836/10

Den 1. februar 2010 blev i sag nr. 76.190:

xxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold.

Selskabet har afvist klagerens krav med henvisning til, at forholdene ikke er dækningsberettigende i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Selskabet har forud for sagens indbringelse for nævnet anerkendt, at et forhold vedrørende etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er dækningsberettigende. Dette forhold er derfor ikke omfattet af klagen, som ses at vedrøre følgende:

1. Ulovlige konstruktioner i badeværelser
2. Varmeanlæg
3. El-gulvvarme i bad i kælderen, efteranmeldt ved selskabets besigtigelse

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1878, blev købt af klageren med overtagelsesdag den 1/10 2006. Kontantprisen udgjorde 1,838 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 29/12 2005. Af tilstandsrapportens ”Ge-

nerelle kommentarer til bygningernes tilstand" fremgår bl.a., at der er tale om et "ældre hus, som inden for den seneste årrække har gennemgået en total renovering såvel udsom indvendig. Det fremstår således særdeles velvedligeholdt, dets alder taget i betragtning".

I klagerens skadeanmeldelse af 27/10 2008 hedder det bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato):	År 2007/2008
Hvordan blev skaden opdaget:	Manglende varme i huset og gener med fugt i baderum.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt):	Manglende funktionsduelighed af varmeanlægget. Underdimensionerede radiatorer, specielt i køkken/alrum. Der er ingen opvarmning/radiator i entre, bad i stueetagen og bad i kælderen. Termostater på radiator i bryggers, kontor og soveværelse virker ikke. Ventilerne gennemstrømmes den forkerte vej. … Ulovlig opførelse/ombygning af toilet til baderum i stueetagen og bad i kælderen. Ved opførelse/ombygning af toilet til baderum i stueetagen er gældende regler for vådrum ikke overholdt. Bad i kælderen er ulovligt opført og gældende regler for vådrum ikke overholdt."

Sammen med skadeanmeldelsen modtog selskabet bl.a. et tilbud fra en vvs-installatør samt et notat vedrørende bygningsbesigtigelse fra en bygningskonsulent.

Af vvs-installatørens tilbud, der er dateret 13/10 2008, fremgår:

"**Tilbud vedr. renovering af varmeanlæg**

Ved gennemgang af varmeanlæg er der konstateret et underskud af radiatorer i køkken/alrum, forgang og badeværelser.
Problemet kan løses ved opsætning af 4 stk. radiatorer.
Levering og montering af 4 stk. færdiglakerede radiatorer med Danfoss termostatventiler, samt fremføring af varmerør.
Samlet pris incl. moms kr. 26.800,-."

Af bygningskonsulentens besigtigelsesnotat, der er dateret 23/10 2008, fremgår bl.a.:

"Ejendommen er opført i 1878, i 3 plan inkl. kælder, og renoveret i nyere tid af tidligere ejer, med bl.a. nye badeværelser, ny varmeinstallation m.v.
…
Opvarmningen
Jf. gennemgang af VVS-installatør, J.O.L., er husets varmekilder, som består af radiatorer, underdimensioneret, specielt i køkken/alrum, forgang samt badeværelse. De to sidstnævnte er helt uden varmekilde.

Dette er et problem i forhold til indeklimaet, samt de gældende regler i både det nuværende med også tidligere bygningsreglement, om at alle rum i en bolig skal kunne opvarmes til mindst 18 gr.

Der vurderes derfor at varmeanlægget ikke er udført iht. gældende regler på ombygningstidspunktet.

Vådrum

I brusenichen i badeværelset i stueetagen er gulvet udført som trægulv, hvilket ikke kan regnes som et vandtæt gulv, iht. gældende regler og anbefalinger.

Væggene i brusenichen er udført som malerbehandlet lette vægge, og derfor ikke udført vandtættet iht. gældende love.

Endvidere bemærkes det, at alle vægge i vådrum under 3,25 m^2 skal udføres vandtætte iht. By og Byg Anvisning 200, hvilket ikke er sket i det pågældende baderum, som er under 3,25 m^2."

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af eksternt ingeniørfirma. Besigtigelsen fandt sted den 27/11 2008. Af den på baggrund heraf udfærdigede rapport, der er dateret 16/12 2008, fremgår bl.a.:

"**Ulovlige konstruktioner i badeværelser**

Besigtigelsen

Stueplan
I badeværelse i stueplan kan det konstateres, at gulvkonstruktioner er træ skibsgulv på vinyl/membranbelægning, herunder også i bruseniche.
Vægge i badeværelset er malerbehandlet murværk uden for bruseniche og malerbehandlet glasvæv på hhv. murværk og gipsplade i bruseniche.
Bruseniche er med en hård opkant.
Der er ikke udført gulvafløb uden for brusenichen.
Badeværelsets areal er 1,8 m x 1,3 m = 2,3 m2.

Badeværelset fremstår generelt i nyere og vedligeholdt stand, men FT har ingen informationer/dokumentation for hvornår badeværelset er udført/moderniseret.
Med henvisning til de modtagne tegninger, fremgår det at der har været badeværelse siden mindst 1937.

Kælder

Gulvbelægning er klinker på beton.
Vægge i badeværelset er alle steder malerbehandlede murede vægge.
Med skruetrækker kan der tilsyneladende ikke konstateres vådrumsmembran under malinglaget. Der kan ikke konstateres adgang til afløb m.v. under badekarret.

Badeværelset fremstår generelt i nyere og vedligeholdt stand, men FT har ingen informationer/dokumentation for hvornår badeværelset er udført/moderniseret.
Med henvisning til de modtagne tegninger, fremgår det at der har været badeværelse siden mindst 1937.

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten ses ikke at indeholde relevante anmærkninger omkring de anmeldte forhold.

Sælger oplyser, at han ikke har udført tilbygninger eller ombygninger i sin ejertid. Sælger har boet på ejendommen i 11 år.

Konklusion

Stueplan

Det må som indledning konkluderes, at dette er et eksisterende badeværelse fra mindst 1937, som er blevet moderniseret.

Moderniseringsåret kendes heller ikke præcist, men ud fra badeværelsets nyere stand er det min vurdering, at modernisering sandsynligvis har fundet sted inden for gældende byggningsreglement og vådrumsnorm.

Bygningsreglement BR-S-98, vådrumsnorm anvisning 200 fra By- og Byg og SBI Anvisning 189 anbefaler at der udføres gulvafløb såfremt der er opkant til bruseniche, men det er ikke et krav.

Det er erfaringsmæssigt ikke usædvanligt med badeværelser, hvor der ikke er udført gulvafløb i øvrigt badeværelsesgulv på trods af opkant til bruseniche.

Det er korrekt at det er gældende j.f. Vådrumsnorm anvisning 200, at i små vådrum med et areal mindre end 3,25 m2 er alle zoner på vægge og gulve vådzoner.

J.f. BR-S-98 (og vådrumsnorm anvisning 200) kap 4,6 så er det korrekt at vægge og gulve skal udføres, så de kan modstå fugtpåvirkninger, mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum. Gulve og gulvbelægninger skal være vandtætte. Vægge og vægbeklædninger skal i den vandbelastede del være vandtætte.

På side 11 i vådrumsnorm anvisning 200 fremgår det dog, at bygningsreglementet og dermed kravene til vådrum, er gældende for nybyggeri og væsentlige ombygninger. Ved mindre ændringer, f.eks. udskiftninger af fliser i eksisterende baderum, er det ikke nødvendigt at overholde de nugældende regler.

Det fremgår endvidere af vådrumsnormen anvisning 200 at kun skeletvægge eller vægge med organiske materialer skal tætnes ved smøring med vådrumsmembran (side 10).

J.f. side 18-19 i vådrumsnormen anvisning 200 er det tilladt at udføre gulve og vægge med ikke vandtætte materialer, så længe der er udført et vandtæt lag, f.eks. gummimembran eller vinyl, bagved det foranliggende lag. Og skibsgulve er modstandsdygtige overfor vand.

J.f. side 39 i vådrumsnormen anvisning 200 anses teglstensvægge som uorganiske og vandtætte vægge, der ikke skal vandtætnes med vådrumsmembran, men det anbefales dog i forbindelse med fliser.

Ud fra ovenstående kan det konkluderes, at badeværelset i stueetage ikke er ulovligt udført i forhold til gældende bygningsreglement og vådrumsnorm. Herudover er det faktum gældende, at badeværelset skal vurderes i forhold til 1937, da det ud fra de foreliggende oplysninger kun er moderniseret.

Kælder

Det må som indledning konkluderes, at dette er et eksisterende badeværelse fra mindst 1937, som er blevet moderniseret.

Moderniseringsåret kendes heller ikke præcist, men ud fra badeværelsets nyere stand er det min vurdering, at modernisering sandsynligvis har fundet sted inden for gældende bygningsreglement og vådrumsnorm.

J.f. BR-S-98 (og vådrumsnorm anvisning 200) kap 4,6 så er det korrekt at vægge og gulve skal udføres, så de kan modstå fugtpåvirkninger, mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum. Gulve og gulvbelægninger skal være vandtætte. Vægge og vægbeklædninger skal i den vandbelastede del være vandtætte.

På side 11 i vådrumsnorm anvisning 200 fremgår det dog, at bygningsreglementet og dermed kravene til vådrum, er gældende for nybyggeri og væsentlige ombygninger. Ved mindre ændringer, f.eks. udskiftninger af fliser i eksisterende baderum, er det ikke nødvendigt at overholde de nugældende regler.

Det fremgår endvidere af vådrumsnormen anvisning 200 at kun skeletvægge eller vægge med organiske materialer skal tætnes ved smøring med vådrumsmembran (side 10).

J.f. side 39 i vådrumsnormen anvisning 200 anses teglstensvægge som uorganiske og vandtætte vægge, der ikke skal vandtætnes med vådrumsmembran, men det anbefales dog i forbindelse med fliser.

Ud fra ovenstående kan det konkluderes, at badeværelset i stueetage ikke er ulovligt udført i forhold til gældende bygningsreglement og vådrumsnorm. Herudover er det faktum gældende, at badeværelset skal vurderes i forhold til 1937, da det ud fra de foreliggende oplysninger kun er moderniseret.

2. Varmeanlæg

Besigtigelse

Det kan konstateres at rapport fra vvs-installatør J.O.L. dateret 13.oktober 2008 er korrekt med hensyn til at der mangler opvarmningsmedie i badeværelse stueplan og entre, samt at køkken/alrum, også indeholdende trappe til 1.sal og trapperepos, kun opvarmes ved 1 mindre radiator. Arealet er ca. 30-35 m2 (opmålt på tegninger).

Der kan ikke konstateres synlige tegn på at radiatorer er fjernet.

FT har opsat en el-radiator på trapperepos for at supplere opvarmningen.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten indeholder ingen relevante anmærkninger om dette forhold.

Konklusion

Det er min konklusion, at det er sandsynligt, at der aldrig har været radiatorer i entre og badeværelse stueplan. Hvorvidt en ombygning har fjernet radiatorer i køkken/alrum er ikke muligt at skønne.

J.f. BR-S-98, og tidligere bygningsreglementer, er det ikke et krav at der etableres en varmekilde i alle rum. Kap 5.1 definerer, at et opvarmet rum, skal kunne opvarmes til minimum 18°.

Det skal tilføjes, at installationstidspunktet for fjernvarmeanlægget ikke kendes, og at det er sandsynligt at ejendommen kan have været opvarmet med olie tidligere (født med kakkelovne), hvorfor der ikke er grundlag for at vurdere forholdet i forhold til gældende regler.

…

4. El-gulvvarme i badeværelse kælder.

Besigtigelse

FT anmelder ved besigtigelsen, at tænding af el-gulvvarme i badeværelse i kælder medfører at relæ slår fra på sikkerhedsafbryderen.

Dette er verificeret ved besigtigelsen.

Konklusion

Det anbefales at årsag fejlfindes af aut el-installatør, idet det tyder på at el-installationerne omkring dette gulvvarme er udført ukorrekt (ulovligt)."

Ved skrivelse af 20/1 2009 til klageren afviste selskabet at dække de omtvistede forhold.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 5/2 2009. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"Jeg har modtaget Deres brev af 20. januar 2009 vedrørende behandlingen af min skadeanmeldelse.

Indledningsvis vil jeg henvise til tilstandsrapporten side 5.

Resumé af hus eftersyn - for beboelsesdelen

9. Bad/toilet og bryggers, IB = ingen bemærkninger
10. Vvs-installation, IB = ingen bemærkninger
11. El-installation, IB = ingen bemærkninger

Byggesagkyndig J.O.'s Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Et ældre hus, som indenfor den seneste årrække har gennemgået en total renovering såvel ud - som indvendig.
Det fremstår således særdeles vel vedligeholdt, dets alder taget i betragtning.

Jeg har anmeldt følgende forhold

1. Ulovlig opførelse/ombygning af toilet til baderum og bad i kælderen

   a. Ved opførelse/ombygning af toilet til baderum i stueetagen er gældende regler for vådrum ikke overholdt
   b. Bad i kælderen er ulovlig opført og gældende regler for vådrum er ikke overholdt

2. Manglende funktionsduelighed af varmeanlægget

   a. Underdimensionerede radiatorer, specielt i køkken/alrum
   b. Der er ingen opvarmning / radiatorer i entre, bad i stueetagen og bad i kælderen
   c. Termostater på radiatorer i bryggers, kontor og soveværelse virker ikke. Ventilerne gennemstrømmes den forkerte vej

…

4. El-gulvvarme i bad - Manglende funktionsduelighed af gulvvarmen (efteranmeldt ved besigtigelsen)

I Deres brev af 20. januar har De ikke behandlet alle de forhold jeg har anmeldt.
Der er også fejl og forkerte oplysninger i Deres beskrivelse af de faktiske forhold i min bolig.

Anmeldte forhold der ikke er behandlet

1. Ulovlig opførelse/ombygning af toilet til baderum og bad i kælderen (Se bilag …)

   b. Bad i kælderen er ulovlig opført og gældende regler for vådrum er ikke overholdt

Badeværelset er beliggende midt i kælderen. Ingen af væggene er udvendige. Der er ingen opvarmning i rummet og udluftningen er derfor mangelfuld. Huset har flere etager og er beliggende i tæt lav byggeri. Belastningsklassen i sådan et rum er iht. Vådrumsnorm 200, Klasse N (Normal).

I henhold til Vådrumsnorm 200 skal vægge i vådzone udføres som anvist i tabel 3, side 40. (Se vedlagte dokumentation - Bilag …).

2. Manglende funktionsduelighed af varmeanlægget

   a. Underdimensionerede radiatorer, specielt i køkken/alrum
   b. Der er ingen opvarmning / radiatorer i bad i kælderen

   c. Termostater på radiatorer i bryggers, kontor og soveværelse virker ikke. Ventilerne gennemstrømmes den forkerte vej

Efteranmeldt forhold der ikke er behandlet

4. El-gulvvarme i bad - Manglende funktionsduelighed af gulvvarmen (efteranmeldt ved besigtigelsen)

Ved besigtigelsen blev der konstateret at ved tænding af el-gulvvarmen slår relæet fra.

Besigtigelseskonsulenten oplyste at han intet kendskab havde til el.

El-installatør E.P., B. EL har efterfølgende konstateret at der er afledning på varmelegemet og at termostaten ikke er nedlagt i rør. Ulovlig udførelse. (Se bilag …).

Fejl i Deres beskrivelse af faktiske forhold

Oplysninger fra Tilstandsrapport

Inder-/skillevæggene er også oplyst som let pladekonstruktion, (se Side 12 i tilstandsrapporten, pkt. Yder- og indervægge)

Badeværelset i stueetagen

Det viste toilet på tegningen fra 1937 er ca. på 2,3 m^2 (indv mål 1,58 x 1,1 m) og er ikke med brusekabine.

I dag er Badeværelsets samlede areal på ca. 3,1 m^2, (indv mål 1,58 x 2,01 m) og med en brusekabine. Badeværelset er lavet større. Den ene væg er flyttet ca 1 m. Badeværelset er ikke kun på 2,3 m^2 som De skriver. (Se vedlagte dokumentation - Bilag …)

Der er foretaget en udvidelse af det gamle toilet fra 2,3 m^2 til det nuværende badeværelse med brusekabine som er på 3,1 m^2.

De tre af væggene i baderummet er eksisterende vægge af teglsten. Udvidelsen - den nye væg og de to nye vægge i brusekabinen er en skeltvæg lavet af 1 lags gipsplade med malerbehandlet glasvæv. (Se vedlagte dokumentation - Bilag …)

Badeværelset er beliggende midt i stueetagen. Ingen af væggene er udvendige. Der er ingen opvarmning i rummet og udluftningen er derfor mangelfuld. Huset har flere etager og er beliggende i tæt lav byggeri. Belastningsklassen i sådan et rum er iht. Vådrumsnorm 200, Klasse N (Normal).

I henhold til Vådrumsnorm 200 skal vægge i vådzone udføres som anvist i tabel 3, side 40. (Se vedlagte dokumentation - Bilag …).

Varmeanlægget

Fjernvarmeanlægget er etableret i oktober 1997. (Se vedlagte dokumentation fra T. Bilag …)

Ud over de manglende radiatorer i badeværelset i stueetagen og i entreen, mangler der også radiatorer i bad i kælderen.

Det opmålte areal køkken/alrum på ca. 30-35 m^2 har loft til kip. Det betyder et væsentligt større varmetab i rummet.

Entreens areal er ca. 3 m^2, Badeværelse i stueetagen 3,1 m^2, Badeværelse i kælderen ca. 4 m^2

Der er ingen supplerende opvarmning af entreen fra el-radiator som De skriver. (Dokumentation - Bilag …)

Der er opsat en midlertidig el-radiator på trapperepos i køkken/alrummet for at supplere opvarmningen i køkken/alrummet p.g.a. det underdimensionerede varmeanlæg. Denne kan dog ikke alene klare at opvarme rummet tilstrækkeligt.

De dage hvor temperaturen udenfor er ca. 3°C , er temperaturen i køkken/alrummet ca. 16°C (den midlertidige radiator er tændt og den lille radiator på centralvarmeanlægget er fuld åben.) (Dokumentation - Bilag …)

Temperatur i entreen og de to badeværelser ca. 14°C.

Ønske om ny afgørelse

Ud fra ovenstående påviste mangler i Deres behandling af min anmeldelse og urigtig beskrivelse af forholdene, bedes De fremsende en ny afgørelse.
Afgørelsen beder jeg Dem behandle ud fra alle de punkter jeg har anmeldt og behandles ud fra boligens faktiske forhold."

Vedlagt skrivelsen fremsendte klageren diverse bilag, herunder overslag fra el-installatør. Af overslaget fremgår:

"Vi har kontrolleret gulvvarmeanlæg i bad i kælder og konstateret afledning på varmelegeme. Føler til termostat er ikke nedlagt i rør, dette er ikke korrekt.
Vi vil foreslå at murer hugger gulv op, vi udfører gulvvarme med Devi-måtte 375w.

I alt ca. kr. 5.600,00 ekskl. moms."

Ved skrivelse af 18/3 2009 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse.

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Klagerens advokat har i klageskrivelse af 12/5 2009 bl.a. anført:

"**Ulovlig konstruktion i badeværelser**
For så vidt angår manglerne i badeværelserne, er der tale om badeværelser, der er renoveret/ombygget af sælger. Jeg vedlægger købsaftale, hvoraf fremgår, jf. mangellisten, at sælger skulle færdiggøre badeværelserne. Baderummet i stueetagen har trægulv, og ikke vandtætte vægge i brusenichen.
Badeværelset i kælderen opfylder ikke gældende krav for opførelse af vådrum. Forsikringsselskabet har bla. gjort gældende at der var tale om ydervægge, men dette er ikke korrekt.

Badeværelserne - både for så vidt angår badeværelset i kælderen badeværelset i stueetagen ligger 'midt i huset', og ingen af disse har således ydervægge.
Udluftningen er heller ikke korrekt.

Det fremgår ligeledes af den vedlagte salgsopstilling, at ejendommen er væsentlig ombygget af sælger, henset hertil, idet der er tale om konstruktioner, der ikke opfylder gældende krav og der derved er en nærliggende risiko for skade på ejendommen, gøres det gældende at forholdene er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Varmeanlæg
Det pågældende varmeanlæg har manglede funktionsduelighed, idet termostatventilerne vender forkert og varmeanlægget er underdimensioneret, jf. bilag ... Ligeledes kan det konstateres, at der ingen radiatorer er i henholdsvis forgang, badeværelse i stue etagen og badeværelset i kælderen, og det giver problemer i forhold til, at der skal være minimum 18 gr. i beboelsesrum, jf. byggekonsulenten.dk.
Det pågældende varmeanlæg er etableret af sælger i 1997, jf. bilag ...

Forsikringsselskabet har afslået dækning med henvisning til, at der ikke er tegn på, at der er blevet fjernet radiatorer.

Idet ejendommen er væsentligt ombygget, gøres det gældende, at når der etableres et nyt fjernvarmeanlæg, at så skal det udføres korrekt i samtlige rum.

Henset hertil gøres det derfor gældende, at forsikringsselskabets oplysninger om, at der blot kunne opsættes to el-radiatorer, er ikke en relevant argumentation.

Der er nærliggende risiko for skade på huset, såfremt der ikke kan ske tilstrækkelig opvarmning af ejendommen, og det gøres derfor gældende at forholdet er omfattet af forsikringen.

El-gulvvarme i kælderen
Det kan oplyses, at gulvvarmen på intet tidspunkt har virket i købers ejertid. Køber opdager imidlertid, at gulvvarmen, såfremt termostaten er over 20 gr., resulterer i, at HFI-relæet slår fra. Som det fremgår af de vedlagte bilag er der tale om en ulovlig el-installation, og der er ligeledes nærliggende risiko for skade, og af den grund gøres det gældende, at dette forhold er omfattet at forsikringen."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 25/6 2009 til nævnet anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
…
Badeværelser:
Selskabet bemærker, at klageren ikke har omtalt skader eller nærliggende risiko for skader, men alene har påberåbt sig ulovlige forhold, jf. ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Begge badeværelser har som minimum eksisteret siden 1937, og er herefter moderniseret. Det vides ikke præcist, hvornår disse moderniseringer er foretaget, men der har ikke været tale om så omfattende moderniseringer, at indhentelse af byggetilladelser har været nødvendig. Badeværelserne kan derfor alene kræves at opfylde lovkrav fra 1937, hvilket er længe før det første landsdækkende bygningsreglement trådte i kraft. Det forhold, at der efterfølgende er indført stedse strengere krav til nyopførte badeværelser medfører ikke, at eksisterende badeværelser skal opfylde disse strengere krav, heller ikke når disse badeværelser renoveres. I den forbindelse er en udvidelse af arealet med omkring 1 kvm. ikke til-

strækkeligt til, at badeværelset skal opfylde nugældende krav til nybygninger. Dette er da også fastslået i flere kendelser fra Ankenævnet, hvilket selskabet har anført i afgørelsen af 20. januar 2009.

Varmeanlæg:
Selskabet finder også for varmeanlæggets vedkommende, at der skal tages udgangspunkt i ejendommens opførelsesår, hvilket er 1878. For badeværelsernes vedkommende er udgangspunktet dog 1937. I begge tilfælde var der på daværende tidspunkt intet krav om opvarmning af alle rum, lige som dette heller ikke var sædvanligt. Det forhold, at ejendommens varmeanlæg senere er ombygget eller udbygget ses heller ikke i dette tilfælde at kunne begrunde et krav om opfyldelse af senere eller nugældende regler for nybygninger.

Elvarme i kælder:
Klageren har i dette tilfælde anmeldt både ulovlighed og skade.

Klageren oplyser, at termostaten ikke er ført i rør og at der er afledning på varmelegemet. Disse forhold udgør efter selskabets opfattelse ikke ulovligheder. Klagerens el-installatør har i forbindelse med afgivelse af tilbud på udbedring anført, at det ikke er *korrekt* (min kursivering), at termostaten ikke er ført i rør, mens der ikke er knyttet kommentarer til afledningen. Installatøren har ikke udtalt, at installationen er ulovlig og har ikke anført relevante bestemmelser i det på udførelsestidspunktet gældende stærkstrømsreglement. Dette bestyrker selskabets opfattelse af, at der ikke er tale om ulovlige forhold.

Henset til, at klageren har overtaget ejendommen den 1. oktober 2006 og at dette forhold først blev anmeldt til konsulenten ved besigtigelse den 27. november 2008, dvs. mere end to år efter overtagelsen, finder selskabet det ikke sandsynliggjort, at elvarmen har været defekt ved overtagelsen.

3. Konklusion

Klagerens varmeanlæg skal vurderes efter ejendommens opførelsesår, 1878, mens badeværelserne skal vurderes efter udførelsesåret, som senest er 1937. Senere moderniseringer eller ændringer har ikke haft et omfang, som medfører, at efterfølgende strengere krav kan kræves opfyldt.

Klageren har ikke sandsynliggjort, at elvarmen i kælderen er ulovlig eller at defekten var til stede på overtagelsestidspunktet.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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, deformering, 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.
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

…

15. Udvidet dækning

15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

15.2.
Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af installationers manglende funktionsduelighed."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende tidspunktet for moderniseringen, og om moderniseringen var af en sådan karakter, at der af myndighederne kunne stilles krav om opfyldelse af det bygningsreglement, der var gældende på dette tidspunkt. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå under en retssag, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen