

Ankenævnet for Forsikring

Den 29. maj 2024 blev i sag nr. 100525:

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 11/10 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Købt hus med fjernvarme, men det viser sig, at der ikke er tilgang til fjernvarme i tilbygning på 37m².

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Mulighed for oprettelse af tilgang til fjernvarmen i tilbygning hvor ejerskifteforsikring siger man bare kan lave en lem midt i stuegulvet det godtager vi ikke.

Forventer at gulvvarmen igen bliver genetableret, da der skal styring op på væggen forventes der nyt gulv og ikke en lem."

Selskabet har den 13/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører en uvirksom gulvvarme i en tilbygning. Klager ønsker genetablering af gulvvarmen dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at rummet kan varmes op tilfredsstillende med den eksisterende varmeinstallation.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. januar 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 22. juni 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 10. februar 2023 anmelder klager, at termostaten til gulvvarme i stuen er gemt under trægulv. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 30. marts 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 13. juni 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en genetablering af gulvvarme i stuen med styring på væggen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at det på overtagelsestidspunktet den 15. januar 2023 ikke var muligt at opvarme beboelsesdelen af huset tilfredsstillende, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1969 med en mindre tilbygning fra 1985. Tilbygningen udgør en integreret del af stuen med åben forbindelse til den resterende del af stuen (i den gamle del af huset).

Huset opvarmes med fjernvarme, og det fremgår af energimærket og af DBF's besigtigelse, at den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum, mens der er gulvvarme i badeværelse. Der er en supplerende varmekilde i form af en brændeovn i stuen. Der foreligger ingen oplysninger om, at der skulle være gulvvarme andre steder end på badeværelset.

Energimærke for ejendommen fremlægges som bilag F.

Ved DBF's besigtigelse er det ikke muligt at konstatere, om der er gulvvarme i tilbygningen. Der er dog enighed om, at det kan lægges til grund, at der under gulvet i tilbygningen ligger nogle gamle gulvvarmeslanger, som ikke er virksomme.

DBF har tilbudt klager en besigtigelse, hvor der foretages temperaturmålinger, hvis klager oplever problemer med at varme rummet op. DBF har også tilkendegivet, at det vil betragtes som en dækningsberettigende skade, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne, hvis der er dele af huset, som ikke kan varmes op til tilfredsstillende temperatur. DBF har tilkendegivet, at udbedringen i så fald vil bestå i en etablering af en eller to radiatorer i tilbygningen.

Der er dog tilsyneladende enighed om, at huset fint kan varmes op med de eksisterende radiatorer og brændeovnen, som er placeret i den oprindelige del af huset. Tvisten består i, om DBF er forpligtet til at (gen)etablere den gulvvarme, som klager har haft en forventning om, at der var i tilbygningen.

Klager er af den opfattelse, at de har købt huset med en forventning om, at der er gulvvarme i tilbygningen, hvorfor de ikke skal tåle etablering af radiatorer. Det er DBF's opfattelse, at klager – i tilfælde af, at huset ikke kan varmes tilfredsstillende op med den eksisterende varmeinstallation,

hvilket klager ikke har godtgjort - må tåle den billigste udbedringsmetode, hvilket er etablering af radiatorer, ligesom der i øvrigt er i resten af huset (bortset fra badeværelset).

Klager gør også gældende, at de vil få problemer med at opvarme tilbygningen, hvis de i fremtiden ønsker at adskille denne og den resterende del af stuen med en skillevæg. Ejerskifteforsikringen dækker ikke klagers individuelle ønsker om en bestemt anvendelse af ejendommen, jf. pkt. 4.11 i forsikringsbetingelserne.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at klager på overtagelsestidspunktet den 15. januar 2023 havde problemer med at varme ejendommen op med den eksisterende varmeinstallation og den supplerende varmekilde.

DBF gør desuden gældende, at klager – såfremt temperaturmålinger måtte vise, at huset ikke kan varmes tilfredsstillende op – må tåle, at udbedring sker ved installation af to radiatorer i tilbygningen."

Klageren har i mail af 22/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har afvist deres ansvar for varme i tilbygningen på ca 26 m2. Det forstår vi ikke og kan ikke acceptere det. DBF skriver at vi ikke har bevist, da vi overtog huset d. 15/1 2023 at det ikke var muligt at opvarme tilbygningen tilfredsstillende. På dette tidspunkt gik vi ud fra at gulvvarmen var tilgængelig og funktionsdygtig i den del af bygningen.

Vi har købt et hus med fuld fjernvarme, og også betalt for det til [varmeværk]. [Varmeværk] har altid fået betaling for tilbygningen hvert år, skønt der ingen varme har været i tilbygningen. Varmen i tilbygningen er ikke tilgængelig. Det har der ikke stået noget om i tilstandsrapporten. Og det kan vi naturligvis ikke acceptere og det vil hellere ingen andre kunne. Vi har talt med 2 vvs installatører, som bekræfter, at der i tilbygningen mangler varme, derfor store temperatur forskelle, så der er betydelig koldere i den del af stuen og det trækker temperaturen ned i den oprindelige stue. I tilbygningen er der tydelig tegn på skimmel i vinduer og fugtgennemtrængning og misfarvning i træet. Vi forventer DBF får udført en genetablering af gulvvarmen, som der oprindeligt har været, og man får en normal varme i tilbygningen, så man ikke hele tiden føler kuldenedfald, og bliver syge, vi forventer også at vinduer med skimmel bliver behandlet, så ingen bliver syge. DBF tillader sig også at sige pr telefon, man bare kan bruge brændeovnen som står i den oprindelige stue kraftigt, det er vi ikke enige i, man skal kunne have normal varme ved brug af fjernvarme. Brændeovn er til sekundær varme. Hvis man kun kan få normal varme ved brug af brændeovn, skulle det have stået i tilstandsrapport.

Vi havde tegnet vores ejerskifte forsikring i god tro om, de vil gå ind og hjælpe med uforudsigeligheder, især noget så nødvendigt, som varme i huset."

Selskabet har i brev af 8/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers hørings svar af 22. december 2023 giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse.

Som tidligere oplyst, så er DBF indstillet på at dække etablering af en eller to radiatorer i tilbygningen, hvis klager dokumenterer, at det ikke er muligt at opretholde en tilfredsstillende temperatur i den del af stuen. DBF er fortsat indstillet på at komme ud på ejendommen og foretage temperaturmålinger til bestemmelse heraf.

Selvom DBF principielt er uenig i, at man ikke kan inddrage brændeovnen ved bedømmelsen af, om rummet kan varmes tilfredsstillende op, så er DBF indstillet på at dække ovennævnte radiatorer, hvis det dokumenteres, at rummet ikke kan varmes op ved den eksisterende faste varmeinstallation.

Klager har ikke tidligere påpeget følgeskader i form af fugt, skimmel osv. Det blev heller ikke forevist besigtigelseskonsulenten, da han besigtigede ejendommen. Klager opfordres til at fremlægge billeder af skaderne. DBF vil naturligvis besigtige vinduerne ved en eventuel genbesigtigelse, jf. ovenfor.

DBF har ikke på nuværende tidspunkt flere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i mail af 4/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er ikke interesseret i en eller to synlige radiatorer i tilbygningen, men en genetablering af gulvvarmen.

Vi har erfaret at temperaturen er flere grader koldere i tilbygningen, hvor gulvvarmen ikke er tilgængelig. I er velkomne til at komme ud og måle. Der er kuldenedfald og træk i tilbygningen, pga varmen ikke fungerer. Dette medfører pt skimmel i bunden af vinduer og flere følgeskader kan komme.

Vi ønsker gulvfjernvarmen skal fungere, som vi i øvrigt betaler for i fast afgift til [varmeværk.]

Fakta er at vi har købt et hus med cirka 30 kvm gulvvarme i tilbygningen, og her er gulvvarmen ikke funktionsdygtig. Varmen fungerer ikke tilfredsstillende i stueområdet.

Alternativt kan vi acceptere et beløb i omegnen af 50-75.000kr til selv at få genetableret gulvvarmen, ved opbrydning af gulv, genopretning af rør til gulvvarme udarbejdet af en autoriseret VVS'er og derefter etablering af gulv. Vi har købt et hus som er faldet i værdi, da 30kvm gulvvarme ikke virker. I sin tid købte vi en ejerskifteforsikring i god tro og håb om at i tilfælde af en situation som denne skulle opstå, vi kan bruge den til noget."

Selskabet har i brev af 17/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager oplyser i høringsvar af 4. februar 2024, at der er koldere i tilbygningen, og at der er kuldenedfald, hvilket har medført skimmel i bunden af vinduerne.

Det er ikke usædvanligt, at der kan opleves kuldenedfald ved vinduer i et hus fra 1969 med en tilbygning fra 1985. Det bemærkes, som tidligere nævnt, at der er en brændeovn, som klager oplyser, at hun ikke ønsker at bruge.

Klager har ikke som opfordret til fremlagt billeder af de påståede følgeskader. Skimmel i bunden af vinduerne kan komme, hvis der opstår for meget dug/kondens.

Klager svarer ikke på, om der kan varmes op til almindelig rumtemperatur. Da det er blevet varmere i vejret, kan det være vanskeligt at dokumentere problemer med opvarmning nu.

DBF's VVS-konsulent, som besigtigede ejendommen, har oplyst, at der kan monteres radiator for mellem 10.000 og 15.000 kr. inkl. moms. Han oplyser, at der kan trækkes rør fra radiator i køkken/alrum og frem til stuen.

DBF kan på den baggrund tilbyde klager en kontanterstatning på 15.000 kr. med fradrag af selvrisiko til montering af radiator i tilbygningen.

DBF fastholder i øvrigt, at klager ikke er berettiget til yderligere, og selskabet har ikke yderligere bemærkninger."

Klageren har i mail af 20/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Brændeovnen vil vi gerne bruge, men som sekundær varme. Brændeovnen står i den anden del af vores stue, dvs at den ikke opvarmer de 30 kvm i tilbygningen, hvor der mangler gulvvarme. Vi ønsker genetablering af gulvvarmen. Gulvvarmen i tilbygningen skal fungere. Vi betaler også fast afgift til Strandby Varmeværk for disse kvadratmeter i tilbygningen.

Vi har nu oplevet en vinter uden varme og ønsker ikke en mere. Derfor ser vi frem til en afgørelse snarest, så vi kan undgå en vinter uden varme i vores tilbygning."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 4/4 2023:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 2

Gulvvarme i tilbygning ikke tilgængeligt. (Skjult)

Konstruktion/opbygning:

Huset har fjernvarme som varmekilde og som varmegivere er der gulvvarme og radiatorer. (Billeder 3,4,13)

Beskrivelse:

Der er i år 1985 tilbygget et stueareal, som der skulle være anlagt gulvvarme i. (info fra WebLager) (Billede 19)

Konklusion:

Der er tilbygget en stue, hvor der menes at være gulvvarme. Der er ikke afmærket hvor styringen af denne gulvvarme er gemt. Der er ikke på nogen måde sat tilslutning eller styring af ved radiatorer. Man har indsat en brændeovn i forbindelse med stuen. (Billede 12,13,15,16,17)

Alderen på det skadede:

Tilbygning i år 1985

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

Manglende. Der er ikke noget der viser betjening af gulvvarme/regulering eller på nogen måde indikerer at der er gulvvarme.

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

Ja.

Er der følgeskader?:

Nej.

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Ja. Kan ikke finde gulvvarmen og styring af denne.

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:

Nej.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja. Har overtaget 15-01-2023"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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 vvsinstallationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)

lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus fra 1969 med en tilbygning fra 1985. Tilbygningen er i åben forbindelse med den oprindelige bygning og udgør en del af stuen. Ejendommen er opvarmet med radiatorer i opvarmede rum bortset fra badeværelser, hvor der er gulvvarme. Det fremgår tillige, at der er eller skulle være installeret gulvvarme i tilbygningen. Der er supplerende varmekilde i form af brændeovn i stuen. Klageren overtog ejendommen den 15/1 2023 og anmeldte den 10/2 2023, at termostaten til gulvvarmen i tilbygningen ikke var tilgængelig. Det er konstateret, at der ikke er nogen styring af gulvvarmeanlægget, og at det ikke er muligt at konstatere, om der reelt er installeret gulvvarme i tilbygningen.

Selskabet har afvist at yde dækning til at (re-)etablere gulvvarmefunktionen i tilbygningen og har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at det ikke er muligt at opvarme tilbygningen tilstrækkeligt med den eksisterende faste varmeinstallation. Selskabet har anført, at selskabet har tilbudt klageren at foretage temperaturmåling i tilbygningen, og at selskabet – såfremt målingerne viser, at der ikke kan opnås tilfredsstillende temperatur – anerkender, at der er tale om en dækningsberettigende skade, og at selskabet vil tilbyde udbedring ved etablering af en eller to radiatorer i tilbygningen. Selskabet har anført, at det er enig med klageren i, at det kan lægges til grund, at der under gulvet i tilbygningen ligger nogle gamle gulvvarmeslanger, som ikke er virksomme.

Klageren har anført, at hun har købt et hus med fuld fjernvarme, men at der ikke er varme i tilbygningen, selv om hun betaler for fjernvarme i tilbygningen. Klageren har anført, at "vi har talt med 2 vvs-installatører, som bekræfter, at der i tilbygningen mangler varme, derfor store temperaturforskelle, så der er betydelig koldere i den del af stuen og det trækker temperaturen ned i den oprindelige stue. I tilbygningen er der tydelig tegn på skimmel i vinduer og fugtgennemtrængning og misfarvning i træet. Vi forventer DBF får udført en genetablering af gulvvarmen, som der oprindeligt har været, og man får en normal varme i tilbygningen, så man ikke

Ankenævnet for Forsikring

8.

100525

hele tiden føler kuldenedfald, og bliver syge, vi forventer også at vinduer med skimmel bliver behandlet, så ingen bliver syge". Klageren har anført, at hun ikke er interesseret i en udbedring med synlige radiatorer i tilbygningen.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 4/4 2023: " Huset har fjernvarme som varmekilde og som varmegivere er der gulvvarme og radiatorer. ... Der er tilbygget en stue, hvor der menes at være gulvvarme. Der er ikke afmærket hvor styringen af denne gulvvarme er gemt. Der er ikke på nogen måde sat tilslutning eller styring af ved radiatorer. Man har indsat en brændeovn i forbindelse med stuen. ... Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?: Manglende. Der er ikke noget der viser betjening af gulvvarme/regulering eller på nogen måde indikerer at der er gulvvarme".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har tilbudt at foretage temperaturmåling i tilbygningen, og – såfremt målingerne viser, at der ikke kan opnås tilfredsstillende temperatur i tilbygningen – dækker udbedring ved etablering af en eller to radiatorer i tilbygningen. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang.

Nævnet har lagt vægt på, at ejendommen, bortset fra et badeværelse, i øvrigt er indrettet med radiatorer, og at den udbedring, som selskabet har tilbudt, efter nævnets opfattelse ikke går ud over, hvad klageren må tåle.

Nævnet har også henset til, at der angiveligt er tale om en ældre gulvvarmeinstallation, at den fremstår ufærdig uden reguleringsmuligheder, og at det er uklart om den eksisterer.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

100525

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

Peter Thønnings