

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. marts 2023 blev i sag nr. 98842:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 16/10 2022 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med tæret rør på badeværelse har vi byggesagkyndig.nu til at inspicere badeværelset. Her konstateres det på baggrund af de billeder, der er taget med varmesøgende kamera, at gulvet ikke er udført iht god byggeskik eller gældende anvisninger. Anvisninger foreskriver en afstand på varmeslanger på 30 cm, dette for at give en ensartet varmfordeling af gulvfladen. Vi kan se på billederne at dette ikke er overholdt.

Vi har både mundtligt og på skrift fra sælger at der er lavet ny gulvvarme i 2012.

Efter gentagne afslag tager vi sagen videre til Dansk Boligforsikrings interne klageafdeling, og efter korrespondance frem og tilbage over adskillige måneder får vi afslag igen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af lovliggørelse af gulvvarmen"

Selskabet har den 19/10 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører flere VVS-forhold i badeværelset, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at de ikke opfylder skadebegrebet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 29. marts 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapporten fremlægges af klager.

Den 15. december 2021 anmelder klager tæring på rør i badeværelset. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 20. december 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages, hvorfor DBF Den 3. februar 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

På baggrund af besigtigelsen afviser DBF dækning den 23. februar 2022. Afgørelsen påklages derefter til DBF's interne klageafdeling, som den 9. maj 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække lovliggørelse af gulvvarme på badeværelse.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. marts 2021 var forhold ved gulvvarmen, som udgjorde en dækningsberettigende ulovlig vvs-installation i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at gulvvarmen på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et rækkehus i to etager med betondæk opført i 1969. Badeværelset er placeret på 1. sal og er renoveret i 2012. I forbindelse med renoveringen er gulvvarmeinstallationen udskiftet og tilkoblet eksisterende varmeinstallation. Gulvvarmen er lagt i beton under klinkegulvet. Badeværelset er cirka 1,5-2 kvm.

Klager anmelder, at et synligt føringsrør til gulvvarmen er tæret, og efter besigtigelsen har klager fremsendt rapport fra [byggesagkyndig], som beskriver, at overfladetemperaturen på gulvet i badeværelset ikke er ensartet. Da klager ønsker en vurdering fra Ankenævnet for Forsikring om, hvorvidt udførelsen af gulvvarmeinstallationen er dækningsberettiget, vil dette klagesvar fokusere på det forhold. De resterende forhold vil ikke blive berørt i dette klagesvar, med mindre klager ønsker det.

Gulvvarmeslangen ses på varmesøgende kamera at være lagt gennem badeværelset med et knæk ved brusenichen, rundt i brusenichen og tilbage til ventilen. Gulvvarmeinstallation ses ved besigtigelse at fungere. Ved målingen af overfladetemperatur på gulvet ser besigtigelseskonsulenten, at der ses forskel på temperaturer på gulvet. Gulvvarmen afgiver varme til rummet trods ujævnheder i overfladetemperaturer. Der ses en jævn varmefordeling på hele gulvfladen, selvom varmen naturligt er størst ved varmeslangen. Se bilag C, billede 22 til 25.

Besigtigelseskonsulenten kan ikke konstatere ulovligheder i tilslutning eller udførelse af gulvvarmen.

Gulvvarmeinstallationen er ifølge klager udskiftet af sælger i 2012, hvor badeværelset er moderniseret. Der må lægges til grund, at der også var gulvvarme på badeværelset inden moderniseringen.

Klager har fremlagt rapport fra byggesagkyndig.nu, hvoraf fremgår, at den byggesagkyndige ikke mener, at installationen er udført i henhold til god byggeskik. Det fremgår ikke af rapporten, hvorfor installationen ikke er udført efter god byggeskik. Derudover henviser klagers byggesagkyndige til overholdelse af DS 452.

Det er primært DBF's opfattelse, at udskiftning af gulvvarmeslanger i forbindelse med modernisering af et badeværelse ikke indebærer et krav om, at gældende bygningsreglementer skal overholdes. Der er ikke fremlagt dokumentation for, at der er tale om en væsentlig ombygning efter byggelovens § 2, som kræver, at gældende bygningsreglementer overholdes.

Subsidiært kan det ved besigtigelsen eller ved den tekniske rapport fra klagers byggesagkyndige ikke ses, at der er tale om en ulovlig vvs-installation. DS 469, som beskriver vandbåren varmeanlæg, beskriver udelukkende et funktionskrav om, at varmeanlæg skal dimensioneres og udføres, så det er muligt at opretholde et tilfredsstillende termisk indeklima, og så der ikke sker unødigt varmetab til andre rum.

Trods temperaturforskellene, som er målt af både besigtigelseskonsulenten og klagers byggesagkyndige, er der ingen oplysninger om, at der ikke kan opnås et tilfredsstillende termisk indeklima på badeværelset på første sal. Gulvvarmen er udført i beton, hvilket medfører en vis termisk træghed i beton. Dette gør, at det vil tage længere tid at få en ensartet temperatur på gulvfladen end ved gulvvarmeslanger lagt under eksempelvis trægulve. Omvendt vil varmen fordele sig mere jævnt i beton efter en vis tid.

Idet der ikke ses skader på gulvbelægning eller installation som følge af gulvvarmeslangernes udførelse, kan der på baggrund af ovenstående heller ikke siges at være tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 29. marts 2021 var forhold ved gulvvarmeinstallationen på badeværelset på 1. sal, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller som i sig selv kan siges at være en ulovlig vvs-installation.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har den 23/11 2022 bl.a. anført:

"For god ordens skyld vil vi gøre opmærksom på, at arealangivelsen fra Dansk Boligforsikring er direkte forkert. Opmåling af badeværelset viser, at der er tale om et rum på 3,7 kvm og ikke de 1,5-2 kvm, som Dansk Boligforsikring angiver i deres redegørelse.

Iflg. Forsikringspolicens paragraf 3.2 punkt 2 så dækker forsikringen lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelstidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen.

Vi har fået oplyst fra sælger, at der er lavet ny gulvvarme i 2012.

Da byggesagkyndig ... foretager temperaturmålinger, har gulvvarmen haft samme indstilling gennem de seneste mange måneder. Der er en mærkbar forskel, og der ses stadig ikke en ensartet temperatur på gulvfladen. Det bekræftes af målingerne, som viser en temperaturforskel på 9 grader i brusenichen, som har en afstand fra væg til kant på kun 84 cm.

Hvis man kigger i rapporten fra [byggesagkyndig], er det klart af de billeder, der er taget med varmesøgende kamera, at gulvet ikke er udført iht. god byggeskik eller gældende anvisninger.

Anvisninger foreskriver en afstand på varmeslanger på 30 cm, dette for at give en ensartet varmefordeling af gulvfladen. Vi kan se på billederne, at dette ikke er overholdt.

Dette oplyser vi også Dansk Boligforsikring om d. 6. September. Denne mail er ikke inkluderet i den korrespondance Dansk Boligforsikring har fremlagt. Jeg vedhæfter således den mail og Dansk Boligforsikrings svar fra d. 8. September som hhv. Bilag E og F. Bemærk desuden at det fremgår af sidstnævnte, Bilag F, at Dansk Boligforsikring anerkender, at gulvvarmen ikke er udført professionelt.

Besigtigelsen er foretaget af byggesagkyndig ... , og han har den klare opfattelse, at bygningreglementet skal overholdes, og at der således er tale om en ulovlig gulvvarme installation, som bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

På baggrund af dette gør vi gældende, at vi har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var et forhold ved gulvvarmeinstallationen, som i sig selv kan siges at være en ulovlig vvs-installation. Derfor bør klagen ikke afvises."

Selskabet har den 20/12 2022 bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 24. november 2022 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

De manglende mails i korrespondancen mellem selskabet og klager er ved en fejl ikke blevet medtaget i bilaget, og dette beklager jeg.

Klager anfører, at der kan mærkes mærkbare forskelle i temperaturen på gulvet som følge af gulvvarmeslangens udførelse. Derudover anfører klager, at anvisninger foreskriver en afstand på varmeslanget på 30 cm for at give en ensartet varmefordeling af gulvfladen.

Selskabet fastholder fortsat, at der i 2012 er sket en modernisering af badeværelset, og at der derfor ikke er krav om overholdelse af gældende bygningsreglementer fra 2012.

Selv hvis gulvvarmeslangerne skulle overholde dagældende lovgivning på området, kan det konstateres, at DS 469, som må formodes at være den DS-norm, som klagers rådgiver henviser til, udelukkende henviser til et funktionskrav om, at et varmeanlæg skal dimensioneres og udføres

således, at der kan opretholdes et tilfredsstillende termiske indeklima under hensyntagen til brugen af bygningen, og dens enkelte rum i anlæggets levetid.

Videre er der beskrevet, at den dimensionerende rumtemperatur i almindelige rum til stille aktivitet normalt sættes til 20 grader celcius.

Det er ikke bevist, at der ikke kan opnås en tilfredsstillende rumtemperatur på badeværelset som følge af gulvvarmens udførelse, selvom der muligvis er områder eller pletter på gulvet, som føles koldere end andre. Afgørende er, om rumtemperaturen kan opretholdes.

Anvisninger og vejledninger kan ikke karakteriseres som lovgivning, og manglende opfyldelse heraf kan dermed heller ikke føre til dækningsberettigende forhold, jf. pkt. 3.2. i forsikringsbetingelserne om dækning af ulovlige vvs-installationer.

Det fastholdes derfor fortsat, at klagers krav bør afvises."

Til dette har klageren den 8/1 2023 bl.a. anført:

"Som vi skrev i seneste svar, så har vi fra sælger fået oplyst, at der er lavet ny gulvvarme, og at man derfor skal overholde gældende bygningsreglement. Det fremgår klart af vores rapport fra byggesagkyndig

I en mail vedhæftet som bilag G, noterer byggesagkyndig ... desuden, at i badeværelser er det kolde gulv i dele af rummet et stort komfortproblem.

Derfor fastholder vi vores krav til dækning hos Dansk Boligforsikring."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1. Generelle oplysninger

...

1.3

Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? 2012 ombygning af badeværelse"

Af rapport af 25/1 2022 fra byggesagkyndig indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Konklusion

Der er følgende bemærkninger i forbindelse med den byggetekniske gennemgang d.d.

Badeværelset er total renoveret i 2012, i brusenichen fremstår gulvfladen med fejl som manglende fald mod gulv afløb, lunker før gulv afløb, lunker og område med bagfald, hvorfor der opleves vandophobning på gulvflade og deraf øget risiko for faldskader. Ligeledes registreres der nedbrudte fuger, der registreres opfugtning i område med nedbrudte fuger.

Det vurderes at gulvvarmesystem ikke er udført iht gældende bygningsreglement eller god byggeskik. Der kan registreres store temperatur forskelle på op til 10° grundet mangelfuld udført gulvvarmesystem. Termostat/regulering af gulvvarmesystem er placeret uhensigtsmæssigt, så dette fugtpåvirkes uhensigtsmæssigt fra bruseniche.

Det anbefales at gulvvarmesystem udføres iht gældende regler og anvisninger, så der opnås en ensartet varmepåvirkning af gulvflade, i samme forbindelse skal gulvflade i bruseniche udføres så gulvflade afvandes korrekt."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/2 2022 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Der er i badeværelse gulvvarme som styret med Danfoss FJVR-ventil der sidder ved gulvet lige ved indgang til brus og der er gennemføring blevet rusten da det er sort jernrør som er ført op igennem. Badeværelse er renoveret i 2012 og der er varmen bare blevet tilkoblet det eksisterende rør og lagt anden gulvvarme i rummet under klinkegulvet.

Beskrivelse:

Der kan på (billede 1,2) ses trappe til 2 sal og badeværelse ses på (billede 3) mod brus og der ses spand sat over gulvvarmeventil på (billede 4,5) og badeværelset ses også på (billede 6,7,8,9) og gulvvarme ventil ses værre ført op lige i kanten til brus på (billede 10,11,12,13,14) hvor der kan ses rust på gennemføringsrør der sidder ud over varmerør. Der kan ses lidt forskellige temp. På gulvet på (billede 16,17,18,19) når der afgives varme kan rør under ligger lidt forskelligt i konstruktionen ses også på (FLIR1,2,3,4) at der kommer varme til rummet men nogen steder med mere varme, på overfladen.

Konklusion:

Årsag til gennemføringsrør er rusten er at det har fået vand gennem tiden ved badning, da det sidder hvor det sidder lige ved kanten af brus, og temp. I gulvet føres frem efter indstilling på ventilen.

Alderen på det skadede:

Rør er fra 1969 vil jeg mene og badeværelse renoveret i 2012.

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:

Nej, det virker, der kommer varme frem.

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:

Det har været en sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet, det har været sådan siden opførelsen da det er det eksisterende gennemføringsrør til gulvvarmen som er lidt rusten.

Er der følgeskader?:

Der er ingen følgeskader.

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Det kan bruges det er bare gennemføringsrør i dækket til badeværelse der er lidt rusten, men det sidder måske bare lidt uhensigtsmæssigt ved brus.

...

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Rør har været der altid, men tæring vides ikke hvornår det er opstået, men det er anmeldt et stykke tid efter overtagelsen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker 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, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et rækkehus fra 1969, den 29/3 2021. Der var i 2012 foretaget renovering af et badeværelse, hvor der bl.a. var blevet lagt ny gulvvarme. Hun anmeldte den 15/12 2021, at der var konstateret tæring af et rør til gulvvarmen på et badeværelse. Klageren har efterfølgende indhentet en rapport fra en byggesagkyndig, som har konstateret temperaturforskelle på gulvets overflade. Klageren har over for nævnet krævet, at selskabet dækker lovliggørelse af gulvvarmen. Klageren har anført, at gulvvarmen ikke er udført i overensstemmelse med god byggeskik eller gældende anvisninger, idet disse foreskriver en afstand på varmeslanger på 30 cm for at sikre en ensartet varmefordeling.

Selskabet har anført "Trods temperaturforskellene, som er målt af både besigtigelseskonsulenten og klagers byggesagkyndige, er der ingen oplysninger om, at der ikke kan opnås et tilfredsstillende termisk indeklima på badeværelset på første sal". Selskabet har også anført " Det er primært DBF's opfattelse, at udskiftning af gulvvarmeslanger i forbindelse med modernisering af et badeværelse ikke indebærer et krav om, at gældende bygningsreglementer skal overholdes. Der er ikke fremlagt dokumentation for, at der er tale om en væsentlig ombygning efter byggelovens § 2, som kræver, at gældende bygningsreglementer overholdes. Subsidiært kan det ved besigtigelsen eller ved den tekniske rapport fra klagers byggesagkyndige ikke ses, at der er tale om en ulovlig vvs-installation. DS 469, som beskriver vandbårne varmeanlæg, beskriver udelukkende et funktionskrav om, at varmeanlæg skal dimensioneres og udføres, så det er muligt at opretholde et tilfredsstillende termisk indeklima, og så der ikke sker unødigt varmetab til andre rum".

Af rapport af 25/1 2022 fra byggesagkyndig indhentet af klageren fremgår det "Det vurderes at gulvvarmesystem ikke er udført iht gældende bygningsreglement eller god byggeskik. Der kan registreres store temperaturforskelle på op til 10° grundet mangelfuld udført gulvvarmesystem. Termostat/regulering af gulvvarmesystem er placeret uhensigtsmæssigt, så dette fugtpåvirkes uhensigtsmæssigt fra bruseniche. Det anbefales at gulvvarmesystem udføres iht gældende regler og anvisninger, så der opnås en ensartet varmepåvirkning af gulvflade, i samme forbindelse skal gulvflade i bruseniche udføres så gulvflade afvandes korrekt".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/2 2022 fremgår det, at "Der kan ses lidt forskellige temp. På gulvet på (billede 16,17,18,19) når der afgives varme kan rør under ligger lidt forskelligt i konstruktionen ses også på (FLIR1,2,3,4) at der kommer varme til rummet men nogen steder med mere varme, på overfladen. ... **Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:** Nej, det virker, der kommer varme frem".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger.

Ankenævnet for Forsikring

9.

98842

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at badeværelsets gulvvarmeanlæg på overtagelsestidspunktet ikke var funktionsdygtigt eller havde væsentligt nedsat funktion. Klageren har derfor ikke krav på forsikringsdækning efter betingelsernes punkt 3.2 om manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et mindre badeværelse på under 4 m², og at der ikke foreligger oplysninger om, at badeværelset ikke kan opvarmes tilstrækkeligt ved brug af gulvvarmeanlægget.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ved den byggesagkyndiges termiske undersøgelse den 25/1 2022 var konstateret overfladetemperaturer mellem 25 og 36 grader, og at dette – på trods af temperaturforskel – må betegnes som en tilfredsstillende temperatur.

Hvad angår anlæggets lovlighed finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at gulvvarmeanlægget var ulovligt på udførelses-/opførelsestidspunktet eller på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den af klageren indhentede byggesagkyndige rapport alene i generelle vendinger konkluderer, at gulvvarmeanlægget ikke er udført i henhold til gældende bygningsreglement og god byggeskik, men ikke nærmere angiver hvilke krav, der er til sidesat og på baggrund af hvilke observationer.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at der er tale om sædvanlig og lovlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

98842

Nævnet har ikke taget stilling til, om renoveringen af badeværelset i 2012 udgjorde en væsentlig ombygning efter byggelovens § 2, så det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement skulle overholdes.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings