

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. december 2021 blev i sag nr. 96700:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 4/4 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har efter overtagelse af hus fundet ud af, at der i år 2016 har været en rør-vandskade i stuen, hvorfor rørinstallationen blev repareret og gulv udskiftet.

Ved opvarmningssæson oplevede vi, at der kom enorme støjgener fra gulvet. Ved VVS gennemgang fandt vi ud af, at dette omhandlede varmerør der i forbindelse med udskiftning i 2016 er lagt forkert, så de giver enorm støj fra sig under opvarmning. Støjet er af så stor karakter, så vores børn vågner om natten og folk ikke kan holde ud at opholde sig i længere tid i huset. Dette er altså er meget væsentlig karakter.

Vi har endvidere fået udtalelse fra lokal VVS, der har serviceeret ejendommen i mange år. Denne VVS har flere gange ved tidligere ejer (efter udskiftning i 2016) været kaldt ud til stedet, for at forsøge at udbedre disse støjgener (udtalelse vedhæftet). Det er derfor tydeligt at tidligere ejer af ejendommen har haft kendskab til både fejlen og støjgenerne, men bevist har tilbageholdt dette i salget af ejendommen. Jeg har i forbindelse med korrespondance med VVS, fået billeder af rørene under udskiftning i 2016.

Vi har forsøgt at have korrespondance med tidligere ejer om hvem der har udbedret skaden, lagt de nye VVS installationer og skiftet gulvet. Tidligere ejer har dog været modvillig i at ville oplyse om dette, hvorfor det må formodes at være tidligere ejer selv der har udført installationen og ikke en autoriseret VVS. VVS firmaet vi har haft kontakt til, har allerede til tidligere ejer fremlagt løs-

Ankenævnet for Forsikring

2.

96700

ningsforslag til, hvordan de udbedre fejlen og det forkerte lagte VVS arbejde. Tidligere ejer har dog valgt ikke at få løst dette, og valgte i stedet at sælge huset uden at informere om dette.

Det fremgår af forsikringspolice, at forsikringen bl.a. dækker brud lækage deformation m.m., men også andre fysiske forhold i bygningen, der enten nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed.

I dette tilfælde mener jeg, at skaden må være dækningsberettiget, idet årsagen til støjen, er fysiske forhold i bygningen, nemlig forkert udførelse af udbedring af rør og/eller gulv i forbindelse med vandskaden, og fordi man ikke skal acceptere støj/larm fra bygningsdele som følge af fejlkonstruktion.

Der er ikke tvivl om, at bankelydene er fremkommet efter udskiftning af rør fra radiator i gulv og udskiftning af gulv. Årsagen til støjen er derfor en skjult fejl eller mangel i forbindelse med udskiftning af rør og gulv i 2016.

Der må derfor være tale om en dækningsberettiget skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Forsikringen har afvist dækning af skade, da de ikke mener at støjgener eller den forkerte udførsel af arbejdet, er dækningsberettiget.

Jeg mener at huset er usælgeligt med disse enorme støjgener, såfremt man ved et salg er ærlig omkring dette. Derfor mener jeg i stor grad, at skaden er en værdiforringelse af ejendommen i den nuværende form.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af skaden."

Selskabet har i brev af 22/4 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 30. april 2018. I forbindelse med handlen er der tegnet en basis 5-årig udvidet ejerskifteforsikring (bilag A). Pga. Qudos konkurs har klager tegnet en restperiodeforsikring med basisdækning (bilag B). Jeg har ikke vedlagt tilstandsrapporten, da vi ikke finder der er oplysninger, som er relevante for sagen.

Den 17. juni 2019 anmelder klager, at jeg har konstateret, at vores radiator rør i stueetagen 'klikker'. Jeg har gentagende gange forsøgt at udbedre dette, da jeg troede der skyldes luft i rørene. Men efter samtale med lokal VVS-installatør har jeg fået oplyst, at der ikke er luft i rørene, men formentlig at rørene ligger for tæt op på hinanden. (bilag C).

Den 2. oktober 2019 besigtiger taksator, som er uddannet VVS-installatør, ejendommen (bilag D). Den 8. november 2019 vender vi tilbage med oplysninger om, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdet ikke udgør en skade og der i øvrigt ikke at tale om en ulovlig konstruktion (bilag E). Da klager ikke er enig bliver der efterfølgende tale om korrespondance parterne imellem (bilag F). På baggrund af klage fra forsikringstager fra den 6. januar 2021 (bilag G)

meddeler FRIDAS kvalitets- og klageafdeling den 8. januar 2021, at afvisningen af dækning fastholdes (bilag G).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1974. Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der tidligere har været et oliefyr på adressen, men der nu i stedet monteret gasfyr af mærket Vaillant VC 192/2-C samt varmtvandsbeholder af mærket Metro type 6440, 110 liter fra 2002.

Klager har i forbindelse med besigtigelsen oplyst til taksatoren, at det kun er den ene radiator i stue som har problem med støjgener, som opstår når der kommer varme til radiator og når denne afkøler.

Taksatoren oplyser, at der er udlagt nye gulve i stueplan i 2016 samt også nye varmerør. Der er 2 radiator monteret i radiatorgrav i stue. Begge radiator har fået nye varmerør i forbindelse med nye gulve. Radiator står på træstolper og er ikke fastgjort på nogen måde. Der er monteret Danfoss Radiatorventil med løs føler som dog er lagt i radiatorgraven. Der er undersøgt om radiatorventil er omvendt monteret hvilket ikke er tilfældet. Desuden kan det konstateres, at der ikke er nogen form for opstropning af returrør fra radiator i radiatorgrav som kan give støjgener.

Bankelydene fremkommer typisk, hvis rør ligger klemmt og ved varmeudvidelse i varmeanlæg udvider rørmaterialet og giver denne lyd. Taksatoren har oplevet denne omstændighed, specielt når man konverterer fra oliefyr til gasfyr, idet et oliefyr skal have en vis temperatur omkring sig (55-58 grader). Ellers ødelægger man oliekedel. Når man opsætter gasfyr, vil man have lavere fremløbs-temperatur, men større temperatur udsving (kold – varme) og derved får man disse bankelyde. Ved oliekedel er temperatur jævn.

Taksatoren bemærker i den forbindelse, at det ikke er ualmindeligt, at der kan forekomme situationer med bankelyde ligesom i denne situation ved skift til gasfyr og skal henvise til vejledning vedr. 'Afhjælpning af Knirkestøj i gasfyrede varmeanlæg' (bilag H).

Skadebegrebet

Det fremgår af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Hertil fremgår det af vilkårenes pkt. 4C, at forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Klager har i forløbet gjort gældende, at der er risiko for at der vil opstå skader som følge af, at rørene ligger tæt op ad hinanden. Det er i den forbindelse taksatorens vurdering, at der ikke er en sådan nærliggende risiko for skade, bl.a. fordi rørene er lavet af plastik. Sammenholdt med, at konstruktionen har fungeret efter hensigten i flere år, vurderes det heller ikke, at der er risiko for,

at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger jf. vilkårenes pkt. 4c.

Klager har også sammen med klagen til ankenævnet medsendt en lydoptagelse af klikkelydene og oplyser bl.a., til ankenævnet, at 'ved opvarmningssæsonen oplevede vi, at der kom enorme støjgener fra gulvet'. Set i forhold til, at radiatoren under alle omstændigheder fungerer efter hensigten og der alene er tale om klikkelyde når radiatoren tændes og slukkes, så er det vores opfattelse, at problemet er begrænset. Denne omstændighed skal også set i lyset af, at klager først anmelder forholdet den 17. juni 2019 og derfor lang tid efter fyringssæsonen 2018/2019 og overtagelsen af ejendommen den 30. april 2018, hvor klager ikke har fundet klikkelydene alvorlige nok til at involvere ejerskifteforsikringen. Taksatoren har i den forbindelse hørt de indsendte lydoptagelser. Taksatoren henviser til, at støjproblemerne som han husker det ikke var så iørefaldende på tidspunktet for besigtigelsen.

Der er ikke tale om et usædvanligt problem ved overgang fra oliefyr til gasfyr. Sammenholdt med, at der på ingen måde er konstateret skader forbundet med det anmeldte forhold og lydene alene er til stede når der kommer varme til radiatoren og den nedkøles, er der efter vores opfattelse heller ikke tale om et forhold, som der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi fastholder derfor, at skadebegrebet ikke er opfyldt jf. vilkårenes pkt. 4B og C.

Den udvidede dækning

Klager har i forløbet gjort gældende, at der er tale om en fejlkonstruktion.

Jeg skal bemærke, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis lovligheden var til stede ved opførelses-/udførelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 21A.

At der skulle være tale om en fejlkonstruktion er ikke ensbetydende med, at der samtidigt er tale om en ulovlig konstruktion. Taksatoren oplyser i den forbindelse, at der ikke er tale om en ulovlig konstruktion.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det forsikringstager som har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Da vi ikke finder, at klager har løftet bevisbyrden for, at der skulle være tale om et ulovligt forhold, finder vi ikke, at problemer med klikkelyde er dækket af den udvidede dæknings pkt. 21A.

Ankenævnspraksis

Jeg har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 79.824 (Bilag I). Kendelsen er efter min opfattelse sammenlignelig med denne sag, da der også i den vedlagte ankenævnsag er tale om problemer med lyde, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi fastholder vores afvisning

Vi fastholder, at der ikke er dokumenteret en skade i ejerskifteforsikringens forstand og der heller ikke er tale om en ulovlig konstruktion.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde. Klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 9/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil indledningsvist repetere essensen af klagen:

Reparationerne, afstedkommet fra vandskaden tilbage i år 2015, har medført ikke ubetydelige støjgener fra gulvet/rør skjult i gulvet. Tidligere ejer har utvivlsomt haft kendskab til disse fejl og støjgener (jf. bilag, udtalelse VVS). Tidligere ejer har ikke ønsket at udbedre fejlene og det forkerte lagte gulv og VVS-arbejde, men i stedet valgt at sælge huset.

I forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten med den bygningssagkyndige har tidligere ejer bevidst tilbageholdt betydningsfulde oplysninger (skader/støjgene/værditab) under tilstandsrapportens punkt: Sælgers øvrige bemærkninger vedr. fejl og mangler. Dette fordi oplysninger herom ville medføre en væsentlig nedsættelse af salgsprisen og for mange et afslag på købet. Ville sælger/forsikringsselskabet ligeledes kunne se dig bort fra at dække skade/tab, hvis sælger havde kendskab til, at der var hul/utæthed i tagkonstruktionen – næppe.

At sælger har kendskab til disse betydelige gener, men bevidst ikke ønsker at gøre evt. købere bekendt med dette, bakkes ligeledes op af, at sælger under fremvisning af huset har slukket for alle radiatorerne, for i stedet at benytte varmen fra brændeovnen, hvorved generne ophører. Dette til trods for, at der på fremvisningsdagen lå sne udenfor.

Jeg må derfor fastholde, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Mine bemærkninger til Frida Forsikrings fremsendte høringssvar:

1.

Det kan under ingen omstændigheder have sin rigtighed, at ens varmeinstallation larmer/støjer så meget, grundet mangelfuld udført reparation af røranlæg, som gør det umuligt at anvende stuen, og i en evt. salgssituation kan gøre det svært/umuligt at sælge huset. Det er jo ikke små knirkelyde, som man må leve med, men derimod rigtig høje lyde.

2.

Det kan godt være, at det havde hjulpet at isolere de udskiftede rørstykkere, men for det første er der plastic omkring Acu-rørene (kobberrør), og for det andet er det jo blot endnu en fejl/mangel ved det udførte arbejde, hvis rørene skulle have været isolere.

3.

Ad høringssvaret fra Frida Forsikring fremgår følgende:

'Bankelydene fremkommer typisk, hvis rør ligger klemte og ved varmeudvidelse i varmeanlæg udvider rørmaterialet og giver denne lyd. Taksatoren har oplevet denne omstændighed, specielt når man konverterer fra oliefyr til gasfyr, idet et oliefyr skal have en vis temperatur omkring sig (55-58 grader). Ellers ødelægger man oliekedel. Når man opsætter gasfyr, vil man have lavere fremløbstemperatur, men større temperatur udsving (kold – varme) og derved får man disse bankelyde. Ved oliekedel er temperatur Jævn.

Taksatoren bemærker i den forbindelse, at det ikke er ualmindeligt, at der kan forekomme situationer med bankelyde ligesom i denne situation ved skift til gasfyr og skal henvise til vejledning vedr. 'Afhjælpning af Knirkestøj i gasfyrede varmeanlæg' (bilag H)'

Mine bemærkninger til ovenstående:

Det kan godt være, at den udførte reparation ikke er decideret ulovlig, men den er i hvert fald ikke korrekt udført, når det betyder, at der er høje lyde i stuen.

De høje lyde kommer alene fra området under gulvet med de nyere anlagte rør til den ene radiator i gulvet og ikke den anden radiator få meter derfra (jf. bilag, billede VVS rør). Årsagen kan derfor ikke være overgang fra oliefyr til gasfyr, idet den anden radiator, som sidder tæt på, ville lave samme lyde – det er ikke tilfældet.

Oliefyret er udskiftet og erstattet med gasfyret for snart 20 år siden. Hvis det var tilfældet, at udskiftningen var årsagen til disse klikkende gener, så er det da påfaldende og tilfældigt, at de lige netop opstår efter renoveringen som følge af vandskaden i 2015. Den pludselige opståen bakkes op af mailen fra Gasmanden (bilag udtalelse VVS)

Taksator oplyser, at det er ikke ualmindeligt, at der kan forekomme situationer med bankelyde ved skift fra olie- til gasfyr.

I den aktuelle klage kan skift fra olie- til gasfyr ikke være årsagen, som jeg også tidligere har anført, da lydene ville have været ved den anden radiator som sidder få m. fra den anden.

4.

Mine bemærkninger til bilag I (tidligere dom):

Ankenævssagen er ikke analog med den igangværende klage, idet:

- a) støjgenerne i dommen er opstået over (måske) lang tid
- b) generne ikke skyldes udskiftning af utætte rør
- c) ikke skyldes at rør ikke er installeret korrekt

Det er da helt klart, at en husejer, som bestiller en vvs'er til at udskifte et rørstykke, ikke vil eller skal være tilfreds med at installationen herefter larmer, så stuen ikke kan bebos.

5.

Ad høringssvaret fra Frida Forsikring fremgår følgende:

'Der er monteret Danfoss Radiatorventil med løs føler som dog er lagt i radiatorgraven'

Mine bemærkninger til ovenstående:

Jeg har ikke kendskab til, hvorfor dette benævnes i høringssvaret, men jeg kan oplyse, at føleren ikke ligger fast nede i graven, men formentlig er faldet ned i forbindelse med de mange besigtigelser. Følerens placering har ikke indflydelse på støjgenerne.

6.

Ad høringssvaret fra Frida Forsikring fremgår følgende:

'Taksatoren oplyser, at der er udlagt nye gulve i stueplan i 2016 samt også nye varmerør. Der er 2 radiator monteret i radiatorgrav i stue. Begge radiator har fået nye varmerør i forbindelse med nye gulve'.

Mine bemærkninger til ovenstående:

Det skal her præciseres, at der kun er tale om et lille rørstykke på en halv til en hel meter, som er udskiftet fra jernrør til Acu-rør (kobberrør).

7.**Ad høringssvaret fra Frida Forsikring fremgår følgende:**

'Klager har i forløbet gjort gældende, at der er risiko for at der vil opstå skader som følge af, at rørene ligger tæt op ad hinanden. Det er i den forbindelse taksatorens vurdering, at der ikke er en sådan nærliggende risiko for skade, bl.a. fordi rørene er lavet af plastik. Sammenholdt med, at konstruktionen har fungeret efter hensigten i flere år, vurderes det heller ikke, at der er risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger jf. vilkårenes pkt. 4c'

Mine bemærkninger til ovenstående:

Taksatoren vurderer, at der ikke er nærliggende risiko for skader. Taksatoren vurderer dette helt uden at have kendskab til, hvad der ligger under gulvkonstruktionen i huset. Det kan virke en smule overvurderet af egne evner og en vurdering, som er truffet i hast. Det eneste taksatoren under besigtigelsen af huset kunne se, var to rør (frem- og tilbageløb), der løber ind under gulvkonstruktionen. Billederne af rørenes forløb er fremsendt til forsikringsselskabet efter taksatorens besigtigelse (jf. bilag, billede VVS rør).

Taksator vurderer, at der ikke er nærliggende risiko for skade, bl.a. fordi rørene er lavet af plastik. Hvis det er det vægtende argument for sin vurdering, så kan jeg oplyse, at vurderingen er foretaget på en fejlagtig baggrund. Som tidligere beskrevet er der tale om ældre jernrør, som er koblet sammen med Acu-rør (kobberrør med plastik omkring) – ikke rør lavet af plastik.

Endvidere finder jeg ikke taksators begrundelse for, at det ikke er 'nærliggende risiko for skade', for dokumenteret, idet taksatoren ikke har kendskab til, hvad der forårsager denne støjgene. Som jeg ser det kan der være tale om flere muligheder/årsager som gør sig gældende, og som alle er erstatningsberettiget. Eksempelvis:

- a) Der kan være tale om ACU-rør, som under installationen er fejl anlagt for tæt på hinanden, og som på sigt kan føre til skader.
- b) Der kan være tale om fejlagtig gulvlægning, som under lægning er placeret for tæt på rørene. Er der tale om, at gulvet er anlagt enten således at gulvet sidder i spænd med et af de gamle jernrør (fra år 1974) eller har skubbet de gamle jernrør tættere sammen, som derved slår mod hinanden, ja så mener jeg så afgjort, at der er en nærliggende risiko for skade.

8.**Ad høringssvaret fra Frida Forsikring fremgår følgende:**

'Taksatoren har i den forbindelse hørt de indsendte lydoptagelser. Taksatoren henviser til, at støjproblemerne som han husker det ikke var så iøjrefaldende på tidspunktet for besigtigelsen'.

Mine bemærkninger til ovenstående:

Jeg finder det useriøst, at Frida Forsikring som argument oplyser, at støjproblemerne på besigtigelsestidspunktet ikke var så iøjrefaldende, når de godt ved, at vejret i start oktober måned ikke ligefrem betragtes som fyringssæson (Jf. DMI's vejrkort var udendørstemperaturen d. 02.10.19 kl.

Ankenævnet for Forsikring

8.

96700

10.00 ca. 12 grader). Alligevel kan det ud fra taksatorens udtalelse aflæses, at nogen støjgener kunne høres trods den forholdsvis varme udendørstemperatur.

9.

Ad høringssvaret fra Frida Forsikring fremgår følgende:

'Denne omstændighed skal også set i lyset af, at klager først anmelder forholdet den 17. juni 2019 og derfor lang tid efter fyringssæsonen 2018/2019 og overtagelsen af ejendommen den 30. april 2018, hvor klager ikke har fundet klikkelydene alvorlige nok til at involvere ejerskifteforsikringen'

Mine bemærkninger til ovenstående:

Jeg finder ligeledes dette argument fra Frida Forsikring unødvendig og useriøs, da der ligger mange overvejelser og argumenter for vores anmeldelsestidspunkt. Som førstegangserhverver af fast ejendom er man ikke så hurtig til tasterne, som forsikringsrepræsentanten gerne ønskede vi skulle være. Dette grundet i, at vi undersøgte forholdet og mulighederne. Vi ønskede ikke at fremsende en ligegyldig og udokumenteret klage/anmeldelse, som vi enten selv kunne udbedre eller få andre til at løse med færre økonomiske midler end vores egen selvrisko lyder på. Jeg kan dog tilføje, at støjen ligeledes var gældende i fyringssæsonen 2018/2019, hvilket medførte, at vores datter var nødt til at få andet værelse i huset (læses som: længere væk fra radiatorrørene)

10.

I flg. Forsikringsbetingelserne anføres:

Ved bygningsskade forstås brud, lækage m.m., samt andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til tilsvarende intakte bygninger.

Med disse linjer, er der da helt klart lagt op til, at en skade som den aktuelle er dækket af forsikringen.

- a) Bygningens værdi er væsentligt nedsat (måske endda svær at sælge grundet fejlinstallationen)
- b) Bygningens brugsværdi er væsentlig nedsat, idet larmen er så høj, at det er svært at benytte stuen når rørene larmer
- c) Der er en direkte sammenhæng mellem den fejludførte rørreparation og lydgenerne og det faktum at bygningen kan være svær at sælge.
- d) Endelig er der det ved det, at rørene nødvendigvis skal skiftes eller rettes eller isolere, og vi kan vist ikke være i tvivl om, at der er tale om en skjult fejmontering, som jeg ikke har haft mulighed for at opdage ved køb af huset."

Klageren har i brev af 27/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Udtalelse fra ejendomsmæglerkæde vedr. støjgenernes påvirkning på husets værdi i forbindelse med en fremvisning/salg.

For at dokumentere, at støjgenerne medfører at huset liden et reelt værditab, har jeg fremsendt en mail til en ejendomsmæglerkæde, ..., og bedt om en objektiv udtalelse herom (lydfil – Bilag, dokumentation støj – vedhæftet mailen)

Ad [ejendomsmæglerens] svar fremgår bl.a.:

- 'Det er bestemt ikke en ubetydelig støjgene, hvilket en eventuel køber med sikkerhed vil lægge mærke til'
- '-Så i praksis kunne det give købere en anledning til at forhandle prisen på huset ned'

Den fulde korrespondance med ejendomsmæglerkæden, ..., vedlægges om bilag: Ejendomsmægler – Anmodning om udtalelse."

Selskabet har i brev af 7/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har bedt en ejendomsmægler om hans vurdering af om støjgener fra vandrør under gulve vil medføre værdiforringelse (værditab) af huset i forhold til endelig salgspris.

Vi skal i den forbindelse henvise til eventuelt påstået værditab ikke i sig udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B. Ankenævnet for Forsikring har i kendelsen 90.171 udtalt (bilag J), at et eventuelt værditab ikke i sig selv opfylder skadebegrebet.

Hertil skal vi igen gøre opmærksom på, at klageren har bevisbyrden for, at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelse af ejendommen den 30. april 2018. Set i forhold til, at støjgenerne først anmeldes til forsikringen den 17. juni 2019, finder vi fortsat ikke, at klager har løftet denne bevisbyrde for, at støjgenerne har haft samme karakter som beskrevet af en ejendomsmægleren den 27. maj 2021, som ved overtagelsen tilbage til 30. april 2018. Vi finder derfor fortsat ikke, at skadebegrebet har været opfyldt på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen jf. vilkårenes pkt. 4a-c.

Endelig har ejendomsmægleren ikke besigtiget ejendommen og alene lavet en udtalelse på baggrund af en lydfil. En sådan lydfil kan efter vores opfattelse ikke danne grundlag for en reel vurdering af omfanget af støjgenerne, da vurderingen kan variere i forhold til eks. hvor højt der skrues op, når filen høres.

Taksatoren har også hørt lydoptagelsen og henviser til, at støjproblemerne som han husker det ikke var så iørefaldende på tidspunktet for besigtigelsen og samlet fastholder vi, at lydene fra rørene ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i brev af 4/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ad høringssvaret fra Frida Forsikring fremgår følgende:

'Hertil skal vi igen gøre opmærksom på, at klageren har bevisbyrden for, at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelse af ejendommen den 30. april 2018. Set i forhold til, at støjgenerne først anmeldes til forsikringen den 17. juni 2019, finder vi fortsat ikke, at klager har løftet denne bevisbyrde for, at støjgenerne har haft samme karakter som beskrevet af en ejendomsmægleren den 27. maj 2021, som ved overtagelsen tilbage til 30. april 2018. Vi finder derfor fortsat ikke, at skadebegrebet har været opfyldt på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen jf. vilkårenes pkt. 4a-c.

Hertil skal vi igen gøre opmærksom på, at klageren har bevisbyrden for, at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelse af ejendommen den 30. april 2018. Set i forhold til, at støjgenerne først anmeldes til forsikringen den 17. juni 2019, finder vi fortsat ikke, at klager har løftet

denne bevisbyrde for, at støjgenerne har haft samme karakter som beskrevet af en ejendomsmægleren den 27. maj 2021, som ved overtagelsen tilbage til 30. april 2018. Vi finder derfor fortsat ikke, at skadebegrebet har været opfyldt på tids- punktet for overtagelsen af ejendommen jf. vilkårenes pkt. 4a-c'

Mine bemærkninger til ovenstående:

Jeg er forarget over, at et forsikringsselskab på en sådanne måde ignorerer faktuelle oplysninger, for i stedet at forsøge at skabe en fiktiv virkelighed.

Forsikringsselskabet stiller spørgsmål ved, om skaden var til stede ved ejendommens overtagelse. Dette til trods for, at jeg allerede har fremsendt dokumentation i form af en udtalelse fra et VVS-firma, som har serviceeret ejendommen i mange år, som udtaler, at man har forsøgt at udbedre skaden gentagende gange hos tidligere ejer (jf. **filen: Udtalelse VVS**). Dette er ligeledes tidligere beskrevet i høringsvaret d. 09.05.21, hvorfor yderligere bemærkninger ikke er nødvendigt (jf. **filen: Kommentarer på Frida Forsikrings 1. høringsvar**).

Endvidere undres forsikringsselskabet fortsat over datoen for anmeldelsen af skaden. Dette til trods for, at tidspunktet for anmeldelsen er udførligt beskrevet i tidligere høringsvar (jf. **filen: Kommentarer på Frida Forsikrings 1. høringsvar**). Yderligere skal jeg benævne, at den tegnede ejerskifteforsikring er gældende i 5 år for ejendommens overtagelse, hvorfor der hverken kan eller skal sættes spørgsmålstejn ved de faktuelle omstændigheder – anmeldelsen er sket inden for den tegnede forsikringsperiode.

Jeg forventer, at Frida Forsikring med baggrund af de fremsendte høringsvar samt fremsendt dokumentation vil være sit ansvar værdi og sikre udbedring af skaden.

Hvis ikke, så håber jeg, at Frida Forsikring vil fremsende faktuel dokumentation frem for fiktion, og i bedste fald lade denne høringsrunde afsluttes, således at sagen kan blive fremsendt for nævnet, da min familie og jeg ønsker et snarligt ophør af denne støj/larm i hverdagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af klagerens skade-anmeldelse af 17/6 2019 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet (1) opdaget (dato):

I vinters

Hvori består forholdet (1) hvad er skaderamt?:

Jeg har konstateret, at vores radiator rør i stueetagen 'klikker'. Jeg har gentagende gange forsøgt at udbedre dette, da jeg troede der skyldes luft i rørene. Men efter samtale med lokal VVS instal-latør har jeg fået oplyst, at der ikke er luft i rørene, men formentlig at rørene ligger for tæt op af på hinanden."

Af selskabets byggetekniske rapport af 2/10 2019 fremgår bl.a.:

"2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Huset er opført i år 1974

Ankenævnet for Forsikring

11.

96700

Der har tidligere være oliefyr på adressen men nu er monteret gasfyr af mærket Vaillant VC 192/2-C samt varmtvandsbeholder af mærket Metro type 6440, 110 liter fra 2002.

Forsikringstager har oplyst at det kun er den ene radiator i stue som har problem med støjgener. Som opstår når der kommer varme til radiator og når denne afkøler

Der er udlagt nye gulve i stueplan i 2016 også nye varmerør.

Der er 2 radiator monteret i radiatorgrav i stue. Begge radiator har fået nye varmerør i forbindelse med nye gulve. Radiator står på træstolper og er ikke fastgjort på nogen måde. Der er monteret Danfoss Radiatorventil med løs føler som dog er lagt i radiatorgraven. Der er undersøgt om radiatorventil er omvendt monteret hvilket ikke er tilfældet. (billede 6). Desuden kan det konstateres at der ikke er nogen form for opstropning af retur rør fra radiator i radiatorgrav (billede 5) som kan give støjgener.



1. Rød pil = radiator – Blå pil = radiatorventil



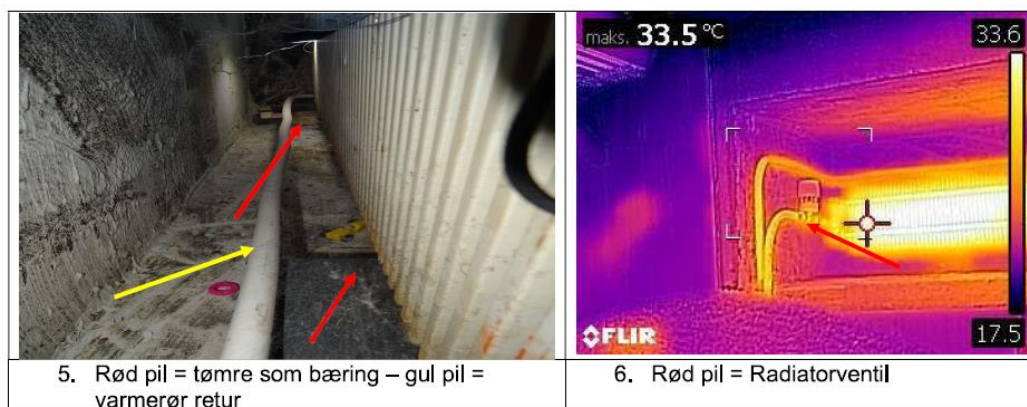
2. Rød pil = Nye varmerør til radiatorventil



3. Rød pil = Varmerør til radiator i grav



4. Rød pil = Løs føler til radiatorventil



3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

Her er ikke tale om en ulovlig varmeinstallation.

Mulighed for at undgå bankelyde.

Indregulere gasfyr med henblik på en minimums temperatur på 30 grader og en nedsat ydelse til varmeanlægget. Derved vil gasfyr være længere tid om at booste (varme op)

Man kan desuden nedsætte fremløbstemperatur kurve så man tvinger termostater til at være længere tid åbne.

Opstropning af varmerør i radiatorgrav samt tillav et bypass mellem varmerør ved radiator for konstant flow af varme omkring radiator. Max 5.000,00 kr.

I så fald dette ikke hjælpe skal gulv optaget så varmerør kan fritlægges. Anslået pris 10 -20.000,00 kr. Der skal indhentes tilbud.

Bemærkning. Nye rør er udlagt i 2016 i forbindelse med nye gulve.

4. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Nej.

5. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

Følgende er oplyst i tilstandsrapport.

Ankenævnet for Forsikring

13.

96700

1.	Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? 26 år		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? Hele Periode		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Hele gulvkonstruktionen i stueetagen er udskiftet efter vandskade i 2015 og udbedret i 2016.	☒	☐
5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder? Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvfløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? Ikke besluttet vand, men i forbindelse med vandskade var betongulvet så vådt, så alle gulve blev skiftet og forinden blev der lagt membran over hele betongulvet i stueetagen	☐	☒
		☒	☐
10.2	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader? Hvis ja, hvor og hvornår? 2015: varmtvandsrør utæt i jorden i skunkrum under trappe til 1.sal.	☒	☐

Af VVS-firmaets mail af 12/12 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"Her er vores kommentar vedr. støj.

Vi har siden 1998 udført service på gasinstallationen på [den forsikrede ejendom]. Ydermere har vi i november 2001 installeret en ny gaskedel.

I alle de år vi er kommet i huset har der aldrig været problemer med støj/lyde.

Problemerne med lyde/støj opstod efter der i 2016 blev lagt nyt gulv i stuen.

Efter vores overbevisning er det rørene under gulvet der ligger i spænd og derfor fremkalder lyde i f. m. opvarmning og afkøling."

Af klagerens mail af 3/2 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg vil stadig fastholde, at der er tale om fejlkonstruktion af de to nye rørstykker, idet de er monteret forkert, forstået på den måde, at de ikke giver plads for de udvidelser og sammentræknninger, som kobberrør foretager, når de varmes op og afkøles.

Fejlkonstruktionen betyder to ting.

1: Der er konstant høje lyde i huset, under opvarmning og nedkøling, som man ikke skal acceptere.

2: Hvis der ikke foretages korrektion/udskiftning af de to rørstykker på en lille meter, vil rørene på et tidspunkt gruppe hul på hinanden, med risiko for en stor vandskade til følge.

En fejl mangel eller risiko for skade, som følge af en skjult fejlkonstruktion er lige netop det forsikringen skal dække, og derfor skal kravet fastholdes.

Efter at have modtaget nye billeder, som er taget i forbindelse med vandskaden i 2016, er min påstand blevet yderligere bekræftet.

Billederne viser tydeligt varmerørene i det berørte område mellem de to konvektorer i gravene.

Billederne viser, at det kun er to stykker varmerør på knap en meter, som er udskiftet. Samtlige andre rør er bibeholdt.

Samtlige de rør som ikke er udskiftet, viser tydeligt at rørene ligger med en afstand på omkring 5 cm, hvilket betyder, at der er plads til udvidelser og sammentrækninger. Det har også betydet, at det ikke har været problemer med høje lyder fra varmeanlægget, indtil i 2016, hvor vandskaden skete.

De to nye rørstykker viser derimod tydeligt, at de ligger alt for tæt på hinanden, og ikke giver plads for udvidelser og sammentrækninger, og alt det er disse to rørstykker der er årsag til lydene i huse, og årsag til at der er risiko for at knupperiet kan give rørbrud.

Det er muligt at hugge betonen væk, som sidder omkring stedet, hvor de to nye rørstykker går fra konvektoren i graven og ud under gulvet, og ved at være påpasseligt, er det måske muligt at skubbe de to rør lidt fra hinanden, evt. sætte isoleringsmateriale imellem rørene, så rørene ikke kommer i berøring med hinanden under bevægelser i rørene. Det skal muligvis gøres af en VVS-mand?

Jeg mener Frida må stille op og være med på en løsning af problemet, så det ikke ender med at hele vinteren går med at skulle leve med støjproblemet."

Af selskabets mail af 4/2 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"I den anledning har jeg forelagt din mail for vores vvs-sagkyndige som oplyser, at varmerørene ikke er monteret ulovligt.

Vi er enig i at årsagen skyldes at der ikke er plads til at Wicu kan bevæge sig, når radiatorventil åbner for varmegennemstrømning i radiator.

Idet der er anvendt Wicu rør hvor plastik mod plastik glider mod hinanden, mener vores taksator ikke at der er nærliggende risiko for at der vil udvikle sig en skade, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagestidspunktet, jf. punkt 4 A-C i vores vilkår (skadebegrebet).

Vi erkender at der er støjgener, men mener ikke at disse er af en sådan karakter at de udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes punkt 4 B.

På denne baggrund kan der ikke tilbydes erstatning fra ejerskifteforsikringen.

Da det anmeldt heller ikke kan henføres til det i vilkårene positivt nævnte dækningsomfang som er gældende for tillægsforsikringen Udvidet dækning, kan der heller ikke tilbydes erstatning herfra."

Af forsikringsbetingelserne nr. E32 fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skad er på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

E 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 efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA Forsikring.

...

20. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I).

Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsetidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA Forsikring fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser.

- A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.
- B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner, (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnets sekretariat har gennemlyttet en 16 sekunders lydfil, som klageren har indsendt. På lydfilen høres ensartede bankelyde, som hvis man slår med en skruetrækker på et jernrør. Der er ca. et sekund mellem hvert "bank".

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1974 og er overtaget af klageren den 30/4 2018. Den 17/6 2019 anmeldte klageren støjgener fra rørinstallationen i gulvet i stueetagen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er dokumenteret skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at der heller ikke er tale om en ulovlig konstruktion.

Klageren har oplyst, at der i 2016 var vandskade i stueetagen, hvorefter der blev foretaget reparation af rør og udskiftning af gulv. I fyringssæsonen har de oplevet støjgener, og årsagen er fejlkonstruktion i forbindelse med udbedringen af vandskaden. Støjgenerne er så voldsomme, at deres børn vågner om natten, at de har været nødt til at flytte det ene børneværelse længere væk fra radiatoren, at man ikke kan opholde sig i huset i længere tid, og at det er umuligt at anvende stuen. Han har været i kontakt med det VVS-firma, som har serviceret ejendommen i mange år, og VVS-firmaet har siden 2016 forsøgt at udbedre støjgenerne flere gange. Den tidligere ejer af ejendommen har derfor haft kendskab til forholdet, og har bevist tilbageholdt oplysningerne i forbindelse med salget. Han har præciseret, at lydene alene kommer fra rørene til den ene radiator, hvorfor årsagen ikke skyldes udskiftningen fra oliefyr til gasfyr for snart 20 år siden. Det er klagerens opfattelse, at forholdet har nedsat ejendommens værdi.

Selskabet har anført, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er alene tale om klikkelyde, når radiatoren tændes og slukkes, hvilket efter selskabets opfattelse er et begrænset problem. Der har tidligere været et oliefyr på ejendom-

men, som er blevet udskiftet med et gasfyr og en varmtvandsbeholder. Selskabet har anført, at der ikke er tale om et usædvanligt problem ved overgang fra oliefyr til gasfyr, idet et gasfyr har lavere fremløbstemperatur, men større temperaturudsving, og derved får man bankelydene. Det blev ved selskabets besigtigelse konstateret, at der er monteret Danfoss Radiatorventil med løs føler, som er lagt i radiatorgraven, at radiatorventilen ikke er monteret omvendt, og at der ikke er nogen form for opstropning af returrør fra radiator i radiatorgrav.

Selskabet har videre vurderet, at der ikke er nærliggende risiko for skade, og har hertil anført, at rørene blandt andet er lavet af plastik. Idet konstruktionen har fungeret efter hensigten i flere år vil der erfaringsmæssigt ikke udvikle sig en skade. Selskabet har anført, at klageren først anmeldte forholdet den 17/6 2019, hvilket er lang tid efter fyringssæsonen 2018/2019 og overtagelsen af ejendommen den 30/4 2018. Der er efter selskabets vurdering ikke tale om en ulovlig installation.

Af klagerens skadeanmeldelse af 17/6 2019 fremgår det, at "jeg har konstateret, at vores radiator rør i stueetagen 'klikker'. Jeg har gentagende gange forsøgt at udbedre dette, da jeg troede der skyldes luft i rørene. Men efter samtale med lokal VVS installatør har jeg fået oplyst, at der ikke er luft i rørene, men formentlig at rørene ligger for tæt op af på hinanden".

Det fremgår af selskabets byggetekniske rapport af 2/10 2019, at "huset er opført i år 1974. Der har tidligere være oliefyr på adressen men nu er monteret gasfyr af mærket Vaillant VC 192/2-C samt varmtvandsbeholder af mærket Metro type 6440, 110 liter fra 2002. Forsikringstager har oplyst, at det kun er den ene radiator i stue som har problem med støjgener. Som opstår når der kommer varme til radiator og når denne afkøler. Der er udlagt nye gulve i stueplan i 2016 også nye varmerør. Der er 2 radiatorer monteret i radiatorgrav i stue. Begge radiatorer har fået nye varmerør i forbindelse med nye gulve. Radiator står på træstolper og er ikke fastgjort på nogen måde. Der er monteret Danfoss Radiatorventil med løs føler som dog er lagt i radiatorgraven. Der er undersøgt om radiatorventil er omvendt monteret hvilket ikke er tilfældet. (billede 6). Desuden kan det konstateres at der ikke er nogen form for opstropning af retur rør fra

radiator i radiatorgrav (billede 5) som kan give støjgener. ... **3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?** Her er ikke tale om en ulovlig varmeinstallation. Mulighed for at undgå bankelyde. Indregulere gasfyr med henblik på en minimums temperatur på 30 grader og en nedsat ydelse til varmeanlægget. Derved vil gasfyr være længere tid om at booste (varme op). Man kan desuden nedsætte fremløbstemperatur kurve så man tvinger termostater til at være længere tid åbne. Opstropning af varmerør i radiatorgrav samt tillav et by-pass mellem varmerør ved radiator for konstant flow af varme omkring radiator. Max 5.000,00 kr. I så fald dette ikke hjælpe skal gulv optaget så varmerør kan fritlægges. Anslået pris 10 - 20.000,00 kr. Der skal indhentes tilbud. Bemærkning. Nye rør er udlagt i 2016 i forbindelse med nye gulve".

Af VVS-firmaets mail af 12/12 2019 til klageren fremgår det, at "vi har siden 1998 udført service på gasinstallationen på [den forsikrede ejendom]. Ydermere har vi i november 2001 installeret en ny gaskedel. I alle de år vi er kommet i huset har der aldrig været problemer med støj/lyde. Problemerne med lyde/støj opstod efter der i 2016 blev lagt nyt gulv i stuen. Efter vores overbevisning er det rørene under gulvet der ligger i spænd og derfor fremkalder lyde ifm. opvarmning og afkøling".

Af selskabets mail af 4/2 2020 til klageren fremgår det, at "i den anledning har jeg forelagt din mail for vores vvs-sagkyndige som oplyser, at varmerørene ikke er monteret ulovligt. Vi er enig i at årsagen skyldes at der ikke er plads til at Wicu kan bevæge sig, når radiatorventil åbner for varmegennemstrømning i radiator. Idet der er anvendt Wicurør hvor plastik mod plastik glider mod hinanden, mener vores taksator ikke at der er nærliggende risiko for at der vil udvikle sig en skade, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Nævnet bemærker, at støjgener fra bygningsdele efter omstændighederne kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at støjgenerne fra rørinstallationen i den forsikrede ejendom kan være af en sådan karakter, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Selskabet skal derfor afholde udgiften til en sagkyndig undersøgelse for at fastlægge støjgenernes omfang og lydniveau, herunder støjgenernes påvirkning af beboelsesrummene. Hvis forholdet går ud over, hvad klageren må tåle, skal den sagkyndige foreslå en udbedringsmetode og fastsætte udgiften til udbedring af forholdet. Selskabet skal lade denne udtalelse indgå i den videre sagsbehandling. Undersøgelsen skal foretages af en bygningssagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på det, som klageren har oplyst om støjgenerne.

Nævnet har også lagt vægt på udtalelsen af 12/12 2019 fra VVS-firmaet, hvoraf det fremgår, at firmaet siden 1998 har udført service på gasinstallationen på ejendommen, og at der ikke har været problemer med støj/lyde før 2016, hvor det nye gulv blev lagt. Nævnet har videre lagt vægt på, at det er VVS'erens vurdering, at rørene under gulvet ligger i spænd og derfor fremkalder lyde i forbindelse med opvarmning og afkøling.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at selskabet ved mail af 4/2 2020 har erklæret sig enig i, at lydene skyldes, at der ikke er plads til, at WICU-rørene kan bevæge sig, når radiatorventilen åbner for varmegennemstrømning i radiator, og at selskabet erkender, at der er støjgener.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

Ankenævnet for Forsikring

20.

96700

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal afholde udgiften til en sagkyndig undersøgelse for at fastlægge støjgenernes omfang og lydniveau, herunder støjgenernes påvirkning af beboelsesrummene. Hvis forholdet går ud over, hvad klageren må tåle, skal den sagkyndige foreslå en udbedringsmetode og fastsætte udgiften til udbedring af forholdet. Selskabet skal lade denne udtalelse indgå i den videre sagsbehandling. Undersøgelsen skal foretages af en bygningssagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand