Ankenævnet for Forsikring

897/12

Den 20. august 2012 blev i sag nr. 81.572:

xxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader på den forsikrede ejendom. Det er klagerens opfattelse, at de anmeldte forhold bl.a. bevirker, at ejendommen ikke kan opvarmes om vinteren, og at der er nærliggende risiko for råd- og svampeskader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, og at de ikke er omfattet af ekstrasikringens dækningsområde.

Den forsikrede ejendom er opført i 1942. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/9 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/7 2008.

Der er tidligere blevet udarbejdet to tilstandsrapporter for ejendommen. I tilstandsrapport af 30/8 2000 er arealet for ejendommens udnyttede tagetage angivet som 44 m^2. I allonge til tilstandsrapport af 16/11 2007 og i tilstandsrapporten af 13/7 2008, som klageren erhvervede ejendommen på baggrund af, er den udnyttede tagetages areal angivet som 64 m^2. Af sidstnævnte tilstandsrapport fremgår endvidere bl.a.:

2. 81.572

"**Bygningsbeskrivelse:**

Boligtype: *Enfamilieshus*

Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse
1	**A**	***Beboelse***
2	**B**	*Garage/udhus*
3	**C**	*Udhus/skur*
4	**D**	*Udhus/skur*
5	**F**	*Udhus/skur*

…

Bemærkninger	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	**A**
…			
4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?	☒	☐	**BCDF**

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	**Nej**	**Ved ikke**
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **7 år.**			
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? **H-07-02265-0091 (16-11-2007)**	☒	☐	☐
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Køkken 2003 - Bad + gang 2004 - 1. sal 2007**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Køkken og 1. sal**"	☒	☐	☐

Klageren anmeldte den 16/5 2011, at det trak meget på ejendommens 1. sal. Han fremsendte herefter en ingeniørrapport af 29/4 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Gældende regler ved opførelsestidspunkt:**

Til- ombygning udnyttet 1. sal beboelse 2007:

Ud fra sælgers oplysning (Tilstandsrapport He nr. 2265, Lb.nr. H-08-02265-0039) om, at 1. sal er ombygget i 2007 er fundet følgende relevante regler gældende på tidspunktet:

3. 81.572

Bygningsreglement for småhus 1998 inkl. tillæg 1-11, med ikrafttrædelse 1. april 2006.
...
Vurdering af udførte om- og tilbygningsarbejder ved udnyttet 1 .sal beboelse.

Gennemgang:

Første centrale observation i skunkrummet er placering af dampspærren, der er udført på den lodrette yderside af skunkvæg mens isolering mod tagfladen er placeret i tagfladens skrå flade.

I h. t. bygningsreglementet afsnit 5 Energiforbrug, Generelt 5.12 'Enfamiliehuse og bygningsdele, herunder vinduer og døre, skal udføres, så varmetabet ikke forøges væsentligt som følge af fugt, blæst eller utilsigtet luftgennemgang' og vejledning 'Varmeisolering, der udsættes for vindpåvirkning, bør afdækkes med vindtæt materiale.
...
Billede ved spærfod i skunkrum (isolering er midlertidig demonteret)

Billedet viser at der ikke er tætsluttende vindtæt materiale over isolering i skunkrum.
Billedet viser endvidere, at der end ikke er udført vindbræt, der skulle forhindre træk direkte ind i isoleringer og lede ventilationen af underside tag op på oversiden af isoleringen.
...
Dampspærren til højre er placeret som ved udførelse af koldt ventileret skunkrum, bemærk endvidere eldåse, der bryder igennem dampspærren.

Løsningen er en sammenblanding af 2 løsninger:
...
Rockwool. Den lille lune side 96. Isolering ved koldt skunkrum. Bemærk dampspærren og isoleringen monteret sammen først vandret i etageadskillelse, op ad skunkvæg, og derefter videre i opbygningen af skrå lofter.

Isoleringen er placeret som ved varm skunk
...
Rockwool. Den lille lune side 88. Isolering ved varm skunkrum. Bemærk dampspærren og isoleringen monteret sammen overalt fra spærfod og op ad underside tagflade.

Ifølge alle anvisninger SBi og Byg-Erfa blade skal dampspærren placeres op ad den varme side af isoleringen eller indtil 1/3 del inde i isoleringslaget. Herved undgås, at fugtig luft fra indeklima ophobes i isoleringslaget, og der forhindres luftcirkulation igennem isoleringslaget ved evt. revner og sprækker i isoleringslaget.

I den udførte konstruktion er der ingen hindring for luftcirkulation i skunkrummet og isoleringslaget i tagfladen af skunkrummet er dermed stor set uden funktion.

Den udførte konstruktion medfører, at skunkrummet kun kan betegnes som kold ventileret uden isoleringsevne, svarende til uisoleret kold ventileret loftsrum.

Skunkvæggen er dermed uisoleret, hvilket også er tydeligt i den Termografiske undersøgelse. Uisoleret skunkvæg er helt klart ikke i overensstemmelser med bygningsreglementets krav til maksimal tilladeligt varmetab igennem vægge.

Yderligere medfører det kolde ventilerede skunkrum, at den udførte efterisolering af gavle også har et indbygget ventileret hulrum.
...
Hulrum bag efterisolering af gavlvæg, står i forbindelse med skunkrum. Bemærk uisolerede varmerør til radiator og hovedfordelingsrør isoleret med polystyrolskåle, samt mekanisk forbindelse af varmerør til hovedfordelingsrør (i midten af billedet). Samlingen er ikke tilgængelig.
...
Registreret ventileret hulrum i gavl imellem muret ydervæg og indvendig isoleret væg opbygget af 45 mm stålskelet isoleret med 45-50 mm mineraluld.

Den udførte konstruktion må være tiltænkt at skulle virke som efterisolering af eksisterende ydervæg, men på grund af det ventilerede hulrum, bliver væggen i stedet en væg mod koldt ventileret tagrum og er dermed helt utilstrækkelig i forhold til krav i bygningsreglement om maksimalt tilladeligt varmetab. Endvidere er konstruktionen med udbredte kuldebroer med det gennemgående varmeledende stålskelet. Problemet er dokumenteret ved konstatering af kuldebroer, der følger stålskelettet, i den Termografiske undersøgelse.

I skunkrummet kan der ydermere konstateres flere mangler og fejl ved den udførte dampspærre.
...
Dampspærren er kun ført ned til overside gulvbrædder i overetage.

Der er således end ikke gjort forsøg på at forbinde dampspærren ned til den oprindelige dampspærre i undersiden af eksisterende etageadskillelse. Udførelsen strider mod alle anvisninger og vejledninger i SBi-anvisning 178, Byg-Erfa og anvisninger fra fabrikanter af isoleringsmaterialer.

