

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2024 blev i sag nr. 100755:

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. Den forsikrede bygning er opført i 1989 med en tilbygning fra 1999. Forsikringen trådte i kraft den 24/7 2022 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/11 2021. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. I klageskrift vedlagt klageskema af 21/11 2023 har klageren bl.a. anført:

"Den 24. juli 2022 overtog vi den angivne ejendom og i den forbindelse tegnede vi en ejerskifteforsikring hos DBF med basis dækning og en løbetid frem til den 23. juli 2027. Kopi af forsikringspolicen vedlægges som sagens **bilag A**.

Helt kort består ejendommen blandt andet af en tilbygning på ca. 60 m, som blev opført i 1999 i forlængelse af den daværende eksisterende ejendom og denne tilbygning tæller med i det samlede boligareal, da den ifølge oplysningerne er godkendt til beboelse og ifølge salgsopstillingen bliver en del af tilbygningen betegnet som 'helårsstue'. Det var derfor en klar forudsætning for købet af ejendommen, at vi kunne indrette tilbygningen til vores to ældste [børn]...

Da vi efter overtagelsen af ejendommen, i løbet af en periode fra november 2022 til februar 2023, kunne konstatere, at det ikke var muligt at opretholde en tilstrækkelig temperatur i tilbygningen, foretog vi en skadesanmeldelse den 6. februar 2023. Vi har vedlagt anmeldelsen som sagens **bilag B**. Vi har efterfølgende indsendt supplerende oplysninger i form af Udbedringstilbud 1, Udbedringstilbud 2 samt supplerende fotodokumentation på skaden samt følgeskader i form af revner på væggen i tilbygningen. Kopi af det fremsendte materiale vedlægges som sagens **bilag C-E**.

Der er enighed om, at der ikke kan opretholdes en tilstrækkelig temperatur i tilbygningen med de nuværende varmeinstallationer. Dette støttes op af de tidligere VVS-installatører som vi selv har haft rekvireret dagligt i perioden fra november 2022 til februar 2023, som foretog en systematisk

gennemgang af varmeinstallationen i ejendommen, herunder dimensioneringen af den installerede varmepumpe set i forhold til husets størrelse samt indretning i øvrigt. Derudover havde vi besøg af DBF's egen konsulent ... den 22. maj 2023, som tilmed kunne konkludere, at varmeinstallationen i ejendommen er installeret efter forskrifterne og at der ikke er tale om en funktionsnedsættelse. Vi henviser til det interne notat fra DBF's egen konsulent der vedlægger som sagens **bilag F**.

Det fremgår af DBF's afgørelse samt forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, at ejerskifteforsikringen dækker skader, der svækker konstruktionen betydeligt, eller giver risiko for det, allerede ved overtagelsestidspunktet. Ved vurderingen af et forhold sammenlignes der med, hvad der erfaringsmæssigt kan forventes af tilsvarende bygninger af samme alder. Adskiller det konstaterede forhold sig ikke væsentligt eller nedsætter brugbarheden af ejendommen nævneværdigt, er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Som nævnt ovenfor er der enighed om, at der ikke kan opretholdes en tilstrækkelig temperatur i tilbygningen med de nuværende varmeinstallationer og der er enighed om, at de nuværende varmeinstallationer er installeret efter forskrifterne og ikke kan optimeres yderligere. I og med, at tilbygningen udgør over 30 % af den samlede ejendom og er regnet med i det samlede beboelige areal, er det derfor vores opfattelse, at der er tale om et forhold, som nedsætter brugbarheden af ejendommen væsentligt jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5, idet vi jo så ikke kan benyttes 30 % af huset i 6 ud af 12 måneder på året. Vi henviser samtidig til Forsikringsankenævnets afgørelse i sagsnr. 98827, hvortil det bemærkes, at 'ejendommens værdi' defineret ved ejendommens byggetekniske værdi, hvorfor manglende kvadratmeter i sig selv udgør en skade. Kopi af afgørelsen vedlægges som sagens **bilag G**.

Det er derfor ikke vores opfattelse, at anmeldelsen kan afvises ud fra det forhold, at vi har udskiftet vores gasfyr til en varmepumpe efter overtagelsen af ejendommen, medmindre dette fremgår klart og tydeligt som en del af de vilkår og betingelser, der er aftalt mellem os som forbruger og DBF som professionelt forsikringsselskab. Vi har i den forbindelse opfordret DBF til at oplyse os, hvorhenne dette fremgår af betingelserne eller vilkårene for forsikringen i øvrigt, hvis de mener, dette tydeligt fremgår af forsikringsbetingelserne, idet vi gør opmærksom på, at efterfølgende vilkår som kommer os til skade som forbrugere ikke kan aftales med tilbagevirkende kraft. Dette har ikke været muligt at få svar på.

Vi gør desuden opmærksom på, at der er taget en række andre forbehold i forbindelse med nogle ovenlysvinduer på ejendommen, men ikke nogle, der relaterer sig til forhold omkring den anmeldte skade, hvorfor vi ikke mener, at anmeldelsen kan afvises på dette grundlag.

Derudover har DBF ikke forholdt sig til de revner der tilmed er konstateret, som følge af den angivne skade og som derfor også taler for, at der er tale om et forhold, som er omfattet af dækningen af vores ejerskifte forsikring. Vi henviser i den forbindelse til de fremsendte fotos af de nævnte revner.

Vi vedlægger den seneste afgørelse som modtaget fra DBF den 1. september 2023 inkl. bilag som sagens **bilag H, H1 og H2**.

Krav

Vi ønsker først og fremmest, at opnå dækning til udbedring af den manglende og væsentligt nedsatte anvendelighed af de oplyste rum i den forsikrede bygning, så rummene bliver beboelige hele året rundt.

Vi ønsker derfor at opnå dækning til udbedring af skaden så hurtigt som muligt, da der med al sandsynlighed er nærliggende risiko for yderligere skader på den forsikrede bygningsdel, hvis rummene ikke kan opvarmes tilstrækkeligt. Vi henviser i den forbindelse til pkt. 3.6.1 i bilag A.

Vi ønsker samtidig at opnå dækning til de nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstateringen og afdækning af skaden jf. pkt. 3.6.2 i bilag A så hurtigt som muligt.

Afslutningsvist ønsker vi dækning af udgifter til udbedring af eventuelle følgeskader, som kan være indtrådt i tiden fra vores anmeldelse og frem til at udbedring igangsættes, herunder malerarbejder m.m."

Selskabet har den 12/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører, hvorvidt klagers skuffede forventninger til opvarmningen af en tilbygning udført af glas kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning, fordi tilbygningen er lovligt opført og ved overtagelsen kunne opvarmes tilstrækkeligt, og som man kan forvente for en tilsvarende konstruktion.

Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling fremlægges for god ordens skyld tilstandsrapporten (**bilag 1**).

Ejendommen er fra 1989 og den tilbygning sagen drejer sig om, er opført efter BR-S 85 i henhold til byggetilladelse fra 6. oktober 1997 (**bilag 2**).

Som **bilag 3** fremlægges købsaftale og salgsoptilling, som lå til grund for handlen.

Den elektroniske skadeanmeldelse dateret 6. februar 2023 fremlægges som **bilag 4**. Medsendt skadeanmeldelsen var den redegørelse, klager har fremlagt som bilag B.

Vi har foretaget to besigtigelser – klager har fremlagt begge besigtigelsesnotater.

Den interne VVS-konsulent, der foretog genbesigtigelsen, har til brug for klagevurderingen udarbejdet supplerende notat og fremsendt ydelsestabel – fremlagt af klager som bilag H1 og H2.

Klager har fremlagt vurderingen fra Dansk Boligforsikring A/S' klageafdeling.

Forud herfor ligger en afgørelse fra Skadeafdelingen dateret 2. juni 2023 – fremlægges som **bilag 5**. Skadebehandleren modtog indsigelse på afgørelsen samme dag og svarede på indsigelsen d. 7. juni 2023 (**bilag 6**).

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager har anmeldt, at det ikke er muligt at varme tilbygningen ordentligt op, og at glaspartierne er for store til at få en tilstrækkelig varme i tilbygningen, når det er koldt udenfor.

Der er enighed mellem parterne om, at tilbygningen er opført sidst i 90'erne, og at tilbygningen er godkendt til beboelse.

Tilbygningen er opført med store glaspartier, gulvvarme og radiatorer – se byggetilladelse, bilag 2. Glaspartierne er rationel 2 lags energiglas. Tilbygningen er lovligt og sædvanligt opført.

Gulvvarmen er undersøgt, og den er udført efter forskrifterne. Alle VVS-installationer er lovlige – se konsulentnotat, bilag E.

Efter klagers overtagelse af ejendommen er der nedtaget en konvektor (ses på salgsopstillingen, bilag 3, side 30/36) og gasfyret er udskiftet til en varmepumpe.

Udskiftningen fra gas til luft-til-vand varmepumpe har betydning for fremløbstemperaturen – se konsulentens supplerende notat, bilag H1.

Nedtagningen af konvektoren har betydning for varmetilførslen til rummet, som bliver meget sværere at opvarme. Der henvises i det hele til konsulentens notat, bilag H1.

Konsulenten beskriver i notatet, hvorledes tilbygningen med de nuværende (ændrede) installationer ikke vil kunne opvarmes tilstrækkeligt ved meget kolde udetemperaturer, men det fint ville kunne ske, sådan som huset blev overtaget.

Man vil i bygninger med så store glaspartier, som tilbygningen (lovligt) er opført med, på meget kolde dage, opleve kuldeindfald fra glaspartierne, hvilket formentlig var formålet med konvektoren, som var placeret foran vinduespartiet. Konvektoren er beskrevet i byggetilladelsen, ligesom glaspartierne med 2 lags energiglas og gulvvarmen er.

Ejerskifteforsikringen dækker skader, herunder nedsat brugbarhed af ejendommen, som var til stede på overtagelsestidspunktet. Den varmekilde og varmeafgivere, som ejendommen blev overtaget med, var tilstrækkelige til at opvarme tilbygningen – se konsulentens notat, bilag H1.

Klagen synes at omhandle forventningen til at kunne skifte gasfyret til varmeveksler og indrette børneværelser i tilbygningen. Klager nævner ikke noget om nedtagning af konvektoren, som måske er nedtaget pga. planen om indretning af værelser? Ejerskifteforsikringen dækker ikke skuffede forventninger, ligesom forhold, som giver problemer i forhold til ønskede bygningsændringer, ikke kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Det tilbud vores kunde har fremsat, og som ønskes dækket af ejerskifteforsikringen, omhandler 'optimering af tilbygning'. En sådan optimering af de lovlige konstruktioner vil ikke kunne kræves dækket (forbedring).

Som allerede oplyst af både skadebehandleren og klagebehandleren – vil en evt. udbedring bestå i at opsætte en ekstra varmeafgiver til rummet – retablere den nedtagne konvektor.

Ankenævnet for Forsikring

5.

100755

Dog var der på overtagelsestidspunktet ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand. Der henvises i det hele til klagebehandlerens mail, bilag H, og Nævnet bedes afvise klagen.

Med hensyn til revner i tilbygningen har vi flere gange opfordret vores kunde til at anmelde forholdet.

Klagers krav bør afvises."

Klageren har i brev af 4/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Først og fremmest gør DBF gældende, at de har afvist vores skadesanmeldelse, fordi tilbygningen er lovligt opført og ved overtagelsen kunne opvarmes tilstrækkeligt, som man kan forvente for en tilsvarende konstruktion. Dette er vi ikke enige i.

Det var ganske sædvanligt, at man i samme periode, hvor vi overtog huset blev opfordret til at begrænse gasforbruget og udskifte eksisterende fyr til en alternativ varmekilde. Dette var blandt andet baggrunden for, at vi i oktober 2022 fik udskiftet gasfyrret til en varmepumpe af modellen Kronoterm Adapt 0312-K3 HT/HK 1F, som lå absolut øverst på Energistyrelsens skala og stadig gør det – netop for, at sikre stabil drift og tilstrækkelig kapacitet til opvarmning af vores hus. Se udskrift fra Energistyrelsens hjemmeside pr. 4. januar 2024 som bilag I. I forbindelse med begge eftersyn har vi gjort besigtigelseskonsulenterne opmærksomme på, at gasfyrret var udskiftet af os efter overtagelsen af ejendommen og oplyst dem modelspecifikationerne. I begge tilfælde tilkendegav konsulenterne, at opvarmningen i huset var udført korrekt og efter forskrifterne, herunder var det deres vurdering, at dimensioneringen af varmepumpen tilmed var korrekt. Dette har vi som tidligere nævnt, tilsvarende fået undersøgt og bekræftet både før og efter vi anmeldte skaden, både hos de VVSinstallatører, som stod for udskiftningen af varmekilden i huset, men også som nævnt, hos DBF's besigtigelseskonsulenter.

DBF mener tilsyneladende, at vores klage synes at omhandle skuffede forventninger til at kunne skifte vores gasfyr ud til en varmeveksler. Dette er vi ikke enige i.

Det er som sagt vores klare opfattelse, at der er enighed om, at varmeinstallationerne i huset samt i tilbygningen, herunder gulvvarme og varmepumpen er installeret korrekt og efter forskrifterne og der kan ikke suppleres yderligere i den relation, hvilket samtlige konsulenter også har bekræftet i deres rapporter samt DBF har lagt til grund i deres oprindelige svar på vores anmeldelse.

Vi mener derfor ikke at skaden relaterer sig til opvarmningen af huset, men derimod relaterer sig til den fejlbehæftede konstruktion i den del af tilbygningen, som består af 100 % glas uagtet at der også på tidspunktet for opførelsen af tilbygningen fandtes bygningsregler for denne type bygninger – netop omkring varmetab og %-vis benyttelse af glasfacader. Dette har vi også gjort gældende allerede i forbindelse med vores første skadesanmeldelse og henviser til de tidligere fremlagte bilag.

Det virker til, at DBF bevidst forsøger at skære sagen til således at spørgsmålet udelukkende går på, hvorvidt der er tale om en korrekt varmekilde i huset eller ej, snarere end, at glas-konstruktionen er fejlbehæftet og ikke i overensstemmelse med byggeforskrifterne. Hvis DBF's afvisning af sagen skal forstås således, at de kræver, at vi installerer gas igen som varmekilde i hu-

set, så virker dette krav helt ude af proportioner med virkeligheden. Vi kan i den forbindelse oplyse, at gasforsyningen allerede er lukket ned helt ude i vejen og gasfyr inkl. skab er nedtaget af [forsyningsselskab]. En genetablering virker som et absurd urimeligt krav, som helt sikkert ikke er i overensstemmelse med den grønne dagsorden. Skal dette krav forstås således, at Dansk Bolig Forsikring virkelig ønsker at støtte op om den russiske gasproduktion i disse tider?

Helt kort er det ikke vores opfattelse, at anmeldelsen kan afvises ud fra det forhold, at vi har udskiftet vores gasfyr til en varmepumpe efter overtagelsen af ejendommen, medmindre dette fremgik klart og tydeligt som en del af de vilkår og betingelser, der er aftalt mellem os som forbruger og DBF som professionelt forsikringsselskab. Vi imødeser forsat DBF's svar på denne del af klagen?

Vi henviser i øvrigt til vores oprindelige klage inkl. bilag og imødeser DBF's svar på de forhold, som de endnu ikke har ønsket at kommentere på."

Selskabet har i brev af 20/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ikke fremkommet nye oplysninger. Parterne er fuldt ud enige om det byggetekniske. Parterne er alene uenige om, hvorvidt der er dækning under ejerskifteforsikringen (jura).

Dansk Boligforsikring A/S har ingen holdning til, hvilke varmekilder en husejer ønsker i sit hus, eller hvorvidt politikeres, myndigheders eller andres anbefalinger til driftsmæssig, klimavenlige eller økonomiske fordele ved forskellige varmekilder ønskes fulgt. Dansk Boligforsikring A/S skal som forsikringsskab alene forholde sig til dækningspligten under den tegnede forsikring.

Når man ændrer på varmetilførslen til gulvvarme, kan det få betydning for komforttemperaturerne i ejendommen. I den konkrete sag har klager også nedtaget en konvektor (ukommenteret af klager). Ejerskifteforsikringen dækker skader tilstede på overtagelsestidspunktet, og det var fuldt ud muligt at opvarme udestuen, sådan som huset blev overtaget.

Klager hævder i høringsvaret at tilbygningens konstruktion er 'fejlbehæftet'. Dette er ikke korrekt og ikke dokumenteret. Dansk Boligforsikring A/S har omvendt fremlagt fuld dokumentation for, at tilbygningen er lovligt opført, og at den beregningsmæssigt kunne opvarmes i henhold til de på opførelsestidspunktet gældende krav."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens skadeanmeldelse af 6/2 2023 fremgår bl.a.:

"Vores kendskab til skaden

Vi har haft flere fagfolk ude til besigtigelse af bygningen i løbet af januar 2023 for at undersøge skadens omfang. Vi er efterfølgende blevet bekendt med, at der på tidspunktet for tilbygningens opførelse var krav om at det samlede areal af vinduer og yderdøre, herunder ovenlys og glasvæge og lemme mod det fri højst udgjorde 22 % af det opvarmede etageareal i tilbygningen jf. daværende bygningsreglementets pkt. 5.4.3. Dette er ikke tilfældet i tilbygningen, hvor det samlede areal skønsmæssigt udgør ca. 50 %, hvorfor vi samtidig gør gældende at der er tale om skjult skade.

Ankenævnet for Forsikring

7.

100755

Det er derfor vores opfattelse, at vi ikke har kunnet konstatere forholdet tidligere, idet vi overtog ejendommen den 24. juli 2022, hvor udendørstemperaturen ikke har været på et niveau, som har gjort det muligt at konstatere påvirkningen af indendørstemperaturen i rummene.

Væsentlig nedsat anvendelighed

Vi gør derfor gældende at der er tale om en skade i form af en væsentlig nedsat anvendelighed, idet huset blev solgt med et samlet kvadratmeterareal på 200 m² godkendt til beboelse, men i realiteten er det reelt set kun 143,6 m² som kan benyttes til beboelse. I den forbindelse vil vi gerne understrege, at da rummene ikke kan opnå en gennemsnitlig temperatur på mere end 15 grader, hvilket er et krav for, at der er tale om en beboelig ejendom, vil dette betyde, at de nævnte kvadratmeter ikke kan kategoriseret som om beboelige kvadratmeter, hvilket i sig selv udgør en skade. Vi henviser til pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne. Dette gør sig tilsvarende gældende for et tilsvarende hus af samme alder og byggemetode.

Krav

Vi ønsker først og fremmest, at opnå dækning til udbedring af den manglende og væsentligt nedsatte anvendelighed af de oplyste rum i den forsikrede bygning, således at rummene bliver beboelige hele året rundt. Vi ønsker at opnå dækning til udbedring af skaden så hurtigt som muligt, da der med al sandsynlighed er nærliggende risiko for skaber på den forsikrede bygningsdel, såfremt rummene ikke kan opvarmes til højere end det konstaterede spænd på 11,6 grader i glaspartiet og 18,5 grader i de øvrige to rum. Vi henviser til forsikringsbetingelserne pkt. 3.6.1."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 22/2 2023 ved et ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Konklusion

Det drejer sig om tilbygningens udestue, som i tegningsmaterialet beskrives som en glasudestue, og som indgår i boligens kvadratmeter.

Forsikringstager oplyser, at de ikke kan opvarme rummet til mere end 15 grader, hvilket også er korrekt, da der på div. termografiske billeder ses kuldebroer hele vejen rundt på vinduer og vinduer i tag.

Det antages at udestuen oprindeligt var beregnet som en udestue, som ikke altid kan opvarmes til 18 grader, dog ligger der en samlet varmetabsramme som er godkendt i byggetilladelsen.

Udestuen i sig selv er en udestue opbygget i alusystem med 2-lags energi glas.

...

Udbedring og økonomi

Indsætte en varmekilde i form af luft-luft.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

10-20.000 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/5 2023 ved selskabets VVS-konsulent fremgår bl.a.:

"Konklusion:

Gulvvarmen ligger efter forskrifterne.

Hvis rummet ikke kan opvarmes tilstrækkeligt, skyldes det alene en lav isoleringsgrad (konstruktivt) af bygningsdelen."

Af notat af 25/8 2023 fra selskabets VVS-konsulent fremgår bl.a.:

"I udestuen har kunden fjernet en konvektor.

Ud fra billeder fra salgsopstillingen, vurderer jeg konvektoren til 1800 mm lang, 300 mm høj, og i 3 lag.

Kunden havde gasfyr ved overtagelsen. Et gasfyr kan levere høj fremløbstemperatur, modsat en luft-til-vand varmepumpe, som skal arbejde hårdt ved højere fremløbstemperatur og varmepumpens ydelse afhænger af udetemperaturen.

Udestuen har også gulvvarme, som kunden har bibeholdt.

Gulvvarmen kan yde 50 W/m², hvilket giver et samlet varmeafkast på 1350 watt i rummet (ifølge Wavins udregningsprogram) med en fremløbstemperatur på 34,8 grader. Hvis man hæver fremløbstemperaturen til 40 grader, får man et varmeafkast på ca 2.000 watt.

Det er muligt at hæve temperaturen yderligere op til 45 grader, og få en overfladetemperatur på 28,8 grader, hvilket er under de 29 grader som lovgivningsmæssigt er højst tilladeligt.

Dette ville betyde 2500 watt varme til rummet.

Da gulvvarmen ikke har brug for mere end maksimalt 45 grader i fremløb, har det ingen betydning om der er gasfyr eller luft-til-vand varmepumpe.

Problemet opstår idet man fjerner konvektoren (radiatoren). Denne er bygget til at få en væsentlig højere fremløbstemperatur. Et temperatursæt fra 60 til 75 grader. Inden for dette område kan man udregne hvor meget varme konvektoren kan afgive til rummet.

Se vedhæftede ...

Ved en fremløbstemperatur på 75 grader, kan konvektoren leverer 2.423 watt til rummet.

Ved en fremløbstemperatur 60 grader og med langsomt flow kan den komme ned på 811 watt.

Man har altså fjernet en varmegiver, der kan tilføre rummet hurtigere varme end gulvvarmen, så man kan følge varmeudsving mellem eksempelvis dag og nat.

Samlet set betyder det at man har en maksimal varmetilførsel på 4.923 watt, hvilket er 182 W/m² i rummet. Dette er hvad man kunne opnå med et gasfyr.

Da man skifter over til varmepumpe og fjerner konvektoren, falder muligheden for at opvarme rummet betragteligt. Gulvvarme opvarmer langsomt, da det først skal opvarme betonen det ligger i. Derfor vil en konvektor med høj fremløbstemperatur, i et rum med stort varmetab, have stor betydning for komforten ved indeklimaet.

Opsummeret:

Man har fjernet omkring 50% eller mere af den varme som rummet kunne tilføres med den installation der var da ejendommen blev overtaget.

På en dag/nat med -12 grader udenfor, skulle varmetabet fra rummet være omkring 2.800 watt. Det betyder naturligvis, at de ikke kan opretholde varmen i rummet, når de nu kun har gulvvarmen, som ved en fremløbstemperatur på 35 grader, kun leverer 1350 watt. Dertil kommer, at når der er behov for varme, skal gulvvarmen først opvarme betonen, inden den laver et egentligt afkast af varme til rummet.

Jeg vurderer på den baggrund, at der har været tilstrækkelig med varmegivere i rummet før man ændrede på varmekilde og fjernede en stor varmegiver."

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 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-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen,

og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1989 med en tilbygning fra 1999. Tilbygningen er en del af boligarealet og består af en udestue med ydervægge og tag af glas og en træbeklædt del med to værelser. Tilbygningen er opvarmet med gulvvarme og radiatorer. Klageren overtog ejendommen den 24/7 2022 og tegnede basisforsikring. Hun anmeldte den 6/2 2023, at tilbygningen var opført med et for stort glasareal og ikke kunne opvarmes til, at rummene var beboelige hele året. Hun ønsker, at selskabet yder dækning til en ombygning af udestuen. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren har ændret på opvarmningsforholdene. Klageren har erstattet gasfyret med en varmepumpe og har nedtaget en konvektor i udestuen.

Klageren har anført, at tilbygningen er fejlopført, da det samlede glasareal i tilbygningen skønsmæssigt udgør ca. 50 % af det opvarmede etageareal. Ifølge BR-S 98 punkt 5.4.3, må det samlede areal af yderdøre og vinduer, herunder blandt andet glasydervægge og glastage ikke overstige 22 % af det samlede etageareal. Tilbygningen udgør over 30 % af den samlede bygning og er regnet med i det samlede beboelige areal, og det er et forhold, som nedsætter brugbarheden af bygningen væsentligt, at 30 % af huset ikke kan benyttes i 6 ud af 12 måneder på året. Klageren har anført, at det ikke fremgår af forsikringsbetingelserne, at dækning kan afvises, fordi gasfyret efter overtagelsen er blevet udskiftet med en varmepumpe. Selskabets to besigtigelseskonsulenter har tilkendegivet, at opvarmningen i huset var udført korrekt og efter forskrifterne, og at dimensioneringen af varmepumpen var korrekt. Klageren har anført, at selskabet ikke har forholdt sig til revner, som er konstateret i tilbygningen.

Selskabet har anført, at tilbygningen er lovligt og sædvanligt opført, og at gulvvarmen er udført efter forskrifterne. Tilbygningen har kunnet opvarmes tilstrækkeligt, og som man kunne forvente for en tilsvarende konstruktion. Klagerens nedtagning af konvektoren i udestuen har haft betydning for varmetilførslen til udestuen, som bliver meget sværere at opvarme. Selskabet har flere gange opfordret klageren til at anmelde forholdet om revner i tilbygningen.

Ankenævnet for Forsikring

11.

100755

Af selskabets besigtigelsesnotat af 22/2 2023 fremgår det, at udestuen "i tegningsmaterialet beskrives som en glasudestue, og som indgår i boligens kvadratmeter. Forsikringstager oplyser, at de ikke kan opvarme rummet til mere end 15 grader, hvilket også er korrekt, da der på div. termografiske billeder ses kuldebroer hele vejen rundt på vinduer og vinduer i tag. Det antages at udestuen oprindeligt var beregnet som en udestue, som ikke altid kan opvarmes til 18 grader, dog ligger der en samlet varmetabsramme som er godkendt i byggetilladelsen ... Udbedring og økonomi Indsætte en varmekilde i form af luft-luft".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/5 2023 fremgår det, at "Gulvvarmen ligger efter forskrifterne. Hvis rummet ikke kan opvarmes tilstrækkeligt, skyldes det alene en lav isoleringsgrad (konstruktivt) af bygningsdelen".

Af notat af 25/8 2023 fra selskabets VVS-installatør fremgår det, at "I udestuen har kunden fjernet en konvektor ... Udestuen har også gulvvarme, som kunden har bibeholdt ... Da gulvvarmen ikke har brug for mere end maksimalt 45 grader i fremløb, har det ingen betydning om der er gasfyr eller luft-til-vand varmepumpe. Problemet opstår idet man fjerner konvektoren (radiatoren) ... Da man skifter over til varmepumpe og fjerner konvektoren, falder muligheden for at opvarme rummet betragteligt. Gulvvarme opvarmer langsomt, da det først skal opvarme betonen det ligger i. Derfor vil en konvektor med høj fremløbstemperatur, i et rum med stort varmetab, have stor betydning for komforten ved indeklimaet ... **Opsummeret** Man har fjernet omkring 50% eller mere af den varme som rummet kunne tilføres med den installation der var da ejendommen blev overtaget ... Jeg vurderer på den baggrund, at der har været tilstrækkelig med varmegivere i rummet før man ændrede på varmekilde og fjernede en stor varmegiver".

Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 5.3, at "Dækningen er betinget af at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens eller elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen".

Ankenævnet for Forsikring

12.

100755

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at de anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tilbygningens konstruktion eller opvarmning, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i byggesagen for tilbygningen er udarbejdet en samlet varmetabsberegning for tilbygningen, som er godkendt af kommunen. Nævnet bemærker, at grænsen for det samlede areal af yderdøre, vinduer, herunder ydervægge og tage af glas på højst 22 % af det samlede etageareal i BR-S 98 punkt 5.4.3 har betydning for, hvordan energiberegningen skal foretages for tilbygningen. Det er ikke en bestemmelse om, hvor meget glasarealet i en tilbygning må udgøre.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren har fjernet en konvektor i udestuen. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at udestuen ved overtagelsen af ejendommen ikke kunne opvarmes tilstrækkeligt med gulvvarmen og konvektoren. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabets VVS-konsulent har vurderet, at "der har været tilstrækkelig med varmegivere i rummet før man ændrede på varmekilde og fjernede en stor varmegiver".

Nævnet bemærker, at selskabet har opfordret klageren til at anmelde revnerne i tilbygningen til selskabet. Da klageren ikke har anmeldt forholdet til selskabet, kan nævnet ikke tage stilling til dette forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

100755

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck