart vi påbegynder opbrydning af gulvet, at der er ulovlige installationer, og vi stopper arbejdet med det samme, på foranledning af entreprenøren, som siger at vi skal rette henvendelse til TRYG og derefter følger vi deres anvisninger om ikke at gøre mere, før de har besigtiget gulvet.

Vi retter efterfølgende henvendelse flere gange, for at informere om yderligere ulovlige installationer og får besked på at fortsætte arbejdet, men tag billeder og gem stykker af de ulovlige samlinger til et tidspunkt, hvor vi er nået op på 10-15 StK af ulovlige reparationer, hvor vi får meddelelsen om, at nu behøver vi ikke sende flere billeder.

Det er korrekt, at vi har planlagt en sådan omgribende renovation, da vi jo ikke kan hive rørene/slangerne ud af gulvet og bibeholde resten og vi i henhold til de forskrifter og krav der er omkring isolering af gulv, er selvfølgelig nødt til at følge dem, for ikke selv at lave ukorrekte eller ikke godkendte isoleringslag. Dette er en naturlig del af entreprisen og da vi ikke kan genanvende det gamle isoleringsmateriel som er fra 1961, er vi selvfølgelig nødt til at anvende nutidens produkter. TRYG har i tidligere svar til os, tilbage i 2016, argumenteret for at man selvfølgelig bygger efter tidens standarder og krav, hvilket vi også har gjort i dag.

Da sagen blev afsluttet hos TRYG i juni 2016 og de ikke finder yderligere grund til at gå mere ind i det, undrer det os, at de i svarbrev a juli 2018 skriver at de ikke har fået mulighed for at tage yderligere, prøver af gulvet, inden vi påbegynder en renovation i 2017.

Vi tænker ikke at den ovenstående påstand skal forstås sådan, at vi hvert år skal kontakte vores forsikring med henblik på at få dem ud og kigge på vores gulv?

Vores klage til TRYG går efterfølgende på, at de ikke vil anerkende, at for at skifte gulvvarmen, var vi nødt til at fjerne alt det omkringliggende også, for at gøre det lovligt igen. Der er udgifter forbundet med hele gulvprojektet og vi mener ikke at det er rimeligt, at dele det op og sige, at noget vil kunne erstattes og andet ikke. Og ja, det er planlagt en tid før det går i gang, så entreprenøren har tid i kalenderen og at [samlever] kan bruge sin optjente feriedage for at kunne være med i projektet, som aftalt.

Iflg. TRYG citat af svarskrift 2018:
'En sådan udskiftning ville ikke kunne foretages uden nedbrydning af hele gulvkonstruktionen'.

Ovenstående citat understreger præcis vores påstand om, at vi skulle have dækning for hele entreprisen.

Den ene part af os, boet i en skurvogn på vores grund for at kunne arbejde hver dag på projektet, sammen med entreprenøren og på den måde være med til at holde vores omkostninger nede, desuden var vi nødt til at flytte ud i de 2 mdr. det stod på og havde derved også udgifter forbundet med at leje et midlertidigt sted.

De gulvklinker vi havde i huset, før opbrydningen, var det vores ønske at de skulle lægges igen, da de passer til husets stil, men på grund af det store arbejde det ville have været og dermed også en betydelig meromkostning forbundet med dette, gjorde at vi måtte vælge nogle absolut meget billigere klinker.

Skulle vi have købt samme gulvklinke som oprindeligt lå i vores arkitekttegnede hus for at få det tilbage til oprindeligt, så ville det have kostet pr kvadratmeter 1386,- se vedsendte bilag og skulle vi have genanvendt dem som blev brudt op, så var det blevet endnu dyrere pr kvadratmeter. Derfor valgte vi at måtte nøjes, med en billigere og helt anden klinke end vores ønske var og forstår derfor ikke TRYG ´s påstand om at det er en forbedring af husets værdi med de nuværende klinker.

Vi er nu i en situation, hvor vi igen sidder og skal svare på de samme spørgsmål igen og nogle argumenter som TRYG har fundet frem for ikke at påtage sig deres ansvar, og vi føler at det er et forsøg på at køre os trætte i argumenter som ikke er holdbare og modsigelser og påstande som virker genkendelige. Vi har betalt for en ejerskifteforsikring som vi har sat vores lid til skulle hjælpe os, hvis det blev nødvendigt, men ikke desto mindre sidder vi og skal retfærdiggøre at få hjælpen."

Selskabet har i brev af 30/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes således, at klageren, såfremt de mente at gulvvarmeanlægget ikke fungerede, burde have haft rettet henvendelse til os efter den første afvisning, og de burde ikke have på begyndt den omfattende ophugning af gulv og terrændæk.

Det fremgår af indlægget, at det efter klagers opfattelse ville være nødvendigt, et krav, at der blev foretaget efterisolering under terrændækket, hvis gulvvarmeanlægget skulle skiftes.

Idet en udbedring af gulvvarmeanlægget ikke fordrede, at terrændækket blev hugget op, finder vi ikke, at der er et sådant lovkrav efter byggelovens og dermed Bygningsreglementets regler.

Under henvisning til dette, og det tidligere fremførte, må vi fastholde, at vi med den tilbudte erstatning har opfyldt de forpligtigelser, der er på den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 2/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I henhold til svarbrev fra TRYG 16 marts 2018 hvor de opstiller et regnskab som er deres bud på dækning, der vil jeg gerne påpege, at der har været udgifter forbundet med opbrydning ag gulv, samt bortskaffelse/kørsel af dette, hvilket TRYG ikke forholder sig til. Ud fra nævnte svarbrev, bør dette indgå som en del af regnskabet, da gulvet ikke kan laves, uagtet om hvordan man ser på arbejdet. Desuden er der også nævnt en masse arbejdstimer som vi har lagt i dette, hvilket heller ikke er nævnt.

Desuden i henhold til svarbrev 30 juli 2018, mener vi ikke at det er berettiget at vi efter at have fået afslag fra TRYG på dækning i 2016, hvor de meddeler os at de anser sagen for afsluttet, at det kan påstås at vi burde have rettet yderligere henvendelse til dem, da vi starter vores gulvrenovering."

Selskabet har i brev af 7/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes således:

- at klager burde have haft rettet henvendelse til os, hvis de mente, der var problemer med gulvvarmeanlægget, inden entrepriseaftalen blev indgået.
- at vi, hvis der havde været rettet henvendelse inden entrepriseaftalens indgåelse havde haft mulighed for, at foreslå yderligere undersøgelser af forholdet, og eventuelt foreslå en anden udbedringsmetode.
- at klageren havde planlagt at udskifte isoleringen under terrændækket, hvilket fremgår af entreprisekontrakten.
- at dette ikke kunne foretages uden ophugning af klaplaget, og gulvbelægning, samt ud skiftning af gulvvarmesystemet, hvilket ligeledes fremgår af entreprisekontrakten.
- at der således er tale om planlagt arbejde, som ikke er omfattet af forsikringen, hvorfor forsikringen som udgangspunkt ikke skulle have tilbudt dækning for gulvvarmesystemet
- at vi med den tilbudte erstatning til fulde har opfyldt de forpligtigelser, der er på den tegnede ejerskifteforsikring.
- at klager har tilsidesat betingelsernes pkt. 6, hvorefter udbedring af skader ikke må foretages, uden vores samtykke."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af udtalelse af 3/5 2016 fra VVS-firma 1 fremgår bl.a.:

"Har undersøgt gulvvarmeanlæg og konstateret at gulvvarmen er lavet med 25 mm og 17 mm PEL rør. Der er 3 slanger frem og 7 slanger retur. Gulvvarmen er udført i ca. 1965. Gulvvarmen er udført med alm rør der er beregnet til brugsvand og ikke til centralvarme. Rørene er ikke ilt spærrende så luftens ilt trænger igennem rørene vægge. Dette medføre en stor korrosionsdannelse i anlægget hvor der er samlet med jernfittings. Anlægget har været gennemskyllet flere gange (meget rustfarvet vand med slam) og påfyldt beskyttelse væske for at hindre rustdannelse men uden held. Hele gulvvarmen skal skiftes da der altid vil være problemer med dette man kan ikke styre hver enkel sektion for sig samt at man ikke kan få fittings til 17 mm pel rør mere. Et nyt gulvvarme vil koste ca. 60.000,00 kr. ex moms dertil kommer at ophugning af gulve samt isolering og støbning ikke er medregnet dette vil koste ca. 1.000,00 kr. ex. Moms pr. m2."

Af mail af 3/6 2016 fra VVS-firma 2 fremgår bl.a.:

"Vi (…) har besigtiget denne sag. og gennemgået ft egen vvs udtalelser.

Som udgangspunkt har ft egen vvs delvis ret i at rørene ikke er med ilt barrierer. Denne problematik var man ikke helt klar over i 1965.
At anlægget så er udført som det er, er jo egentligt bare som man gjorde dengang, og med datidens styringer (ventiler) i dag bruges jo helt andre systemer.
Vi har gennem tiden udbedret en del af disse rør skade af samme type, og vi har aldrig fra bygning fået information om at disse skulle udskiftes, dog er vi klar over at ejerskifte arbejder på en anden måde.

Der er oplyst at der nu påfyldes vand på anlægget, ca hver 14 dag, og dette giver god mening, da rørene ikke er med ilt barriere og fremadrettet vil gøre problemet større.

Så hvis i vurderer at disse rør ikke må anvendes, er det korrekt som ft egen vvs skriver, så skal det hele op."

Af taksatorrapport af 13/2 2018 fremgår bl.a.:

"Det anmeldte forhold vedrørende manglende funktion af det ældre vandbåret gulvvarme anlæg, i boligen. Forholdet er tidligere blevet besigtiget af [VVS-firma 2], på vegne af Tryg ejerskifte skadeafdeling.
På baggrund af denne besigtigelse, er det anmeldte forhold blevet afvist.

Ft har efterfølgende iværksat en større byggeentreprise i boligen, omfattende ophugning af samtlige støbte gulvkonstruktioner i bygningen. Ophugning af betongulve, for en udskiftning af gulvvarme installationen samt etableret af en ny moderne isoleret terrændækskonstruktion. I denne forbindelse er flere forhold vedrørende tidligere partielle rørreparationer af varmeledninger blevet frilagt.

Ft mener derved, at forholdet er blevet afvist, på et forkert grundlag.

Min besigtigelse af forholdet, der blev aftalt med kort varsel, omhandler derfor en registrering af de aktuelle forhold, der blev fremvist og konstateret under mødet. (Dette for at ft. ikke føler sig nødtaget til at stoppe den igangværende entreprise, med driftstabskrav fra deres entreprenører

til følge). [VVS-firma 2] bør efterfølgende, ud fra fotos arkiveret i sagen, udarbejde en revurderet bedømmelse af forholdet.

Ifølge tegningsmateriale lokaliseret på WebLager.dk, har alle gulv i boligen, oprindeligt i 1961, været etableret som betongulve gulve med indstøbte gulvvarmeslanger (bilag).

De nu fri huggede varmeslanger, ses som sorte PVC rør.

Der ses adskillige partielle reparationer udført på varmerørs anlægget. Reparationer hvor der er indsat diverse mindre stykker kobberrør, der er fastholdt med spændbånd (se arkiverede fotos i sagen).
Der er i sagen arkiveret en række fotos af diverse reparationer pcv rør, modtaget af ft

Der kan argumenteres for, at det anmeldte forhold er udtryk for udløb af levetid, for det 57 år gamle gulvvarme installation.

Den oprindelige gulvkonstruktion fra 1961, ses som en uisoleret terrændækskonstruktion. Betondæk er støbt på et underlag af ca. 40 cm tykt lag større (sø) sten, som effektive kapillarer brydende lag."

Af klagerens entreprisekontrakt af 11/10 2017 fremgår bl.a.:

"Er der til dato indgået denne ENTREPRISEKONTRAKT, hvorved entreprenøren påtager sig at udføre:
Udførelse af nyt gulv i hus …, 135 m2
Opbankning af gulv.
Isolering med 300mm sondolit
Udlægning af jernnet samt gulvvarme slange i 20mm pex
Støbning af nyt beton gulv
Vådrumsbehandling af badeværelse
Lægning af fliser på alle gulve (kunde køber selv fliser)
…
Arbejdet udføres til en samlet sum af kr.: 395,000,00 kr.
…
Eventuelle enhedsprislister, timesatser, regningsregler el. lign.:
Bortkørsel af affald faktureres separat overslag ca 65,000kr ekskl. Moms.
Time pris 425 kr ekskl. Moms."

Af udtalelse af 25/2 2018 fra VVS-firma 1 fremgår bl.a.:

"Har undersøgt gulvvarmeanlæg og konstateret at gulvvarmen er lavet med 25 mm og 17 mm PEL rør. Der er 3 slanger frem og 7 slanger retur. Gulvvarmen er udført i ca. 1965. Gulvvarmen er udført med alm rør der er beregnet til brugsvand og ikke til centralvarme. Rørene er ikke ilt spærrende så luftens ilt trænger igennem rørene vægge. Dette medføre en stor korrosionsdannelse i anlægget hvor der er samlet med jernfittings. Anlægget har været gennemskyllet flere gange (meget rustfarvet vand med slam) og påfyldt beskyttelse væske for at hindre rustdannelse men uden held. Anlægget taber vand pga. af det er rustet igennem diverse jernrør der er gemt i gulvet samt teer."

10. 92509

Af mail af 13/3 2018 fra VVS-firma 2 fremgår bl.a.:

> "Har modtaget mail og billeder
> Det ser ikke rigtigt godt ud med de reparationer der er udført
> Uanset om det er varme installation, er det ikke korrekt udført med spændebånds reparationer. Der er alle muligheder for utætheder ved mekaniske samlinger."

Af brev af 16/3 2018 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

> "Af den fremsendte entreprisekontrakt som er datet 17. oktober 2017, fremgår det, at der er indgået aftale med [entreprenør] om udskiftning af den eksisterende gulvvarmeinstallation samt en forbedring af den eksisterende terrængulvskonstruktion.
>
> Der er derfor tale om arbejde som har været planlagt inden henvendelse til ejerskifteforsikringen hvilket under normale omstændigheder ikke vil opfylde kravet til dækning på forsikringen.
>
> Da der i forbindelse med renovering er konstateret mekaniske samlinger i installationen, vælger vi at lade dette komme dig gode.
>
> Vi vil derfor kunne tilbyde dækning til udlægning af gulvvarmeslanger inkl. installation af pumpeshunt samt tilstøbning med 10 cm beton.
>
> Da der er tale om en gulvarmeinstallation som er 55 år gammel dækker forsikringen 48% af udgiften til denne i henhold til betingelsernes afsnit 8 afskrivningstabel E
>
> Vores erstatningsopgørelse ser derfor således ud:
>
> | | |
> |---|---|
> | **Gulvarmeinstallation** | |
> | Udlægning af gulvarmeslanger på 135 m2 | 47.250,00 kr. inkl. moms |
> | Pumpeshunt | 9.375,00 kr. inkl. moms |
> | Gulvarmeinstallation i alt | 56.625,00 kr. inkl. moms |
> | Værdigforringelse grundet alder | - 29.445,00 kr. inkl. moms |
> | **Samlet erstatning for gulvarminstallation** | **27.180,00 kr. inkl. moms** |
> | **Betongulv** | |
> | 135 m2 beton af 10cm | **74.250,00 kr. inkl. moms** |
>
> **Den samlede erstatning for skaden vil derfor udgøre 101.340,00 kr. inkl. moms**
>
> **Selvrisiko på forsikringen udgør 5000,00 kr.**
>
> Vi vil derfor kunne udbetale 96.430 kr. når vi modtager faktura for det udførte arbejde fremsendt med oplysninger om reg- og kontonummer som erstatningen skal anvises til."

Klageren har hertil i brev til selskabet bl.a. anført:

11. 92509

"Håber på fortsat godt samarbejde og hermed sender jeg så mit regnestykke, som jeg tænker det ville se ud.
…

Post	Beskrivelse	I alt
Opmagasinering	2 x 2500,-	5000,-
75 + 50 arbejdstimer til nedpakning		
Leje af rækkehus	2 x 5500,- + forbrug	11.000,- + forbrug
Arbejdstimer a 425,- pr time	Egne timer a eks. 425,- pr time	6 uger a 40-60 timer pr uge
Entrepenør		395.000,-
Leje af maskiner		18.000,-
Bortkørsel af byggeaffald		60.000,-
Klinker		28.000,-

Da vi ikke har regnet det præcise beløb ud på arbejdstimerne i huset, har vi heller ikke lavet en samlet beregning, men jeg har forsøgt at sætte det lidt overskueligt op og håber du kan overskue dette."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.2 VVS-installationer**
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 af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringsselskabet.
…
4. Hvilke følgeudgifter er dækket
Er der tale om et dækningsberettigende forhold, dækker forsikringen også udgifter nævnt i afsnit 4.1 – 4.3.

4.1 Forøgede byggeudgifter
Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 pct. af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

Udgifterne er dækket inden for forsikringssummen.
…
4.3 Genhusning
Hvis ejendommen bliver ubeboelig i forbindelse med udbedringen af et dækningsberettigende forhold, j f. afsnit 3, betaler Tryg endvidere efter forudgående aftale:

Rimelige og dokumenterede udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af privat indbo.

Rimelige og dokumenterede merudgifter i anledning af flytning fra ejendommen.

De nævnte udgifter betales indtil 1 måned ud over den normale reparationsperiode, dog maksimalt 12 måned er regnet fra anmeldelsestidspunktet.

Udgifterne er dækket ud over forsikringssummen.
…
6. Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold
Konstateres der skade og/eller andre fysiske forhold, som nævnt under afsnit 3, skal anmeldelse straks ske til Tryg.

Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer må ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil.
…
7.2 Nyværdierstatning
Erstatning blive r som udgangspunkt beregnet som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel nævnt i afsnit 7.3.

Nyværdierstatning bliver fastsat til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

7.3 Afskrivning
Er der tale om bygningsdele, der er nævnt i afsnit 8 bliver erstatningen dog beregnet i overensstemmelse med afskrivningstabellerne i afsnit 9.

Det drejer sig om følgende bygningsdele:
- tagdækning og inddækning
- undertag konstruktion
- vinduer og yderdøre
- vægkonstruktion
- gulvkonstruktion
- vandsystem

I afsnit 8 er angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt tilhørende afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Består en tagdækning fx af naturskifer, bliver afskrivningstabel A anvendt, mens afskrivningstabel E bliver anvendt, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, fx udgifter til arbejdsløn, materialer, affaldshåndtering, stilladsleje og arbejdspladsindretning, som afskrivningen bliver foretaget på.
…
8.4 Vandsystem

Bygningsdel	Tabel
• afløbsinstallationer (støbejern og plast)	D
• kedler, kondenserende (olie)	J
• kedler, pladejern (olie/brænde)	H
• kedler, støbejern (olie/brænde)	G
• kedler, væghængte (gas)	J
• radiatorer, pladejern	H
• radiatorer, støbejern	E
• rørinstallationer, brugsvand kobber, rustfrit stål og plast)	D
• rørinstallationer, brugsvand (varmfor zinket stål)	G
• rørinstallationer, varme (stål og plast)	E
• solfangere (vakuum)	J
• solfangere, plade	H
• vandvarmere (el)	I
• varmepumper	J
• varmevekslere (opvarmning)	H
• varmtvandsbeholdere (forråd)	H
• varmtvandsbeholdere (gennemstrømning)	I

…

9.5 Tabel E

Alder til og med antal år								
21	28	35	42	49	56	63	70	ældre
100	**93**	**78**	**63**	**48**	**37**	**30**	**23**	**20**
Erstatning i procent								

"

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1961. Af tegningsmaterialet fra husets opførelse (weblager.dk) ses det, at alle gulvene i ejendommen består af beton med indstøbte gulvvarmeslanger. Herunder forefindes 8 cm lecabeton, 0,15 mm plastic polis og 20 cm slagger eller singels. Klageren anmeldte den 4/2 2016, at gulvvarmen ikke virkede. Selskabet afviste dækning ved brev af 18/6 2016 med henvisning til, at gulvvarmen ikke afveg nævneværdigt fra tilsvarende anlæg af samme alder og konstruktionsmåde, samt at anlægget ikke var ulovligt. Klageren og hendes kæreste besluttede sig i efteråret 2017 for at få lavet gulvvarmen, da den på intet tidspunkt havde virket. Den 19/10 2017 indgik de en entrepriseaftale, der omfattede ophugning af gulvet, isolering med 300 mm sondolit, udlægning af jernnet samt gulvvarmeslange, støbning af nyt betongulv, vådrumsbehandling af badeværelse og lægning af fliser på alle gulve. I forbindelse med arbejdet blev det konstateret, at gulvarmeinstallationerne var ulovlige. Klageren kræver,

at selskabet dækker afholdte udgifter til entrepriseaftalen, nye klinker, bortkørsel af byggeaffald, leje af maskine, arbejdstimer, leje af rækkehus og opmagasinering.

Selskabet har tilbudt at dække udgifterne til gulvvarmeinstallation og lægning af betongulv med 96.430 kr. inklusive moms. Selskabet har foretaget aldersafskrivning for så vidt angår gulvvarmeinstallationen og har derfor dækket 48 % af udgifterne hertil.

Selskabet har anført, at "klageren med [entreprenøraftalen] havde planlagt denne større renovering af ejendommen uanset, om der blev konstateret dækningsberettigende skader eller ej, og en ejerskifteforsikring skal ikke dække omkostninger til planlagt arbejde. …. Uagtet dette har vi tilbudt en erstatning svarende til selve udskiftningen af anlægget, dog uden nedbrydning af gulvbelægningen og klaplaget, samt uden genhusning etc. da det er udgifter, som klageren på baggrund af den indgåede entrepriseaftale måtte forventes selv at skulle afholde". Det er derudover selskabets opfattelse, at klageren "burde have haft rettet henvendelse til [selskabet] efter den første afvisning, og de burde ikke have påbegyndt den omfattende ophugning af gulv og terrændæk", således at selskabet havde haft mulighed for at undersøge forholdet og eventuelt have foreslået en anden udbedringsmetode.

Klageren har anført, at "det er korrekt, at vi har planlagt en sådan omgribende renovering, da vi jo ikke kan hive rørene/slangerne ud af gulvet og bibeholde resten og vi i henhold til de forskrifter og krav, der er omkring isolering af gulv, er selvfølgelig nødt til at følge dem, for ikke selv at lave ukorrekte eller ikke godkendte isoleringslag. Dette er en naturlig del af entreprisen og da vi ikke kan genanvende det gamle isoleringsmateriel som er fra 1961, er vi selvfølgelig nødt til at anvende nutidens produkter"

Af taksatorrapport af 13/2 2018 fremgår det blandt andet, at "der ses adskillige partielle reparationer udført på varmerørs anlægget. Reparationer hvor der er indsat diverse mindre stykker kobberrør, der er fastholdt med spændbånd".

15. 92509

Af udtalelse af 25/2 2018 fra VVS-firma 1 fremgår det blandt andet, at "har undersøgt gulvvarmeanlæg og konstateret at gulvvarmen er lavet med 25 mm og 17 mm PEL rør. Der er 3 slanger frem og 7 slanger retur. Gulvvarmen er udført i ca. 1965. Gulvvarmen er udført med alm rør der er beregnet til brugsvand og ikke til centralvarme. Rørene er ikke ilt spærrende så luftens ilt trænger igennem rørene vægge. Dette medføre en stor korrosionsdannelse i anlægget, hvor der er samlet med jernfittings. Anlægget har været gennemskyllet flere gange (meget rustfarvet vand med slam) og påfyldt beskyttelse væske for at hindre rustdannelse men uden held. Anlægget taber vand pga. af det er rustet igennem diverse jernrør der er gemt i gulvet samt teer".

Det fremgår af mail af 13/3 2018 fra VVS-firma 2, at "det ser ikke rigtigt godt ud med de reparationer der er udført. Uanset om det er varme installation, er det ikke korrekt udført med spændebånds reparationer. Der er alle muligheder for utætheder ved mekaniske samlinger".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ved sin anmeldelse af forholdet i 2016 i tilstrækkelig grad har antageliggjort, at der var omfattende fejl og mangler ved gulvvarmeinstallationen i et omfang, så den eksisterende installation ikke kunne repareres, og derfor måtte erstattet af en ny installation. Nævnet finder i overensstemmelse med det, som klageren har anført, at måtte lægge til grund, at klageren som følge af selskabets afvisning selv måtte indgå entrepriseaftalen for at få udbedret forholdet, der bevirkede, at ejendommen ikke kunne opvarmes tilstrækkeligt. Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at der var tale om arbejde, der var planlagt forud for, at klageren konstaterede manglerne ved anlægget.

Nævnet finder herefter, at selskabet – ud over den allerede tilbudte erstatning – skal dække de udgifter, som er medgået til at udbedre gulvvarmeinstallationen i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Selskabet skal herunder dække udgifterne til ophugning af gulvet ned til varmeslangerne, klinker og lægning heraf, bortkørsel af byggeaffald, leje af maskine, arbejdstimer, leje af rækkehus og opmagasinering. Nævnet finder, at erstatningen for eget arbejde i dette konkrete tilfælde passende kan fastsættes til 100 kr. i timen. Nævnet bemærker, at det er en forudsætning for dækning, at klageren fremsender dokumentation for afholdte udgifter til selskabet. Nævnet bemærker endvidere, at selskabet efter princippet bygningsdel for byg-

ningsdel kan være berettiget til at foretage afskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes afskrivningstabeller.

Nævnet finder, at selskabet ikke skal dække klagerens udgifter til isolering og de ekstraudgifter, der er forbundet hermed. Nævnet bemærker, at klageren ikke har bevist, at der foreligger "forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen", jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal genoptage sagsbehandlingen og i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne dække de udgifter, som er medgået til at udbedre gulvvarmeinstallationen i overensstemmelse med de ovenfor anførte retningslinjer. En eventuel kontanterstatning forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels

Ankenævnet *for* Forsikring

17. 92509