Der er fri transport af fugtig luft fra opvarmet zone til koldt skunkrum, hvor der er overhængende fare for kondensering og dermed fugtskader.

Yderligere er det udførte helt uden hindring af træk og varmetab i etageadskillelsen idet det ca. 10 cm hulrum imellem gulvbrædder og overside oprindelig gammel etageadskillelse står direkte i forbindelse med koldt ventileret skunkrum. Fejlen dokumenteres yderligere af den Termografiske undersøgelse, der afslører udbredt træk ved fodpaneler.
...
Det er registreret, at alle el-dåser for afbrydere og udtag i skunkvæggen er ført direkte igennem dampspærren. Der er overhovedet ingen forsøg på at tætne dampspærren, der er dermed fri adgang for fugttransport og træk igennem hullet i dampspærren. Dette er helt mod anvisninger i Sbi anvisning 178 og Byg-Erfa blade, der alle anviser, at dampspærre i alle tilfælde skal udføres tæt og evt. gennembrydninger skal forsejles og lukket tæt. Både SBi-anvisning og Byg-Erfa blade anbefaler udførelse af alle elinstallationer er anbragt indenfor dampspærren, da efterfølgende tæt reparation er yderst vanskelig.

Af termografiske undersøgelse fremgår endvidere, at der træk ved gennemføring af hanebånd i skråvægge. Det indikerer, at hanebåndenes gennemføring i dampspærren ikke er udført tæt i overensstemmelse med Sbi-anvisning 178 og Byg-Erfa, der anviser metoder.

På spørgsmål om de udførte konstruktioner overhovedet opfylder bygningsreglements krav til tilladeligt varmetab i konstruktioner er der 3 aspekter at tage i betragtning.

I h. t. Bygningsreglement for småhuse 1998 med tillæg gældende fra 1. april 2006, kapitel 5.

Afsnit 5.4 om vejledende krav om overholdelse af varmetab for bygningsdele. Overholdes alle angivne vejledninger er bygningsreglementets krav opfyldt.

Afsnit 5.6 om maksimalt tilladeligt varmetab for den enkelte bygningsdel. Ingen konstruktioner må overtræde de angivne krav for at være lovlige.

Det er tilladt, at en eller flere konstruktionsdele kun overholder kravene i afsnit 5.6, og så kompensere ved at udføre andre konstruktionsdele bedre end kravet i afsnit 5.4. Opfyldelse af at kravene i afsnit 5.4 i gennemsnit overholdes, skal dokumenteres ved beregning, benævnt en varmetabsberegning.

I varmetabsberegningen ved tilbygning (udnyttelse af tidligere koldt tagrum) er det tilladt, at øge det maksimale tilladelige varmetab for en tilbygning med det varmetab, der bliver tildækket af en ny tilbygning. I det aktuelle tilfælde betyder det et tillæg til tilladeligt varmetab i varmetabsrammen for tildækning af tidligere frie flader mod koldt uudnyttet loftsrum. En sådan beregning kan kun udføres efter detaljeret kendskab til konstruktioner, der ikke længere eksisterer efter ombygningen af overetagen.

I det aktuelle tilfælde betyder det, at der kan laves en vis generel reduktion i forhold til de vejledende krav i afsnit 5.4.

I bilag er gennemført en beregning i h. t. DS 418 af eksisterende ydervæg og de efter ombygningen synlige konstruktioner.

Ydervægge:
...
Den udførte konstruktion med ventileret hulrum til koldt loftrum har varmetab U = 0,74 W/m^2*K og overholder dermed end ikke krav i afsnit 5,6. Konstruktionen er ikke tilladelig i forhold bygningsreglementet i 2006. Den bagvedliggende murede væg er faktisk bedre.

Skråvægge, lofter og skunkvægge:
...
Ca. 40 procent er opmålt til at være lavet med 2 lag 100 mm mineraluld på nedforskalling fra spær. Varmetabet igennem den udførte konstruktion, er beregnet til U = 0,18 W/m^2*K. Konstruktionen overholder således krav i afsnit 5,6, men overskrider kravet i afsnit 5.4. Overskridelsen er dog ikke større end det er sandsynligt, at konstruktionen kan opfylde betingelserne, med indregning af tilladeligt tillæg til varmetabsberegning.

Ca. 60 procent er opmålt til at være lavet med 1 lag 150 mm mineraluld på forskalling direkte på spær. Varmetabet igennem den udførte konstruktion, er beregnet til U = 0,255 W/m^2*K. Konstruktionen overholder således ikke krav i afsnit 5,4 og krav i afsnit 5,6 er ligeledes overskredet, om end overskridelsen er lille og muligvis indenfor usikkerheden for beregningen. Men varmetabet på disse 60 % af skråvægge vil trække voldsomt ned i en tilladelig varmetabsberegning. Konstruktionen er sandsynligvis utilstrækkeligt isoleret og overholder dermed ikke kravene i bygningsreglementet.

Den udførte skunkvæg uden isolering imod koldt ventileret skunkrum er ikke beregnet. Den er med sikkerhed ikke tilladelig i forhold bygningsreglementet i 2006.

Baseret på erfaring med udførelse af varmetabsberegninger, ved ombygning af tagetager anser ... det for helt usandsynligt, at det samlede tilladelige varmetab for ombygning af tag-

etagen i 2007 er udført lovligt i forhold til gældende regler i bygningsreglementet gældende efter 1. april 2006.

Endvidere er der spørgsmålet, om mere eller mindre isolerende varmerør i skunkrum og i hulrum i gavlvægge. Foruden tidligere viste billede af rør i hulrum ved gavl er der flere følgende eksempler.

...

Tekniske installationer skal isoleres i h. t. DS 452 Norm for termisk isolering af tekniske installationer.

Rør på den varme side af isolering skal isoleres til mindst klasse 1 og i kolde rum til mindst klasse 2. D.v.s. at alle rør i skunkrum skal være isolerede. Dette er ikke tilfældet.

I varme rum, inden for dampspærren og isoleringen er det almindeligt anerkendt, at der isoleres med 15 mm polystyrol rørskåle.

I kolde rum, herunder kolde skunkrum kan kravet til isolering ikke opfyldes med mindre end 30 mm mineraluld beskyttet af vindtæt membran f.eks. pap eller lignende. De ældre rør, hvor isoleringen er ubeskadiget skønnes, at opfylde kravet, mens alle øvrige dele med beskadigelser eller mangelfuld isolering er langt fra kravet.

Ved skråvægge er der faktisk mistanke, om endnu en fej i det udførte. Med 150 mm isolering imellem spær er det tvivlsomt om krav til ventilationsspalte på gennemsnitlig 50 mm fri ventilationsåbning imellem underside tagplader og overside isolering fratrukket lægter er opfyldt, se Byg-Erfa blad (27) 99 09 20.

...

Konklusion:

Samlet set opfylder ombygningen af overetagen i 2007 ikke kravene i Bygningsreglement gældende efter 1. april 2006. Der er væsentlige fejl og mangler og overskridelser i forhold til opfyldelse af krav om tilladeligt energiforbrug. Såfremt det ved nærmere undersøgelser viser sig, at der ikke er tilstrækkelig ventilation imellem overside isolering og underside af tagdækning vil der være overhængende risiko for råd og svamp i tagkonstruktionen. Det kan konstateres, at det ikke har været muligt for de nuværende ejere, at konstatere de beskrevne forhold forud for overtagelsen af ejendommen, da skunkrum på det tidspunkt ikke var tilgængelige i h. t. bemærkning i Tilstandsrapport He nr. 2265, Lb.nr. H-08-02265-0039.

...

Vurdering af varmeinstallation i stuehus og fyr i fyrrum.

Gennemgang:

Varmesystemet i stuehuset er forsynet fra fyr placeret i staldbygning via jordledning under gårdsplads og ført op i gulvet i teknikskab i bryggers. Herfra er ca. 40 m^2 (bad, gang og køkken forsynet med gulvvarme. Resten af boligen ca. 120 m^2 forsynet med radiatorer forsynet fra hovedfordelingsledninger placeret i skunkrum og bag forsatsvæg i gavl.

...

Varmefordeling i teknikskab i gangen. Forrest i billedet er 3 stk. gulvvarmekredse til hhv. køkken-alrum, bad og gang forsynet med Danfoss returtermostat, der kun føler på returtemperaturen i den enkelte kreds og ikke på rumtemperatur. Der ledes samme mængde varme i hver kreds uanset rumtemperatur hele året, uanset temperaturen i rummet.

7. 81.572

For gang og bad er systemet acceptabelt i h. t. krav i DS 469 Norm for varmeanlæg med vand som varmebærende medie, men ikke for køkken-alrum. I h. t. DS 469/till.1:2002 stk. 3.3.1
Rumtemperaturregulering 'Varmegivere skal være forsynet med udstyr for automatisk regulering af varmeafgivelsen efter rumtemperaturen i det enkelte rum', undtaget er små rum som bad m.v., hvor drøvling (regulering af vandmængder er tilladt). Der mangler helt klart en regulering i forhold til køkken-alrum.

Systemet i køkkenet medfører videre en meget ujævn varmefordeling og opfylder dermed ikke krav DS649 afsnit om tilfredsstillende termisk indeklima i bygningen og dens enkelte rum. Endvidere kan vejledningen i DS 469/till. 1:2002 om max. 29 grader overfladetemperatur over gulvvarmeslanger ikke overholdes ved den ende af gulvvarmeslangen der er nærmest fremløb. Her kan temperaturen komme op over 40 grader på gulvet over gulvvarmeslangen. Kravet vil kun være opfyldt i enden ved returen, hvor termostaten tillader returtemperatur på 30 grader, ved indstilling 3. For opfyldelse krav i DS 469 se under vejledende afhjælpning.
...
Det er konstateret, at hovedfordelingsledningen frem og returledning på loftet er forsynet fra teknikskab med 15 mm pex-rør, nederst til højre i billedet.

Disse 2 stk. 15 mm pexledninger skal forsyne 120 m^2 bolig med varme. Det er fysisk umuligt. Rørdimensionen er simpelt hen for lille. 15 mm pex rørforsyning er ikke egnet til at forsyne varmegiver over 1500 W. Den aktuelle nødvendige kapacitet er 6.500 - 7.500 W. Ledningerne er altså underdimensioneret en faktor 4- 5. Forbindelsen opfylder ikke DS 469 afsnit 3.4.1. 'Fordelingssystem udformes og dimensioneres således, at de nødvendige varmestrømme er til rådighed ved varmegivere, med de til varmeafgivelsen passende temperatur og tryk under normale driftsforhold.' Det er ikke overraskende at ejerne ikke har kunnet holde varmen om vinteren.
...
Hulrum bag efterisolering af gavlvæg. Bemærk uisolerede varmerør til radiator og hovedfordelingsrør isoleret med polystyrol rørskåle, samt mekanisk forbindelse af varmerør til hovedfordelingsrør (midt i billedet). Samlingen er ikke tilgængelig.

Den manglende og mangelfulde isolering af er beskrevet i ovenstående vedr. ombygning af 1. sal. Foruden det synlige på billedet forsyner de viste hovedledninger desuden 2 stk. radiatorer i underliggende stueetage. Rør til de radiatorer er antageligt mekanisk forbundet til undersiden og de på billedet synlige ledninger.

Ingen af disse afgreninger kan serviceres eller udskiftes uden at lave adgang ved at tage hul igennem den isolerede væg. Samlingerne er med andre ord kun delvis synlige og utilgængelige i forhold til service og reparation. Det er ikke i overensstemmelse med krav i DS 469 afsnit 4.1.2 om at 'Reparation og udskiftninger af anlægsdele skal kunne foretages på enkel måde.'
...
Ejerne har både generelt og specifik påpeget dårligt termisk indeklima i alrummet. Det trækker koldt nedenfor trappen. Der er åben forbindelse imellem køkken-alrummet i stueetagen og reposen på 1. sal.

Ved gennemgangen kunne det konstateres, at der på 1.sal kun er radiatorer i soveværelset og i værelse, men ingen varmegiver på reposen. Endvidere er varmegiver i værelserne placeret langt fra reposen og medvirker således ikke opvarmning af reposen.

8. 81.572

Med de eksisterende forhold kan reposen kun opvarmes ved opstigende varme fra køkken-alrummet, der kun er forsynet med gulvvarme. Det kan ikke forventes, at der er tilstrækkelig overskydende kapacitet fra gulvvarmen i køkken-alrummet til også at opvarme reposen.

Den opstigende varme fra gulvvarmen må forventes, at finde vej op på reposen, der til gengæld sender afkølet luft tilbage ned ad trappen, hvorved der opstår træk nedenfor trappen og køkkenalrummet kan ikke opvarmes tilstrækkeligt, selv om gulvet er varmt.

Kravet i DS 469 afsnit 2,1 Termisk indeklima, om opnåelse af tilfredsstillende termisk indeklima i bygningen og dens enkelte rum er ikke opfyldt.

Hovedforsyningsledninger fra fyrinstallation til stuehus kan ved opføringer konstateres, at være af præisolerede Pex-rør med PE-kappe. Rørene er ikke optimalt isolerede, men skønnes at være af godkendt type på tidspunktet for anlæggelsen.
...
Fyr Orlan Super Gasogen kedel 25 KW fra 2005 og fyrinstallation i staldbygning. Hele opbygninger af installationen er af den tidligere ejer oplyst til den nye, at være fra 2004-2005.

Fyrinstallation er forbundet til en oplyst 2500 l akkumuleringstank placeret på loft over fyr. Ejer har opmålt isoleringen af akkumuleringstanken til 300 mm på siderne og 400 mm på toppen afsluttet med vindtæt kappe. Dette er i overensstemmelse med gældende regler.
...
Den etablerede tilslutning af fyr er ikke lavet i overensstemmelse med fabrikantens anvisninger. I stedet er forsøgt lavet en samlet blandesløjfe for samling af fyr, akkumuleringstank og varme til bygning. Systemet indeholder ingen elementer, der automatisk virkende, men kun ventiler og reguleringer, der kan manuel betjenes.

Det vurderes ikke, at udførte system er i stand til at opnå optimale forhold for hverken fyr, akkumuleringstank eller den øvrige varmeinstallation uden konstant overvågning og løbende manuel regulering. Dermed er krav i DS 469 til opnåelse af termisk indeklima, ressourceforbrug opfyldt.

Desuden opfylder den monterede cirkulationspumpe ikke DS 469/Till. 1:2002 afsnit 3.4.5 Pumper: 'Pumper skal styres automatisk efter vandstrøms- og trykbehov'. Den monterede pumpe arbejder ensartet så længe den er tændt.

Fyrrummet er beliggende i kold staldbygning. Det er derfor oplagt, at DS 452 Norm for termisk isolering af tekniske installationer er overtrådt, da næsten alle rør i fyrrummet er uisolerede.

Konklusion:

Samlet set opfylder ombygningen af varmesystemet i forbindelse med ombygning af overetagen i 2007 ikke kravene i DS 469 eller DS 452 gældende på daværende tidspunkt. Det kan konstateres, at det ikke har været muligt for de nuværende ejere, at konstatere de beskrevne forhold forud for overtagelsen af ejendommen, da skunkrum på det tidspunkt ikke var tilgængelige i h. t. bemærkning i Tilstandsrapport He nr. 2265, Lb.nr. H-08-02265-0039.

Ombygning og etablering af gulvvarme i køkken-alrum i 2003 er ikke i overensstemmelse med krav i DS 469 og forholdet er blevet forværret i forbindelse etablering af åben forbindelse til repos uden varmegiver i 2007. Forholdet har det været muligt, at konstatere ved over-

tagelsen af ejendommen i 2008, men at gennemskue af forholdene vil have krævet betydelig teknisk indsigt. De nye ejere kan ikke forventes, at have en sådan indsigt.

Forholdene i fyrrummet (opbygning af blandekredse) er ikke lavet hverken i overensstemmelse med fabrikantens anvisninger eller i overensstemmelse med regler gældende da systemet blev etableret i 2004-2005. Forholdet har det været muligt, at konstatere ved overtagelsen af ejendommen i 2008, men at gennemskue af forholdene vil have krævet betydelig teknisk indsigt. De nye ejere kan ikke forventes, at have en sådan indsigt, med undtagelse af iagttagelse af den manglende rørisolering.

Set i sammenhæng med forholdene beskrevet under isoleringsforholdene ved ombygning af 1. sal kan det ikke undre, at oplyst forbrug af brændsel er 3 gange højere end, det burde være i h. t. beregnet i energirapporten.

Afledningsforhold fra køkken.

Den nuværende ejer har konstateret, at der er begrundet mistanke om, at afløb fra køkken ledes udenom septiktank.

I. t.h. DS 432 Norm for afløbskonstruktioner 3. udgave 2000-06-08 skal køkken tilsluttes kloak. Systemet er ikke lovligt i h. t. den nævnte norm, men det meste af eksisterende afløbssystem er sandsynligvis af væsentlig ældre dato., og det er derfor et spørgsmål om ombygningen i 2003 havde en sådan karakter, at normens krav er gældende.

I tidligere tider har det været normalen, at afløb fra køkken var ført udenom septiktanke, da tilføring af sæbe fra køkkenet ødelægger den bakteriologiske virkning i septiktanke.

Selve afløbssystemet for ejendommen (oplyst i kopi af salgsopstilling fra ...) lever faktisk på en dispensation fra kommunen.

Konklusion:

En vurdering af, om ombygningen i 2003 er udført lovligt kan på det foreliggende grundlag ikke foretages af ...

Det er en mulighed, at henvendelse til den kommunale myndighed, der er den overordnede tilsynsmyndighed og som muligvis tidligere har udstedt anvisninger, pålæg og tilladelser om afledninger i det åbne land.

En supplerende undersøgelse ved den kommunale myndighed ligger ud over det aftalte omfang for ydelse fra ..."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 9/6 2011 og afviste ved brev af 24/6 2011 at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Skadesårsag/skadesomfang/ejerskifteforsikring.**

Der er tale om en ældre, traditionelt opført ejendom fra 1942 - ejendommen har gennemgået en del forandringer i perioden 2003-2007. Du har overtaget ejendommen for knap 3 år siden.

Der ses ikke i forbindelse med forandringer på ejendommen rettet henvendelser til lokale byggemyndigheder og der er således ikke stillet kommunale krav, som går ud over indholdet af den byggetilladelse, der må formodes at være givet ved opførelsen i 1942. Ejendommen kan således ikke forventes at skulle opfylde nyere krav, regler og forskrifter.

1. Skunkrum - forkert placering af dampspærre/isolering.

I forbindelse med sælgers renovering er der foretaget efterisolering af skunken. Der er placeret ekstra isolering i bund af skunke og derudover er der på skråvægge opsat 150-200 mm isolering. Dampspærren er derimod placeret på den lodrette skunkvæg ind mod beboelsen. Denne indbyrdes placering mellem isolering og dampspærre er en kombination mellem en kold skunk og en varm skunk.

Der ses dog ikke at være sket nogen skade på bygningsdele i skunken.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der ikke kan konstateres, at der er sket nogen skade i forhold til tilsvarende bygninger af samme type og alder.

2. Skunkrum - manglende vindbrædt.

I forbindelse med sælgers renovering er der som nævnt foretaget efterisolering i skunke - der er formentlig ikke monteret vindbrædt i tagfoden ved isoleringens afgrænsning.

Der ses dog ikke at være sket nogen skade på bygningsdele i skunken.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der ikke kan konstateres, at der er sket nogen skade i forhold til tilsvarende bygninger af samme type og alder.

3. Mangler ved efterisolering.

I forbindelse med sælgers renovering er der foretaget efterisolering af murede gavltrekanter. Efterisolering er udført med isoleret stållægteskelet beklædt med gips. Der er etableret ca. 7-10 cm hulrum mellem den gamle gavl og isolering - der er foretaget fremføring af varmerør i hulrummet.

Der ses dog ikke at være sket nogen skade på bygningsdele i gavl/hulrum.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der ikke kan konstateres, at der er sket nogen skade i forhold til tilsvarende bygninger af samme type og alder.

4. Tagflade - manglende afstand mellem tagflade og isolering.

Den sælger udførte efterisolering ved skunke og skråvægge er ført helt op til underkant lægter. Dette udgør normalt ikke noget problem, idet der ikke er et undertag og bølgerne i tagplader giver god mulighed for ventilation

Der ses da heller ikke at være sket nogen skade på bygningsdele i tagkonstruktionen.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der ikke kan konstateres, at der er sket nogen skade i forhold til tilsvarende bygninger af samme type og alder.

5. Mangelfuld isolering af varmerør.

Der ses i skunke varmerørsinstallationer med ældre, delvis defekt isolering, mens der i hulrummet bag påforede vægge i gavle ses uisolerede varmerør.

Der ses dog ikke at være sket nogen skade på skjulte bygningsdele i skunke/hulrum.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der ikke kan konstateres, at der er sket nogen skade i forhold til tilsvarende bygninger af samme type og alder.

6. Gulvvarme i køkken - reguleringsmulighed.

Varmesystemet til ejendommen forsynes fra fyr i staldbygning og suppleres med brændeovn midt i opholdsstuen. Der er gulvvarme i køkken, som reguleres fra teknikskab i tilstødende gang. Regulering af gulvvarmen sker via returtermostat, der føler på returtemperaturen.

Køkken er ifølge sælger renoveret i 2003. Der ses ikke at være sket nogen skade ved gulvvarmen.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet det ikke kan konstateres, at der er sket en skade.

Det vurderes ligeledes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikrings ekstrasikring (ulovlige VVS-installationer), idet den udførte regulering ikke skønnes at have været ulovlig på udførelsestidspunktet i 2003.

7. Utilstrækkelig dimension på hovedfordelingsrør

Ca. halvdelen af stueetagen og hele 1.salen opvarmes ved radiatorer - i opholdsstue dog suppleret med brændeovn. Hovedfordelingsledningen fra teknikskabet til varmerør i skunk/hulrum er udført som 15 mm PEX-rør, hvilket af din rådgiver skønnes utilstrækkeligt til at fremføre varme til radiatorer.

Jeg har talt med en autoriseret VVS-installatør og forelagt dette udsagn fra din rådgiver - han virker umiddelbart uforstående.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet det ikke kan konstateres, at der er sket en skade.

Det vurderes ligeledes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikrings ekstrasikring (ulovlige VVS-installationer), idet installationen ikke skønnes at have været ulovlig på udførelsestidspunktet.

Jeg skal dog tilbyde at lade en autoriseret VVS-installatør besigtige og vurdere dit varmesystem - under henvisning til din selvrisiko pr. skade på kr. 10.000 forudsætter dette dog din accept forinden.

12. 81.572

8. Varmeinstallation - skjulte samlinger på varmeinstallation.

Førnævnte hovedfordelingsledning er ført frem til skunke/hulrum, hvor der delvis er skjulte samlinger.

Der ses ikke at være sket nogen skade på bygningsdele.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet det ikke kan konstateres, at der er sket en skade.

Det vurderes ligeledes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikrings ekstrasikring (ulovlige VVS-installationer), idet de udførte skjulte samlinger ikke skønnes at have været ulovlig på udførelsestidspunktet i 2003-07.

9. Fyr - installationer i sekundær bygning.

Der er påpeget en lang række fejl og mangler ved fyrinstallationen i sekundære bygning.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet bygningen i tilstandsrapport er undtaget gennemgang og derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

10. Afløb fra køkken til septiktank.

Der er mistanke om, at afløb fra køkken ikke er ført til septiktank. Idet det formodes at udvendige afløbsinstallationer er af ældre dato, vurderes det umiddelbart normalt at føre et køkkenafløb uden om en septiktank.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikrings ekstrasikring, idet det ikke er sandsynliggjort, at udvendige afløbsinstallationer fra køkken var ulovlige på udførelsestidspunktet. Derudover gøres opmærksom på, at ekstrasikringen undtager septiktanke."

Klageren er utilfreds med afgørelsen, og efter indsigelse over for selskabet er sagen indbragt for nævnet ved klage af 16/11 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Klager har efter overtagelsen af ejendommen ..., konstateret omfattende mangler ved ejendommen, og har derfor kontaktet ejerskifteforsikringen, forinden har de fået udarbejdet en ingeniørrapport samt en termografiundersøgelse, denne vedlægges som bilag.

Torsdag den 9. juni 2011 besigtigede taksator ... ejendommen, og den 24. juni 2011 modtog klager en skrivelse fra Tryg, hvoraf det fremgår, at de nægter at dække udbedringsudgiften.

Klager havde den opfattelse, at trygs taksator ikke var grundig, men nærmere sjusket, og at han alene havde det formål at konstatere, at der 'ikke var noget at komme efter', hvilket er uacceptabelt. Dette indtryk blev bekræftet, da taksatoren under sit besøg afviste at gennemgå de rapporter, klager har fået udarbejdet, på trods af at klager foreslog dette for at sikre sig, at alle forholdene vedr. ejendommen blev behandlet. Klager har tegnet en udvidet ejer-

skifteforsikring i tillid til, at hvis der viste sig skjulte fejl og mangler ved ejendommen, så ville denne forsikring dække disse. Denne opfattelse har klager dels opnået ved gennemlæsning af div. salgsmateriale fra tryg.

Skaden består i det væsentligste I, at ejendommen ikke er brugbar om vinteren, idet denne ikke kan opvarmes, hvorfor bygningens værdi også bliver væsentligt lavere, endvidere er der nærliggende risiko for råd og svampeskader.

Det er således klagers vurdering, at de fejl og mangler der er nævnt i civilingeniør ... rapport, er dækningsberettigede forhold."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 28/11 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Argumentation**
Indledningsvis må vi henvise til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

Dette medfører, at selv hvis opbygningen af 1. salen skal betragtes efter bestemmelserne i byggereglement 1998, vil det forhold, at ombygningen ikke lever op til disse bestemmelser i sig selv ikke medføre, at der er dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Forholdet skal fortsat udgøre en skade efter ejerskifteforsikringens forstand.

Det er imidlertid vores opfattelse, at forøgelsen af beboelsesarealet på 1. salen med 20 kvadratmeter i sig selv ikke er en sådan udvidelse eller ændring af ejendommen, at det i henhold til Byggelovens bestemmelser kræver en tilladelse, og udvidelsen er således ikke omfattet af det pågældende bygningsreglement.

Vores kundes bygning inklusiv 1. salen, skal derfor betragtes som en bygning fra 1942 i overensstemmelse med de regler, der var gældende på det tidspunkt.

Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at ejendommen afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger fra 1942 i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores kunde er da også i købsaftalen særskilt blevet gjort opmærksom på, at der er tale om en ældre ejendom, der overtages som den er og forefindes, samt at vores kunde selv afholder alle omkostninger ved udbedringen af ejendommens forhold, og for dette har kunden fået et nedslag på 145.000 kr. i købesummen.

Af rapporten fra ... kan det konstateres, at størstedelen af de forhold, som der klages over relaterer sig til forhold i skunken eller loftsrummet.

I tilstandsrapporten er det oplyst, at der ikke var adgang til disse rum, hvorfor de var undtaget fra bygningsgennemgangen, og senere fra forsikringens dækningsområde.

Allerede fordi forsikringen i henhold til betingelsernes pkt. 4.3 ikke omfatter skader eller nærliggende risiko for skader, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende byg-

ningsdel er gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen, vil forholdene ikke være omfattet af forsikringen.

Hertil kommer, at der specifikt i tilbuddet på ejerskifteforsikringen er taget forbehold for skader, der kan henføres til ubesigtigede bygningsdele iht. Tilstandsrapportens side 6 pkt. 2.

Her er netop skunkrum og loftrum omtalt som værende ikke besigtiget.

Vores kunde har således i forbindelse med sine overvejelser om købet af ejendommen, herunder til hvilken pris handlen skulle gennemføres haft mulighed for at tage højde for, at der er tale om en ældre ejendom, at skunkrum og tagrum ikke er besigtiget.

Ved vores besigtigelse af ejendommen har vi ikke kunnet konstatere forhold, der afveg nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere har vi ikke kunnet konstatere nærliggende risiko for skader i relation til de anmeldte forhold.

I den forbindelse må vi samtidig henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at vores kunde har beboet ejendommen i næsten 3 år, herunder under temmelig kolde vintre i 2008-2009 og 2009-2010, uden at dette har medført en anmeldelse vedrørende forholdene.

Vi henleder i denne forbindelse opmærksomheden på Ankenævnets kendelse nr. 78.546, der vedlægges i kopi, da den endnu ikke er offentliggjort.

Bortset fra forholdene omkring skunkrum og loftsrum udestår der et spørgsmål om, hvorvidt de rør, der skal føre varmen frem er underdimensioneret eller ej.

Vores kundes rådgiver er af den opfattelse, at de er underdimensioneret; mens vores taksator, på baggrund af henvendelse til en vvs-installatør er af den modsatte opfattelse.

For at få belyst denne del af forholdene, har vi anmodet om tilladelse til at lade en VVS- installatør gennemgå opbygningen; men en sådan tilladelse er ikke givet.

I den forbindelse vil vi indledningsvis henlede nævnets opmærksomhed på FAL § 22, hvoraf det blandt andet fremgår, at det er forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at forholdet er omfattet af forsikringen.

Trods dette er vi fortsat indstillet på, at lade en VVS installatør gennemgå røranlægget til varmeforsyningen, for at undersøge, om disse er korrekt dimensioneret. Omkostningerne ved en sådan undersøgelse skal vurderes efter de almindelige bevisbyrderegler.

Afslutningsvis skal vi meddele, at forsikringen ikke omfatter dækning af eventuel advokatbistand i forbindelse med sagens behandling, herunder omkostninger for behandlingen i Ankenævnet."

Hertil har klagerens advokat i brev af 19/12 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedrørende hvilket byggereglement der skal anvendes, har klager talt med ... fra byggesagsafdelingen hos ... kommune, om hvilket bygningsreglement de tidligere ejere skulle have brugt i forbindelse med renoveringen af huset i 2007. Angående udvidelse af kvadratmeter på 1. sal fra 44 m2 til 64 m2 har ... udtalt, at der skulle have været søgt om tilladelse til udvidelse, men dette er ikke sket i dette tilfælde. Den tidligere ejer/sælger har meddelt BBR regi-

stret, at der var kommet flere kvadratmeter i boligen på 1. sal. Normalt ville kommunen have taget fat i ejeren, og fået ham til at søge byggetilladelse, men det har de ikke gjort, idet de formodede, at byggereglementet ville være overholdt. Uanset om der er søgt byggetilladelse eller ej, skal man overholde det bygningsreglement der gælder på tidspunktet for ombygningen/renoveringen. Man sondrer ikke mellem om det er en lille eller stor renovering/ombygning man laver. Man skal således altid følge lovgivningen og byggereglementet, der er gældende på det tidspunkt, man udfører renoveringen/ombygningen. Man kan således ikke henholde sig til gamle bygningsreglementer og gammel bygge skik. F.eks. kan man ikke bare bygge efter bygge skik anno 1942 bare fordi huset er opført i år 1942, man skal udføre renoveringen og ombygningen efter de bygningsreglementer, der er gældende på det tidspunkt, hvor man renoverer eller ombygger sit hus.

Det afslag der blev givet i prisen, var udtryk for almindelig forhandling, udbudsprisen var for høj i forhold til markedet i øvrigt. I denne forhandling indgik, at vinduerne i stuen og entreen skulle skiftes, samt at udhusene trængte til vedligeholdelse. Afslaget havde således ingen relation til det forhold, klager nu mener, er omfattet af ejerskifteforsikringen.

I forhold til fyret fremgår det af rapporten, som klager har fået udarbejdet, hvilke fejl der er. Det skal samtidig bemærkes, at mine klienter nu har givet tilladelse til, at tryg kan besigtige fyret.

Det er korrekt, at klager har beboet ejendommen i en kortere årrække, men da de ikke ønskede, at anmelde et forhold til forsikringen før end de var sikre på, at der var noget at anmelde, har de fået udarbejdet en rapport samt taget billeder af huset om vinteren. Hertil kommer, at forsikringen er gyldig i 10 år, og mine klienter blev først bekendt med fejlen, da rapporten var blevet udarbejdet.

Klager er af den opfattelse, at ejendommen er faldet betydeligt i værdi, og klager er i færd med at indhente tilbud på udbedringsomkostningerne.

I forhold til ansvarsfraskrivelsen i betingelserne anfører klager, at de mener, at disse burde have været fremhævet, på lige fod med de anmærkninger der er i tilstandsrapporten."

Heroverfor har selskabet i brev af 5/1 2012 til nævnet bl.a. anført:

"I henhold til byggelovens § 2 stk. 1 litra b) finder Byggeloven og dermed også Bygningsreglementet anvendelse ved ombygning af eller forandringer, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser.

Af note 4 i Karnov fremgår det endvidere, at 'ved ombygninger eller andre forandringer skal de bestemmelser i byggelov og bygningsreglementer, som er væsentlige i forhold til forandringen overholdes. Ved indretning af en eksisterende tagetage til beboelse skal f.eks. flugtvejsforholdene i den eksisterende bygning ændres ....'.

Det er vores opfattelse, at de forhold, som ... påpeger vedrørende udvidelsen af beboelsesdelen af tagrummet, ikke er forhold der kan betragtes som væsentlige i henhold til beskrivelsen i loven.

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at det konstaterede ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

I forhold til fyret og dimensioneringen af rørene har vi noteret os, at vores kunde nu vil lade os foretage en besigtigelse af forholdene, hvorfor vi vil lade disse besigtige.

Når vi har modtaget rapport over det, der kunne konstateres ved denne besigtigelse vil vi vende tilbage vedrørende dette punkt.

I slutningen af advokatens brev anfører advokaten, at undtagelserne burde have været særlig fremhævet, og vi vedlægger derfor kopi af hele policen, og henleder i den forbindelse Ankenævnets opmærksomhed på side 3, hvoraf undtagelserne fremgår.

Det er vores opfattelse, at denne udformning af undtagelserne er en fremhævning af disse.

Herudover fastholdes det i vores brev af 28. november 2011 anførte i sin helhed."

Af mail af 29/1 2012 fra en kloakmester til klageren fremgår bl.a.:

"Efter gennemgang af kloakken på adressen, den 28/1 2012 har jeg følgende bemærkninger:

Afløb fra WC går direkte i gammel trixtank. Herpå er koblet brusekabine samt gulvafløb i bryggers.
Afløb fra håndvask i bad er ført ud af badeværelset til gulvafløb i bryggers (ikke en ret god ide).
Overløb fra teknikskab er ligeledes ført til gulvafløb i bryggers.
Afløb fra køkkenet løber lige ud i vandløbet uden nogen for rensning - se vedlagte foto. Har man ikke tænkt på at have en kloakmester til at udføre arbejdet ?
Hvad med autorisationsloven - da det er autorisationskrævet arbejde ?
Dette har ikke noget med bygningsreglementet at gøre hvad år huset er bygget i (1942), men derimod noget med spildevandsbekendtgørelsen - den har lovestatus.
Se vedlagte kopi.
Hvad med en udledningstilladelse ?
Hvad med at man havde kontaktet Kommunen/Kloakmyndighed inden man gik i gang i 2003/2004 ?"

Selskabet besigtigede ejendommen den 9/2 2012 sammen med en VVS-installatør. I taksatorens referat hedder det bl.a.:

"I relation til TRYGs tilbud om at lade autoriseret VVS-installatør besigtige og vurdere ejendommens varmesystem er der afholdt fælles besigtigelse.

Besigtigelse og vurdering fra VVS fremgår af installatørens notat af 13.02.2012.

Manglende radiatorkapacitet på 1.salen omfatter trapperummet, hvor der ikke er monteret radiator og eet af to værelser, hvor den opsatte radiator har for lille kapacitet.

For lille dimension af rør til 1.salen omfatter forsyningsrør fra teknikrum i bryggers (stueetagen) til radiatorer på 1.salen.

For lille pumpe fra fyrrum. Pumpen er placeret i fyrrum, som er undtaget vurdering i TR.

17. 81.572

Der er af VVS-installatør afgivet samlet overslag til udbedring på kr. 26.850,- excl. moms. Jeg har efterfølgende telefonisk fået oplyst specifikation af overslag. Udgifter til pumpe i fyrrum anslåes til kr. 4.000,- excl. moms, mens resterende overslag skal deles ligeligt mellem radiatorer og forsyningsrør.

VVS-installatør kunne ikke konstatere manglende kapacitet ved gulvvarme i køkken."

Af notat fra VVS-installatøren fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelse på ovennævnte adresse har vi konstateret:

Manglende radiatorkapacitet på 1. sal (mangler 2 radiatorer)
For lille dimension af rør til 1. Sal.
For lille pumpe fra fyrrum.

Ved besigtigelsen kunne det ikke umiddelbart konstateres manglende varmt vand på gulvvarme installation i stueetagen.

Overslagspris på udbedring af ovennævnte kr. 26.850,00."

I klagerens referat fra besigtigelsen hedder det bl.a.:

"**Deltager:** Tryg's taksator ... Tryg's vvs installatør ..., vvs Installatør ... fra ... og omegns vvs og ejer af ejendommen ...

- ... ville ikke gennemgå fyre installation, da den står i udbygningerne og ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. [Klageren] havde en helt anden mening om dette og helt uforstående overfor at fyre installation ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, da han mente at fyre installation er en del af hus installationen uanset hvor fyre installation står, idet det er den der varmer huset op og den er også forbundet med rør til huset, og så må den der være en del af hus installationen. Det er rigtig nok at udebygningerne ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen på grund af udebygningernes stand, men fyre installation hører til huset og er da omfattet af ejerskifteforsikringen mente [klageren], men ...'s kommentar var at det er det ikke.

- Tryg's vvs'er ..., gennemgik varme installation og konstaterede fejl og mangler blandt andet manglende radiator på repos og på værelse på 1. sal og at fremløbsrør og returrør til 1. sal, stue og entreen er for lille, samt at hovedcirkulationspumpe er for lille.

- [Klageren] oplyste ... om at fremløbs temperaturen ligger imellem 60 til knap 75 grader ind til huset. At returventilerne til gulvvarmen står helt åben. At radiatorerne ikke bliver helt varme på overfladen i stuen og entreen, om det kunne skyldes at fremløbsrør og returrør til 1.sal, stuen og entreen ikke er store nok og det mente ... at det er grunden.

- Angående Skjulte samlinger bag gavlvæg i soveværelse, mente ... at det er lovligt udført ifølge dansk standard, da ombygningen fandt sted i år 2007, men ... mente at det er ulovligt udført ifølge Dansk standard og Dansk standard DS 469 1. udgave 1991-01 idet samlingerne er med pex fittings bag gavl væggen.

- Angående gulvvarmen i køkkenet blev der talt om at rumstyringen ikke er udført korrekt. Det mente ... nu at det er udført korrekt i henhold til dansk standard, da gulvvarmen var

udført i 2003. Men ... mente at ifølge Dansk standard og Dansk standard DS 469 1. udgave 1991-01. at det er ulovligt udført. ... mente at i et stort rum som køkkenet og badeværelset skal der være en rumstyring med pumpeshunt og man kan ikke bruge returventil til at styre rum temperaturen med, for den kan ikke regulere rum temperaturen. Dette kunne ... ikke svare på. ... mente også at små og mindre rum som bryggers må man godt styre på returventil.

Angående at gulvvarmeslangerne ligger for langt fra hinanden i køkkenet, bryggers og badeværelse. Ifølge termografi billederne har [klageren] og ... målt at rørene ligger imellem 400 til 600 mm. i gulvene og i badeværelses brusekabine 800 mm. Rørene ligger altså væsentligt længere fra hinanden end de tilladte 300 mm. for rør på 20 mm. ifølge Dansk standard og Dansk standard DS 469 1. udgave 1991-01.

... kunne kun sige at han synes at det virkede til at der er varme på gulvet og han ville ikke kommentere på at [klageren] synes at gulvvarmen er ujævn.

... mente at ujævn gulvvarme på gulvet skyldes at gulvvarmeslangerne i gulvene ligger for langt fra hinanden i fht Dansk standard og Dansk standard DS 469 1. udgave 1991-01. samt at der ikke er lagt nok gulvvarmeslanger i gulvene og at de ikke kan give nok kw. varme fra sig og at rumstyringen i køkkenet ikke er udført ifølge Dansk standard med rum termostat.

[Klageren] viste ... og ... termografi billederne af lokalisering af gulvvarmeslangerne, ... sagde dem har han ikke set, det var [klageren] uforstående over for, da ... havde fået dem tilsendt, men ... kom så i tanke om at, dem havde han alligevel set. Men ... og ... undersøgte ikke forholdene nærmere angående gulvvarmeslangernes ligge afstand i køkkenet, bryggers og badeværelse. ... kommenterede bare at han synes at gulvvarmeslangerne må ligge ok og det betyder ikke noget at slangerne ligger langt fra hinanden og at han synes at gulvet virkede varmt og at gulvvarme styringerne er ok for sådan har man altid lavet gulvvarme styringerne med returventiler. ... mente nu at det har en betydning, hvor langt gulvvarmeslangerne ligger fra hinanden, for hvis fremløbs temperaturen var korrekt ville gulvet ikke virke varmt, fordi der ikke er nok gulvvarmeslanger i gulvene.

- ... vil skrive sin mening om fejl og mangler, og sende dem til ..., og ... vil sende [klagerens] advokat besked herom.

- ... takket for mødet."

Herefter har klagerens advokat i brev af 7/3 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager har gennemgået ejendommen med div. håndværkere, dette har resulteret i vedlagte tilbud på udbedring.

I forhold til VVS installationerne og gulvvarmen har ... fremsendt tilbud med bilag der vedlægges. Min klient har udarbejdet referat fra gennemgangen af varmeinstallationen med ..., dette referat er godkendt af ... I referatet samt tilbuddet er beskrevet, hvori problemet med gulvvarmen består.

I forhold til kloakken fremgår det klar af tilbuddet mv. at kloaksystemet, ikke overholder gældende forskrifter, ligesom at dette ved opførelsen ikke var lovligt.

19. 81.572

Idet der har været en fælles besigtigelse af ejendommen, har min klient udarbejdet vedhæftede referat. Referatet er godkendt af ..."

Hertil har selskabet i brev af 24/4 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Vi vedlægger kopi af installatørens rapport, samt vores taksators kommentarer vedrørende ophørelsen af de anførte udbedringsomkostninger.

Som det fremgår af rapporten kunne der ikke ved besigtigelsen konstateres fejl eller mangler ved gulvvarmeinstallationen i stueetagen. Vi vil derfor ikke på det foreliggende kunne anerkende forhold omkring gulvvarmen, som dækningsberettigende forhold.

Herudover kan vi på det nu foreliggende grundlag anerkende de i vores VVS installatørs nævnte forhold omkring pumpen, der er for lille, de underdimensionerede rør og den manglende radiator på 1.sal.

Vi vil således kunne anerkende en erstatningsopgørelse i overensstemmelse med tilbuddet fra vores installatør, dog fratrukket den policemæssige selvrisiko på 10.000 kr.

Når vi har modtaget dokumentation for udbedringen i overensstemmelse med det af vores installatør nævnte vil vi afregne erstatningen.

Hvad angår de øvrige forhold fastholdes det tidligere anførte."

Af policen fremgår bl.a.:

"**Ejerskifteforsikring**

Forsikringen dækker ikke skade der kan henføres til ubesigtigede bygningsdele iht. tilstandsrapport side 6 bemærkninger pkt. 2."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
...
4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til

offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

4.3
Skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

4.4
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
...
5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
...
Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige
- stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne
- el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Installationerne er ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

5.2 El- og vvs-installationers funktion
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 Forhold på grunden
Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."

21. 81.572

Nævnet udtaler:

Forhold 1 (forkert placering af dampspærre/isolering i skunkrum), forhold 2 (manglende vindbræt i skunkrum), forhold 3 (mangler ved efterisolering) og forhold 4 (manglende afstand mellem tagflade og isolering)

Det fremgår af tilstandsrapportens afsnit "bemærkninger", at tagrum og skunke ikke var tilgængelige, hvorfor disse bygningsdele ikke er besigtiget i forbindelse med huseftersynet. Selskabet har på policen med henvisning til dette punkt i tilstandsrapporten undtaget skader, der kan henføres til ubesigtigede bygningsdele, fra ejerskifteforsikringens dækning, hvilket selskabet lovligt kan gøre. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at anse forholdene for omfattet af forsikringens basisdækning.

For så vidt angår den udvidede dækning for ulovlige forhold under ekstrasikring omfatter denne alene ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer. Placeringen af dampspærre og isolering, manglende vindbræt, mangelfuld efterisolering og manglende afstand mellem tagflade og isolering udgør derfor heller ikke dækningsberettigende forhold under ekstrasikringen.

Forhold 5 (mangelfuld isolering af varmerør)

Nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at isoleringen af varmerørene udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller et forhold omfattet af ekstrasikringens udvidede dækning.

Forhold 6 (gulvvarme i køkkenet)

Nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, eller at det er omfattet af ekstrasikringens udvidede dækning.

Forhold 7 (utilstrækkelig dimension på hovedfordelingsrør)

Selskabet har anerkendt at dække dette forhold.

Forhold 8 (varmeinstallation - skjulte samlinger på varmeinstallation)

Nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, eller at det er omfattet af ekstrasikringens udvidede dækning.

Forhold 9 (fyr - installationer i sekundær bygning)

Selskabet har anerkendt at yde dækning til en større pumpe, men har i øvrigt afvist at yde dækning for de anmeldte fejl ved fyret. Nævnet finder, at forholdet ikke kan henføres til skadebegrebet i grunddækningen, og vvs-dækningen ses kun at omtale installationer i beboelsesbygningen, hvorfor forholdet allerede af denne grund er undtaget dækning.

Forhold 10 (afløb fra køkken til septiktank)

Henset til afløbets alder finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af ekstrasikringens udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand