Ankenævnet for Forsikring

Den 31. august 2016 blev i sag nr. 87003:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager over, at selskabet har afvist at dække fejl og ulovligheder vedrørende gulvvarmeinstallationen i entre, stue, køkken, gang, bryggers og 2 badeværelser, samt følgeskader i form af fugt og skimmelsvampeangreb i beboelsen. Endvidere klager de over, at selskabet har afvist at dække forhold vedrørende vandrør i et badeværelse, en kedel, garagen, og en skorsten. Klagerne finder endelig, at selskabet bør dække advokatudgifter og udgifter til en bygningssagkyndig, som de har afholdt.

Selskabet har tilbudt at dække udgiften til etablering af 2 radiatorer. Efter sagens indbringelse for nævnet, har selskabet anerkendt at dække et forhold vedrørende "Manglende isolering af rør for varmt brugsvand" samt "ulovlige samlinger på vandinstallation" i de 2 badeværelser og køkken.

Selskabet har, for så vidt angår de øvrige påklagede forhold afvist dækningspligten eller undladt at tage stilling.

Den forsikrede bygning er opført i 1979. Garagen er opført i 2004. Forsikringen trådte i kraft den 1/6 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/3 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

2. 87003

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **ca. 13 år** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Siden 1999**			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Udbygning mod vest i 2002** Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☒ ☒	☐ ☐	☐ ☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☒	☐

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
...		
11. VVS-installationer		
Olie/centralvarme	*A*	
Gulvvarme; Type:	*A*	Vand og el.

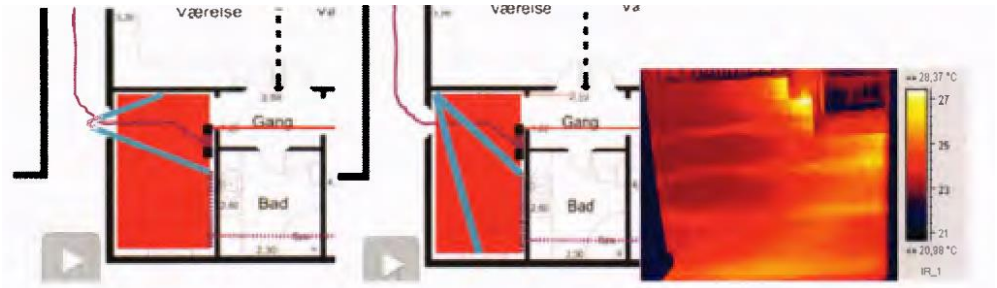
Klagerne kontaktede en varmekonsulent, der gennemgik en del af bygningens varmeinstallationer. Herom har varmekonsulenten i en rapport af 30/10 2013 anført:

"**Bryggers:**

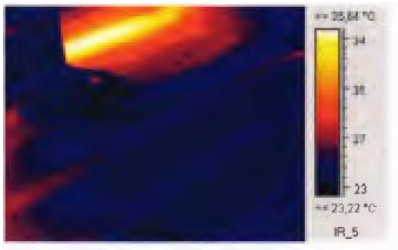
Gulvvarme i bryggers er ikke lagt efter anerkendte standarder:

Der er ikke andre varmekilder i bryggers.

Gulvvarmeslanger er udlagt med meget varierende indbyrdes afstand, hvilket bevirker meget uens temperatur på gulvet.
Cirkulation af det varme brugsvand skaber et meget varmt hjørne (over 35° C).



3. 87003



Gulvvarmeslanger er tilsluttet omvendt. Fremløbet ligger inderst og returen ligger ved ydermur. Dette skaber træk (kuldenedfald) fra ydermur og forhøjer konvektionstabet.
Efter anerkendte normer er det kutyme at lægge den varme ende (fremløbet) ved kolde mure (ydermure) og efterfølgende lade temperaturen falde ind mod centrum af huset. Dette modvirker kuldenedfald fra ydermuren.

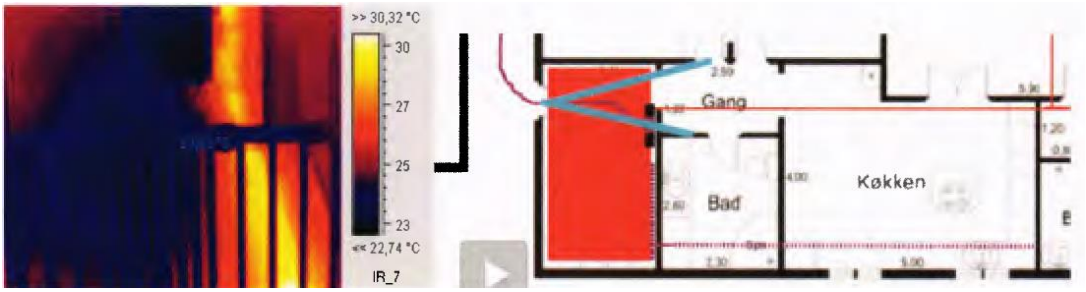
Reguleringen består af en returtemperaturventil, hvilket bevirker at temperaturen i rummet ikke bliver reguleret, men udelukkende regulerer temperaturen på returvandstemperaturen, hvorved gulvet opvarmes uens, afhængig af fremløbstemperaturen.
Ved 60° C vil en del af gulvet blive over 35° C.

Gulvvarme i mellemgang (fordelingsgang):

Der er ikke udlagt gulvvarme i mellemgang (fordelingsgang).

Der er ikke andre varmekilder i mellemgang (fordelingsgang).

Frem- og returløb til gulvvarme i stuen, værelser, samt håndklædetørrer, løber i den ene side af gangen, tæt på hinanden i pudslaget.



Dette bevirker, at når der er varme i stuegulvet, værelser, samt håndklædetørrer, vil der også være varme på en del af gulvet i mellemgang (fordelingsgang). Dette er ikke regulerbart og følger varmebehovet i stuen, værelser, samt håndklædetørrer.

Når returløb og fremløb bliver lagt tæt, varmer fremløbet returvandet op, dette er uheldigt da man ønsker et så koldt returløb som muligt.

Ved 60° C vil en del af gulvet blive over 35° C.

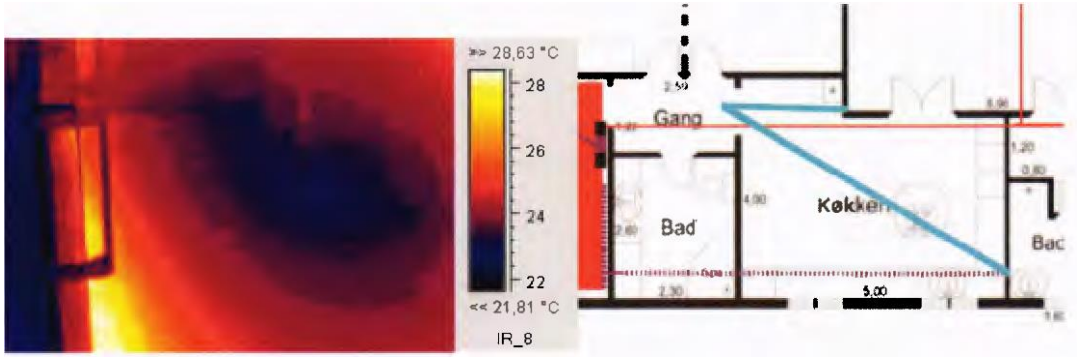
Gulvvarme i køkken:

Der er ikke udlagt gulvvarme i køkken:

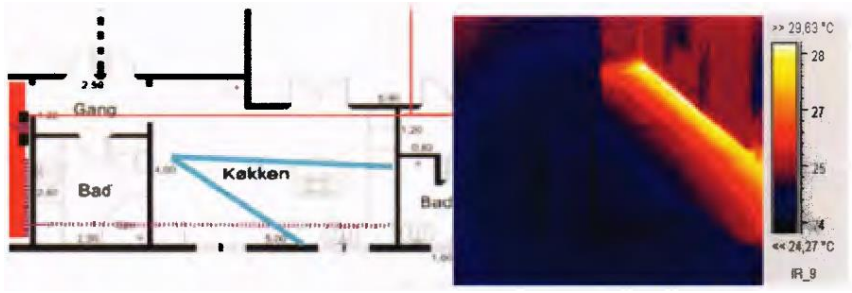
Der er ikke andre varmekilder i køkken.

4. 87003

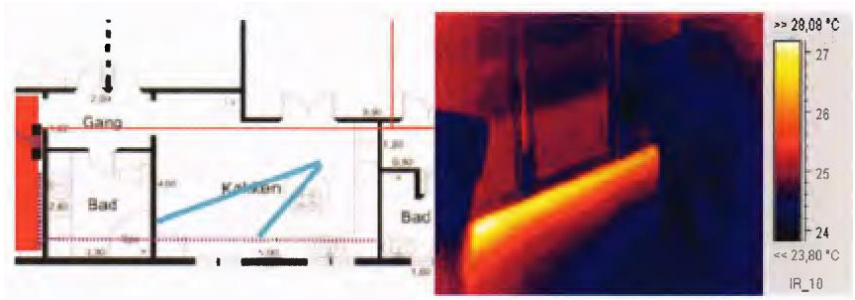
Frem- og returløb til gulvvarme i stuen løber i den ene side af køkkenet, tæt på hinanden i pudslaget.



Dette bevirker, at når der er varme i stuegulvet, værelser samt håndklædetørrer, vil der også være varme på en lille del af gulvet i køkkenet. Dette er ikke regulerbart og følger varmebehovet i stuen, værelser, samt håndklædetørrer.
Ved 60° C vil en del af gulvet blive over 35° C.
Når returløb og fremløb bliver lagt tæt, varmer fremløbet returvandet op, dette er uheldigt, da man ønsker et returløb, der er så koldt så muligt.



Fremløb og returløb (cirkulation) til det varme brugsvand løber i pudslaget under køkkenskabe i hele køkkenets længde, hvilket bevirker at gulvet vil være varmt (over 35° C) under køkkenskabe. Dette er ikke regulerbart, der vil være varme så længe der er cirkulation, også om sommeren.



En del af gulvet bliver over 35° C.

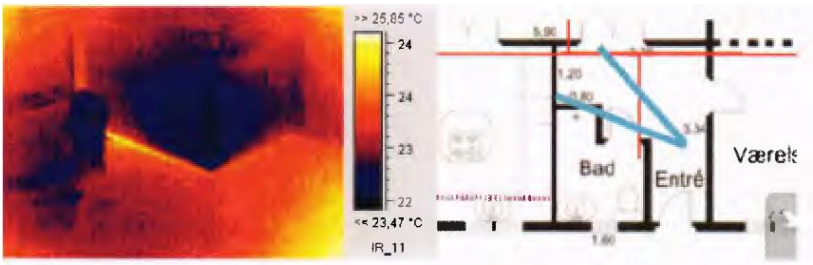
Gulvvarme i gang:

Der er ikke udlagt gulvvarme i gang.

5. 87003

Der er ikke andre varmekilder i gang:

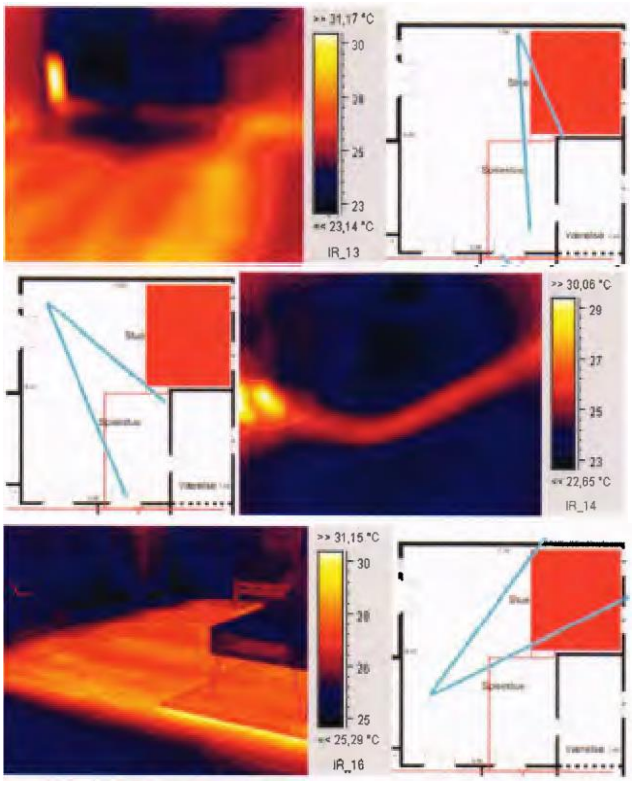
Frem- og returløb til håndklædetørrer i toilet, er lagt i pudslaget, hvilket bevirker, at en lille del af gulvet vil være varmt i det omfang at håndklædetørreren og værelser kalder på varme, hvilket som regel er meget lidt.



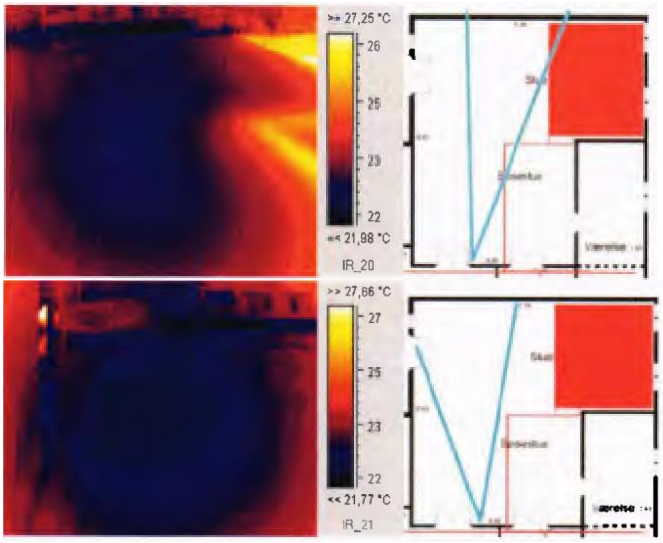
Ved 60° C vil en del af gulvet blive over 35° C.

Gulvvarme i stuen:

Der er ikke udlagt gulvarme i 75-80 % af stuen. Dvs. kun i det ene hjørne af stuen. Der er ikke andre varmekilder i stuen.
Gulvvarmeslanger er tilsluttet omvendt. Fremløbet ligger inderst og returen ligger ved ydermur. Dette skaber træk (kuldenedfald) fra ydermur og forhøjer konvektionstabet.
Efter anerkendte normer er det kutyme at lægge den varme ende (fremløbet) ved kolde mure (ydermure) og efterfølgende lade temperaturen falde ind mod centrum af huset. Dette modvirker kuldenedfald fra ydermuren. Der er ingen automatisk regulering af gulvvarmen, kun en manuel ventil på returen.



6. 87003



Ved 60° C vil en del af gulvet blive over 35° C.

Generelt:

Gulvvarmen er tilsluttet direkte på den fælles varmeforsyning (radiatorvarmen).

Normalt vil der skulle indskydes en blandekreds mellem en fælles varmeforsyning og gulvvarme.

Når gulvvarmeanlæg tilsluttes en fælles varmeforsyning, skal resten af anlægget være dimensioneret til gulvvarmetemperaturer. Dette er ikke tilfældet her.

Dvs. at gulvvarmen er tilsluttet en varmeforsyning, der for gulvvarme er for høj. Dette skaber en uens temperatur på gulvet, der er afhængig af den fælles varmeforsynings temperatur (fremløbstemperatur). Ydermere skaber det forhøjet varmetab (IR stråling, der direkte kan ses på billederne).

Gulvvarmen er ikke udlagt efter gældende normer (varmeståbien) og byggereglementer 25 år tilbage.

Der er mange fejl og mangler. (Ikke alle er beskrevet her).

Der er mange samlinger under gulv (skjulte samlinger).

Umiddelbart, uden at have regnet på det, ser det ud til, at gennemstrømningshastigheden på dele af kobberrørsinstallationen er for høj, (for konstante strømme skal den være under 1m/s)

Håndværket er under standard.

For brugsvandsinstallations vedkommende gælder:

Der er mange fejl og mangler.

Der er mange samlinger under gulv (skjulte samlinger).

Umiddelbart uden at have regnet på det, ser det ud til, at gennemstrømningshastigheden på dele af kobberrørsinstallationen er for høj (cirkulation til den varme brugsvand), (for konstante strømme skal den være under 1m/s)

Håndværket er under standard.

Konklusion:

Varmeanlægget er utilstrækkeligt til at holde huset varmt, selvom max temperaturen (27° C) overskrides på de dele af gulvet, der er forsynet med varme.
For at få gulvvarmeanlægget til at virke, er der kun en udvej: at udlægge det på ny.

Dette kan ikke være dimensioneret af en professionel, ej heller udførelsen kan være udført af en professionel."

I en efterfølgende rapport af 17/8 2014 har varmekonsulenten anført:

"I forlængelse af tidligere udfærdiget rapport vedrørende varmeinstallationen på ejendommen: …
udfærdiget af undertegnede, har ejeren anmodet om min vurdering af lovligheden af varmeinstallationen.

Ved gennemgang af varmeinstallation er fundet følgende:

Bygningen er opført i 1979, det forudsættes således at boligen og dens installationer opfylder mindstekravene i BR1977.

Ved senere væsentlige ændringer af boligen, dele deraf, eller ændringer i anvendelsesform/måde skal ændringer og de dele/rum, der er berørt af de væsentlige ændringer overholde de mindstekrav, der er gældende på arbejdets påbegyndelsetidspunkt.

Der er udført væsentlige ændringer af stuen i 1999.
Der er udført væsentlige ændringer af varmeinstallationen af flere omgange. Nedtagning af radiatorer, udlægning af gulvvarme i udestue, udlægning af gulvvarme i bryggers. Nedtagning af kedel i bryggers, nyinstallation af kedel i garage.

Nyopførelse af skorsten i garage, udført i 2004 eller 2009
Nyinstallation af kedel i garagen er udført i 2004 eller 2009.
Nyinstallationen består af en Vølund Q850 kedel produceret i 1978.
Indlemmelse af udestue til stuen, med dertil hørende ændringer af vægge tag og gulv. Udført 1999. Nedlægning af gulvvarme i bryggers samt omlægning af vand og varmeforsyning fra kedel og offentlig vandforsyning. Udført efter 2004.

Kedlen er en dobbeltkammer kedel med et oliefyringskammer og et gennemforbrændingskammer til fastbrændsel.

I gennemforbrændingskedler kan gasholdige brændsler - kul, brunkul og træ ikke anvendes, da de under opvarmning udvikler store mængder brændbare gasser, som vil gå tabt med røgen ud i skorstenen og medføre sod-, røg- og lugtgener. Der kan yderligere forekomme eksplosionsagtige forpufninger i kedlen, sodbrand i skorsten og forgiftningsfare ved utætte skorstene og kedler.

Det er derfor nødvendigt at anvende såkaldt gasfattigt brændsel - koks og cinders - i sådanne kedler. Disse brændsler udvikler kun lidt gas.

I BBR registeret er angivet at kedlen kan bruges til gas, dette er ikke korrekt, da der aldrig har måttet installeres gasblæsebrændere på dobbeltkammerkedler. Ej heller må der være flere ildsteder på en skorsten, der er tilkoblet et gasfyr.

Kedler der kan brænde fastbrændsel, installeret efter år 2000, skal være typegodkend efter DN/EN 303-5-2000. Vølund Q850 er ikke typegodkendt. Med tilladelse fra do, Ref: Vølund, …

DVS.: Kedelinstallationen er ulovlig, da bestemmelserne er genereret af LOV OM BOLIGBYGGERI, relevant årgang.

Skorstenen er ulovlig, da en sådan ifølge BR skal udføres således, at aftræk udledes uden gener for naboerne. Der har været adskillige klager fra naboer til kommunen, om gener fra netop denne skorsten.

Varmeanlægget i stuen er utilstrækkeligt og derved ulovligt.
Stuen har i 1999 undergået en væsentlig ændring, hvorved den skal opfylde kravene i BR1998. Her er angivet, at stuetemperaturen skal kunne holdes på 20°C ved en udetemperatur på -12°C. Til det skal der efter den korte beregningsmetode angivet i BR bruges ca. 2600watt.

14m2 Gulvvarme der er ca. 27°C varmt (max gulvtemperatur i opholdsrum ifølge BR) afgiver ca.700 watt. Hvilket passer meget godt med de i forrige rapport observerede forhold. Nemlig at stuen kun kan holdes varm ved en udetemperatur på 14 grader og derover.
Ref:
Bilag E til bygningsreglement for småhuse 1998: Beregning af enfamiliehuses energibehov.

Der er i 1999 tilføjet stuen ca. 15m2 udestue og frataget ca 10m2 til værelse, i den forbindelse er der nedtaget radiatorer (3, 3a, 4 og 5) svarende til en reduktion af varmetilførlsen på 3459watt. Samtidig er der etableret gulvarme i tilføjede areal, gulvarme som beskrevet i den forrige rapport, af ringe kvalitet, med en maxeffekt på 700watt (50 watt/m2) hvis det var korrekt udlagt.

I naborummene, køkken og entre, er alt opvarmning nedtaget (radiatorene 7 og 8) svarende til 1023watt. Disse rum skulle derfor betragtes som kolde.

Isoleringen fra stue til køkken og entre overholder ikke de i BR98 nævnte mindstekrav til isolering mod kolde rum (to fløjdøre med enkeltlagsglas) og skal derfor medregnes som opvarmede rum med krav om evnen til opretholdelse af 20°C.

Der er således samlet fjernet varmekapacitet på 4482watt. Effekt der efter købsmaterialet og forskellige erklæringer skulle være estattet af gulvvarme.

Der er etableret max. 700watt gulvvarme af suspekt karakter.

Alt i alt er der altså fjernet 3782/6767* 100=56% varmekapacitet fra den oprindelige dimensionerede, uden at der er foretaget væsentlige isoleringsforbedringer.

Der er nu ca. 9watt/m2 varmekapacitet til rådighed for stue køkken og gang, hvor minimumskapasiteten skulle være 50watt/m2. Det vil sige at den eksisterende varmekilde kun udgør 18% af den lovmæsige krævede (BR98 med tillæg)

Normalt vil man overdimensionere med en faktor 1,5 til 2,5, således at varmeanlægget er i stand til at hæve temperaturen inden for en rimelig tid, efter en sænkning af temperaturen f.eks. natsænkning eller weekendsænkning. Det oprindelige varmeanlæg var overdimensioneret med en faktor 1,8 som det kan ses af nedenstående listning af radiatorer med påtegnet radiatorydelse.

Man kan tvivle på at gulvkontruktionerne i den del af stuen, der er udlagt gulvvarme i, og gulvkonstruktionen i bryggers, overholder de relevante byggereglementer.

På de oprindelige tegninger fra 1978, rekvireret fra … kommune, er der ikke påtegnet gulvvarme i køkken, entre, stue og fordelingsgang. Jeg formoder derfor, at det skulle være etableret i 1999, og den gulvvarme, der er etableret skal derfor som minimum overholde kravene i BR98.

Ydermere skal det nævnes, at når eksisterende tegninger ikke indikerer gulvvarme, er det ejendomsmægler og synsmands opgave ved selvkontrol at checke, om det skulle være etableret, uden at det er påført tegninger når der foreligger blanketter, der indikere, at der skulle være udlagt gulvvarme.
Jeg har svært ved at se, hvordan man kan udføre en energigennemgang, uden at checke varmeinstallationen.

Med hensyn til brugsvandsinstallationen, vil man normalt udskifte installationen, når der er udført så store renoveringer af begge toiletter, samt køkken, da de ikke overholder normer for vandinstallationer (genereret af lov om boligbyggeri) 1985 og senere.
…
Nedenstående listning af nedtagne radiatorer:

Radiatorer (ref billag: vvs installationer)

Nr.	Type	effekt ved	effekt ved
I stue		Δ=60°	Δ=40°
3	Thor K150/1-1200	701watt	399watt
3a	Thor P545/2-1200	1500	820
4	Thor K545/2-1200	2383	1420
5	Thor P545/2-1200	1500	820
	I alt		3459
I køkken			
7	Thor P545/2-1200	1500	820
I gang			
8	Thor P545/1-500	371	203

10. 87003

I klageskemaet af 21/11 2014 har klagerne bl.a. anført:

"***Faktiske omstændigheder***
…
Gulvvarme
Forsikringstager har konstateret, at der ikke er vandbåren gulvvarme i mellemgang/fordelingsgang, køkken, entréen og kun i ca. 25 % af stuen. I forlængelse heraf henvises til Ankenævnet for Forsikrings praksis i henhold til sag nr. 57.317 og 83.936, hvorefter manglende installation af gulvvarme sidestilles med manglende funktionsduelig. Den manglende gulvvarme er derfor omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 4E.

Videre har forsikringstager konstateret, at den vandbårne gulvvarme i bryggerset ikke er lagt efter anerkendte standarder, ligesom gulvvarmeslangerne i stuen er tilsluttet omvendt. Endelig foreligger der mange skjulte samlinger.
…
Endvidere er etablering af gulvvarmen ikke udført af fagkyndige/professionelle håndværkere. Tidligere ejer af ejendommen har oplyst over for forsikringstager, at gulvvarmen i stuen er udført af hende. Der er således tale om ulovlige vvs-installationer, som er dækningsberettiget under pkt. 4E i forsikringsbetingelserne. Dette understøttes endvidere af rapport af den 17. august 2014 udarbejdet af [varmekonsulenten], hvoraf fremgår, at varmeinstallationen er ulovlig som følge af dets utilstrækkelighed, jf. nærmere det i rapporten angivne (bilag 7).

Manglende eller nedsat funktion
Ovennævnte mangler vedrørende gulvvarmen medfører, at det ikke er muligt at opvarme ejendommen i tilstrækkelig grad med de eksisterende varmekilder. Sælger har over for forsikringstager bekræftet dette efterfølgende ved oplysning om nødvendigheden af opsætning af ekstra gasvarmere. Der findes ingen varmekilder i mellemgang/fordelingsgang, køkken, gang og delvist stuen.

Efter Ankenævnet for Forsikrings vurdering i sag nr. 82.497 nedsætter det et ejendoms brugbarhed, hvis der i beboelsen slet ikke findes nogen varmekilde, hvorefter en klager efter nævnets opfattelse havde krav på at få etableret en varmekilde i de rum hvor der manglede.

Desuden findes den manglende opvarmning at medføre nærliggende skade på bygningen.

Følgelig kan forholdet vedrørende manglende eller nedsat funktion rubriceres under pkt. 4B i forsikringsbetingelserne.

Kedelinstallation og skorsten
Det følger endvidere af ovenfor omtalte rapport af 17. august 2014 af … (bilag 7), at også kedelinstallation og skorsten er ulovlig.

Erstatningsudmåling
Det skal for fuldstændighedens skyld blot fremhæves, at det tydeligt fremgår af tilstandsrapport (bilag 1), at der foreligger gulvvarme som er vandbåren henholdsvis elbaseret.
I relation til nærmere afklaring om oplysninger i salgsopstillingen (bilag 1) førte dette i øvrigt til en forespørgsel overfor ejendomsmægleren, som i forlængelse heraf, jf. e-mail af den 4. april 2013 fra ejendomsmægler … (bilag 10), oplyste, at der er el-gulvvarme i ba-

deværelse, værelser er radiatoropvarmede og at der i øvrige rum er vandbåren gulvvarme.

Ejendommen er såvel i tilstandsrapport, salgsopstilling og i øvrigt således solgt som i hovedsagen havende gulvvarme, og i denne situation er det utvivlsomt, at den relevante forsikringserstatning er dækning af reetablering/etablering af gulvvarme i de omhandlede rum, jf. således også eksempelvis ankenævnskendelsen A 84.470 og princippet i ankenævnskendelsen A 84.800.

Sammenfattende
Følgelig er forsikringsstager under henvisning til ovenstående berettiget til forsikringsdækning, således at (i) varmeforsyning i form af funktionsdueligt gulvvarmeanlæg etableres i stue, gang/fordelingsgang, køkken, entre og bryggers og (ii) kedelinstallation og skorsten lovliggøres.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Forsikringsdækning for de ovenfor beskrevne mangler ved ejendommen beliggende …, således at varmeforsyning i form af funktionsdueligt gulvvarmeanlæg etableres i stue, gang/fordelingsgang, køkken, entre og bryggers ligesom der kræves forsikringsdækning for ulovlig kedelinstallation samt skorsten."

Dertil har selskabet i brev af 2/1 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores eksterne vvs-konsulent … har set på sagen, og han oplyser, at der **ikke** er tale om ulovligt vvs, men derimod om dårligt/mangelfuldt udført håndværk.

Det er naturligvis ærgerligt at installationen er udført uhensigtsmæssigt, men at noget er udført uhensigtsmæssigt er ikke i sig selv en skade eller en ulovlighed. Allerede af den grund kan vi parkere spørgsmålet om ulovligheden ved/i gulvvarmeinstallationen.

Vi henviser til jeres kendelse 81984, som er illustrativ for problemstillingen i skadesagen:
…
Vores VVS-taksator - som er et udførende VVS-firma med mange års erfaring både fra praksis og med taksatoropgaver for andre selskaber end os, har oplyst, at forholdt ved varmeanlægget ikke er ulovligt - det er blot dårligt håndværk/uhensigtsmæssigt udført.

Vi bemærker, at en ulovlighed skal vurderes ud fra det årstal, hvor anlægget blev udført og ikke efter eventuelle senere ændrede regler.

Det fremgår af byggesagen fra … Kommune, at ejendommen oprindelig er udført med radiatorer, som opvarmningsmulighed. Det betyder, at gulvvarmen må være udført på et senere tidspunkt og inden år 1999, fordi sælgeren … kun har fået udført gulvvarme i den del af stuen, som tidligere var en havestue.
…
Det fremgår af salgsopstillingen, at:

Super flot rækkehus i bedste stand
SKØN STOR VILLA I EET PLAN PA STRANDSIDEN.
Velbygget murstensvilla mad termovinduer, betontegltag. Muret garage på 44 kvm. fra 2004 med kombineret olie og brændefyr og elektrisk port. Nem have med skøn terrasse mod syd.

12. 87003

Indrettet med entre, afdeling med 2 værelser og nyere brusebadeværelse fra 2000-2001, kæmpe stor stue med udgang til terrassen, franske døre til skønt stort køkken/alrum fra 1999 med kogeø, flot nyere badeværelser fra 2000-2001 med hjørne-boblebad, stort bryggers. Gulvvarme næsten i alle klinkegulve og i stuen.

Roligt beliggende ganske nær [skole], [center] med gode indkøbsmuligheder, den skønne … med badestrand, rekrative arealer, [diverse øvrige rekreative faciliteter]. Her er rigtig god plads til den store og pladskrævende familie.

Det betyder, at vi kan udelukke de rum, hvor der ikke er udført gulvvarme - mellemgang/fordelingsgang, køkken, entréen - i den videre dialog, fordi sælger i salgsopstillingen oplyser vores kunder om, at der kun er gulvvarme i *næsten* alle klinkegulve og i stuen.

På hvilket grundlag vores kunde har forventet, at der er gulvvarme over det hele, ved vi ikke, men bristede forventninger er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Gulvvarmen virker, hvor den er forefindes
Vores kunder har til os oplyst, at den eksisterende gulvvarme der forefindes på ejendommen virker. Han kan tænde/slukke for den og regulere gulvvarmen fra henholdsvis stuen og garagen. Dog kan gulvvarmen ikke styres individuelt for de forskellige rum grundet etableringen.

Det fremgår af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, at:
2) Forsikringen dækker:
b) Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygringer (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Det er muligt, at gulvvarmen ikke kan give en relativ høj indetemperatur i de rum, hvor der er gulvvarme. Der er os bekendt ikke krav om, at vores kunder skal kunne få en relativ høj temperatur i disse rum alene baseret på gulvvarmesystemet i rummene.

Vores taksator oplyser til os, at det virker som om, at der ikke er lagt varmerør i:
- Køkken
- Stue
- Gang

Vi har spurgt vores taksator om: Er der nogle rum der ikke kan varmes op, og hvor der bør være varme, for at man kan holde varmen?

Vores taksator oplyser: Ja
- Køkken
- Stue

Vores taksator har ikke taget stilling til OM den temperatur, der rent faktisk kan opnås, er en tilstrækkelig temperatur i de respektive boligrum med gulvvarme. Derfor betyder svaret ikke, at rummene er konstateret under den minimumstemperatur, som der bør være i boligrum og som vi mener kan sættes til 14-18 grader. Vi henviser fx til: www.idenyt.dk, artiklen 'Hold huset varmt'.

På denne baggrund mener vi, at vores reelle udestående med vores kunder i sagen er en vurdering af, hvorvidt skadebegrebet er opfyldt, hvad angår manglende varmeforsyning i køkken og stue.

Advokaten har gjort gældende, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen. Det er vi ikke enige i, fordi der reelt er opvarmning i huset og det har været beboet med den opvarmning gennem en årrække. At vores kunder har behov for mere opvarmning, betyder ikke, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vi har tilbudt, at betale for køb og montering af to radiatorer uden præjudice
Uanset vores kunder selv har oplyst, at gulvvarmen virker, kan tændes og slukkes og reguleres fra garage, er vi indstillet på - til fuld og endelig afgørelse af problemstillingen - at tilbyde vores kunder en løsning, der svarer til løsningen i ankenævnets kendelse 83.936 og 82.497. I sidstnævnte kendelse er der også nævnt kendelser, som er illustrative for den konkrete skadesag.

Det ville betyde, at vi kunne betale for, at der bliver monteret en radiator i henholdsvis køkken og stue, som supplerende opvarmning.

En udbetaling vil naturligvis medføre fradrag af selvrisiko, fordi tilbuddet om betalingen er på de vilkår, der i øvrigt gælder for forsikringen.

Vi har ikke modtaget noget tilbud i skadesagen, men i stedet for har vores kunder klaget over vores afgørelse af spørgsmålet om erstatning for varmeanlægget.

Vores tilbud skulle vores kunder og deres advokat se som en pragmatisk løsning af skadesagens issue og tilbuddet er uden præjudice for en eventuel senere sag.

Hvad angår skorsten og kedel oplyser vores taksator til os - efter at han har set brevet fra vores kunders VVS-firma:

*Jeg *ser* ikke noget ulovligt i Vølund kedel eller skorsten*
Spørgsmålet er så bare / hvornår er denne kedel installeret
- *er den tilkøbt til parcellen som brugt eller er den ***bare*** flyttet ifm. ombygning??*
- *hvis det ikke er en lovlig installation,*
- *burde skorstensfejeren vel have skrevet en bemærkning herom ved tilsyn!*

Umiddelbart har vi svært ved, at være uenige med vores taksator i påstanden om, at det faglige tilsyn burde have afdækket ulovligheden tidligere, hvis der var en ulovlighed.

Vi har den 17. oktober 2014 skrevet til advokaten:
Hvad angår skorstenen, beder vi om, at få dokumenteret ulovligheden i form af påbud fra kommunen. Herefter ser vi på forholdet i relation til eventuel dækning via Ejerskifteforsikringen.

Dokumentationen har vi endnu ikke modtaget, hvorfor vi må gå ud fra, at der ikke er givet et påbud fra kommunen i forhold til skorstenen.

Hvis en skorstensfejer finder forhold ved en skorsten, der er ulovlige, har skorstensfejeren pligt til at foretage en indberetning til kommunen om det ulovlige forhold.

Vi må fastholde vores vurdering ud fra de foreliggende oplysninger

Der er varme i ejendommen og i et omfang, som vores kunder med rette kan forvente ud fra de foreliggende oplysninger, som de samlet fik ved deres køb af ejendommen.

Det anmeldte forhold er ikke en skade i Ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet ved opvarmningen baserer sig heller ikke på et dokumenteret ulovlighed og der er ikke søgt dispensation.

Skorsten og kedel er ikke forhold, der opfylder forsikringens krav til skade og der er ikke dokumenteret en ulovlighed og der er ikke søgt dispensation.
Vi tilbyder fortsat vores kunder, at vi uden præjudice vil betale for køb af to almindelige radiatorer og montering samt tilkobling til eksisterende varmesystem og med fradrag af selvrisiko, uanset vi reelt ikke mener, at der her er forhold, der - på det foreliggende grundlag - bør erstattes af en Ejerskifteforsikring."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i brev af 13/2 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Skorsten**
Det er noteret, at Frida Forsikring tidligere har anmodet om dokumentation for ulovligheden af skorstenen i form af påbud fra kommunen. Hertil bemærkes, at der ikke skal være et skriftligt påbud fra kommunen, for at afgøre, om en skorsten er ulovlig. Skorstenen er ulovligt opført, idet det er tilstrækkeligt, at der er klager om røg og lugtgener, idet en skorsten ifølge Byggereglementet ikke må opføres således, at den generer naboer. Der har været adskillige klager fra naboer til kommunen om røg- og lugtgener fra netop forsikringstagers ejendom, jf. rapport udarbejdet den 17. august 2014 (bilag 7).

Det forhold, at en skorstensfejer ikke har foretaget en indberetning af de ulovlige forhold ved skorstenen, indebærer ikke, at en ellers ulovlig skorstensinstallation dermed kan betragtes som lovlig.

Kedel
Frida Forsikrings eksterne konsulent oplyser, at han ikke ser noget ulovligt i kedlen og stiller i forlængelser heraf spørgsmålstegn ved tidspunktet for dens opførelse. I relation hertil bemærkes, at kedlen tidligst kan anses for etableret i 2004 i forbindelse med opførelsen af garagen, hvorefter kedlen selvsagt først kan være indført efter garagens opførelse i 2004. Der kan således ikke sås tvivl herom. I relation til kedlens ulovlighed henvises til rapport udarbejdet den 17. august 2014 (bilag 7), hvori oplyses, at den type kedel af mærket Q850 årgang 1978 ikke er typegodkendt til installation efter år 2000, hvilket producent, Vølund, …, endvidere har bekræftet."

Vedlagt advokatens brev var et notat af 29/1 2015 fra klagernes varmekonsulent. Heri hedder det blandt andet:

"Det fremgår af byggesagen fra … Kommune, at ejendommen oprindelig er udført med radiatorer, alle med termostatiske regulatorer, også kaldet radiatortermostater.
Det er underordnet, om der var gulvvarme etableret i udestuen før dennes areal blev indlemmet i den nuværende stue. Det lyder godt nok lidt usandsynligt, at man skulle have etableret varme i en uisoleret udestue.
Hele stuen blev bygget om, en del af stuen blev soveværelse. Hvor udestuen var før, blev der etableret nye ydervægge. Tagkonstruktionen blev ændret således, at den kan holde

uden skillevæge mellem den gamle stue og det indlemmede areal. Alle radiatorer i den nye stue blev fjernet og gulvet blev lagt om. Det er en større ombygning og det kræves således, at de enkeltstående komponenter overholder gældende BR. Til dette foreligger der en byggetilladelse fra 1999. Dvs. at varmen i stuen også skal være tilstrækkelig.
…
Ved funktionstest er det fundet, at ved en fremløbstemperatur på ca 35°C opnår gulvet i bryggers 29°C. Hvis der bliver skruet ned for returløbstermostaten forbliver dele af gulvet i bryggers 29°C, hvorimod dele af gulvet bliver koldere ca. rumtemperatur. I 1999 brugte man ikke returløbstermostater til gulvvarme.
Ved fremløbstemperatur på ca. 40°C bliver den del af stuegulvet, der kan varmes op, 29°C. Hvis der bliver skruet ned for returløbventilen forbliver dele af gulvet i den del af stuegulvet, der kan varmes op, 29°C, hvorimod dele af gulvet bliver koldere ca. rumtemperatur.
Fabrikanter af gulvvarmesystemer arbejder med temperaturforskelle på ca. 2°C i deres anvisninger. Hvis fremløbstemperaturen skrues yderligere op, for at holde temperaturen i værelser med radiatorer, bliver også de dele af stuegulvene der kan opvarmes, for varme. Dette skyldes, at radiatorerne ikke er dimensioneret til gulvvarmetemperaturer, og/eller der er ikke en blandekreds, der kan regulere temperaturen på centralvarmevandet i gulvvarmerørene.
Dvs. at anlægget kan virke på to måder:
1: Huset er oprindeligt dimensioneret med frem/returtemperatur på 85°/75°C hvilket giver en korrektionsfaktor på 1. Maximal 35- 40°C fremløbstemperatur, bevirker at de rum der er opvarmet med radiatorer, ikke kan opvarmes til den i DS 469-91 angivne temperatur, når udetemperaturen falder under ca 12°C. Da radiatorerne i huset ikke er dimensioneret efter nedenstående tabel. Hvis man bruger nedenstående tabel skulle der bruges en korrektionsfaktor på ca. 6. Dvs radiatorerne skulle have 6 gange større kapacitet.
…
2: Hvis fremløbstemperaturen sættes op over 35°-40°C skal der lukkes helt for varmen i bryggers og stuen, ellers kan gulvet opvarmes til skoldningstemperaturer. Se første rapport, jeg har skrevet med IR billeder som dokumentation.

Så er der slet ikke varme i bryggers, mellemgang, køkken, stue og entré.

Det skal da også lige nævnes, at varmeforsyningen ikke er sikret til maximalt 80°C, og der er brændbare matrialer, der ikke overholder de brandtekniske afstandskrav til anlæg, hvor brændbare dele kan blive udsat for temperaturer over eller lig med 80°C.

Dette er i høj grad ulovligt.
…
Ydermere vil de dele af gulvet, der kan opvarmes være over skoldningstemperatur ved 80°C. Det er også i høj grad ulovligt.
I 1999 og i dag var og er der ikke noget i vejen for, at konstruere prototype varmeanlæg. Kravet til sådanne er så, at de skal funktionstestes ifølge DS469, i dette tilfælde DS469 fra 1991.
Og jeg garanterer, at en sådan funktionstest ikke vil kunne bestås.
Det varme brugsvand kan opvarme dele af bryggersgulvet, og dele af køkkengulvet til over skoldningstemperaturer, se ir billeder, der er taget med kedeltermostat sat på 60 grader, dvs. at vandtemperaturen varierer mellem 50°C til 60°C. Som nævnt tidligere i denne rapport, er kedlen ikke sikret mod høje temperaturer, og derfor kan der opstå skoldningstemperaturer på dele af ovennævnte gulve.
Jeg har ikke undersøgt gulve i badeværelser, da disse er elopvarmet, hvorfor ved jeg ikke, da kedlen alligevel skal køre til det varme vand.

Det skal da lige nævnes, at varmegiver er skiftet fra radiator til elvarme i gulv, hvorfor gulvene selvfølgelig skal overholde de isoleringskrav til gulvvarme, der var gældende på ombygningstidspunktet. Og det gør de garanteret ikke. Det kan efterprøves med en prøveboring. For information, er det ganske lave temperaturer, der kan give skoldningsskader. Ved ca. 30 sekunders berøring af huden med temperaturer på 50°C til 55 °C opstår der dybe forbrændinger, og længere tids berøring med temperaturer på bare 40°C til 45°C vil give skader på huden.
Tænk hvis et barn skulle falde i søvn ovenpå et af disse punkter.
Som nævnt i min første rapport, var der mistanke om, at cirkulationen på det varme brugsvand gav for høj vandhastighed for konstant strømning i kobberrør.
Ved en beregning er det fundet, at vandhastigheden i de varme brugsvandsrør ikke er for høje.
Til gengæld bruger cirkulationspumpen til det varme brugsvand ca. 5 gange det nødvendige. Det er en gammel UP 20-07 n 150 pumpe, den er lidt voldsom til et parcelhus.
Gulvet var ved varmt brugsvandstemperatur mellem 50°-60°C flere steder tæt på skoldningstemperatur lige over rørene, og vil ved 80°C være over skoldningstemperatur.
Det er ulovligt ifølge dengang gældende regler og selvfølgelig også i dag. Sådanne områder skal afskærmes og da dette ikke er muligt skal det laves om.
Noget kunne tyde på at fordelingssystem og det varme brugsvandssystem ikke er isoleret med, hvad der svarer til 30mm mineraluld (mindstekravet fra 1960). Noget kunne tyde på, at den massive energiafsætning over rørene, skyldes at de er nedstøbt direkte i gulvet uden isolering. Mine beregninger ud fra ir billeder sandsynliggør, at der er tale om kobberrør belagt med en plastikkappe i beton mellem ca. 4-8 cm under overflade på gulv inkl. belægning.
…
Som nævnt i tidligere rapport, er der begrundet mistanke om, at det nye gulv i stue og bryggers ikke overholder kravene i BR relevant årgang, dette gælder både isolering, radonspærring og fugtspærring, dette kan undersøges med en prøveboring i hvert gulv. Der er krav om radonspærring fra 1998.
I forrige rapporter skriver jeg, at der er mange skjulte samlinger. Dette gælder også installationer udført i forbindelse med tilbygninger og ombygninger, så for en god ordens skyld har jeg indsat en tabel fra VVS branchens uddannelsespjece, der omhandler historiske ændringer af regler. Og lige for at gore det klart; tilbygninger og ombygninger er ikke reparationer. I skemaet herunder fremgår det tydeligt, at der ikke må foretages skjulte samlinger efter midt 80'erne. De 2 badeværelser og køkkenet er ombygget i sælgers tid, også her er der foretaget ændringer i VVS installationer med skjulte samlinger tilfølje, disse er ligeledes ulovlige."

Selskabet er fremkommet med yderligere kommentarer i mail af 13/3 2015 til nævnet. I mail af 26/5 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"**Nye anmeldte forhold, som ikke er en del af klagesagen**
Det er normalt ikke muligt at klage over forhold, som forsikringsselskabet endnu ikke er blevet forelagt til vurdering. Det er først i forbindelse med klagen over varme i to rum og kedlen, at vi hører om, at:

- Manglende isolering af rør for varmt brugsvand
- Ulovlige samlinger på vandinstallation

Vi har nu en udtalelse fra …, der betyde, at vi kan tage stilling til dækningsspørgsmålet for de to nye anmeldte forhold.

Vi henstiller derfor til, at ankenævnet afviser at behandle de to nye forhold under henvisning til nævnets vedtægter.

De to forhold kan løses ved, at der sker en omlægning af rørinstallation for varmt brugsvand, samt en mindre ændring af brugsvandinstallation for lovliggørelse. Det vil vi gerne anerkende at erstatte under Ejerskifteforsikringen.

Vi opgører erstatningen i henhold til de forsikringsbetingelser, de gælder for forsikringen og erstatningsopgørelse på Ejerskifteforsikringen. Vi har ikke nogen oplysning om, at brugsvandsinstallationen er nyere end husets opførelse. Derfor vil der ske afskrivning i henhold til en af disse tabeller. Materialet er kobber:

Tabel D	
Alder indtil:	*Erstatning:*
24 år	100 pct.
32 år	93 pct.
40 år	78 pct.

Erstatningen er derfor 78% af udbedringsprisen i henhold til et vederlagsfrit specificeret tilbud på reparationen, som vores kunde må indhente på vanlig vis med fradrag af selvrisiko. I princippet er der 2 x selvrisiko, da der er tale om to forskellige forhold. Vi tilbyder vores kunde, at vi kun beregner 1 selvrisiko på 5.000 kroner.

Vi venter på, at vores kunde sender os tilbuddet på arbejdet med henvisning til skadenummer …, som de nye forhold er registreret under."

Til selskabet var vedlagt en mail af 25/5 2015 fra selskabets vvs-firma, hvori det bl.a. er anført:

"**P1. - Angående manglende varme i køkken og stue,**
-jeg kan forstå at forsikringstager er blevet tilbudt
radiatorer til opvarmning af de rum hvor der ikke er en varmekilde!

Jeg er efterfølgende blevet bekendt med at varmerør under gulv ikke er isoleret efter normen
-samt det er vanskeligt at styre fremløbstemperaturen!

Jeg kunne foreslå en løsning,
med rørføring lagt i GABOTHERM isoleret rørpanel fra firma … på … kan udføres som en pæn og funktionel løsning!

Så der er vel ikke mere omkring manglende varme i bygning!"

Heroverfor har klagernes advokat i brev af 29/6 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Skade på ejendommen:**
Ovennævnte mangler vedrørende gulvvarmen medfører, at det ikke er muligt at opvarme ejendommen i tilstrækkelig grad med de eksisterende varmekilder. De utilstrækkelige

varmekilder medfører skade på ejendommen, hvilket endvidere tidligere er gjort gældende.

Indklagede er imidlertid ikke enig i dette og henviser blandt andet til, at der reelt er opvarmning i ejendommen, som har været beboet med de nuværende varmekilder i en årrække. Indklagede anfører desuden i forlængelse heraf: *'at vores kunder har behov for mere opvarmning, betyder ikke, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen'*.

Det blev ved besigtigelse af ejendommen den 31. marts 2015 konstateret, at der er massiv fugtafsætning i vindues- og dørpartier i de pågældende rum, som mangler varmekilder. Der er desuden påvist angreb af skimmelsvamp flere steder i entre, køkken og stue som følge af utilstrækkelig varmeforsyning.

De nævnte fugtskader er forårsaget af vandpres indefra, hvor vandet har løbet ned af vinduer og døre.

Det er desuden ved besigtigelse af den 31. marts 2015 påvist, at træværk har begyndende svampedannelse - på trods af klorinbehandling - samt at der er fugtafsætninger i gulve, ydervægge og lofter i de rum, hvor der ikke er tilstrækkelige varmekilder.

Forsikringstagerene har forsøgt at afværge fugtgener ved opsætning af affugter og elvarmekilde og dermed forsøgt at begrænse indklagedes forsikringsdækning i så henseende.

Såkaldte nye forhold:
I relation til de af indklagede såkaldte nye anmeldte forhold henvises til det i rapport af den 23. juni 2015 anførte af varmekonsulent … (bilag 13), hvor der udtrykkeligt er redegjort for, at der ikke er tale om nye forhold, men forhold som unægteligt hænger sammen med forsikringstagernes anmeldelse af den 4. december 2013 (manglende gulvvarme / installationer ikke udført håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med gældende forskrifter) samt forhold, som tidligere er blevet beskrevet og omtalt.

Det bemærkes i forlængelse heraf, at indklagedes eksterne konsulent anerkender, at der er tale om forhold, som ikke opfylder normkrav og som ikke udgør lovlige installationer, ligesom det er noteret, at indklagede anerkender forholdet som dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen.

Indklagede er af den opfattelse, at manglende isolering af varmt brugsvand samt ulovlige samlinger på vandinstallering kan udbedres ved en omlægning af rørinstallation samt en mindre ændring af brugsvandinstallationen. Som anført af varmekonsulent … i rapport af den 23. juni 2015 (bilag 13) vil det svare til, at der bliver opsat synlige plastik-kabelbakker under loftet eller på væggene, hvilket kosmetisk ikke stemmer overens med de skjulte rør, som ejendommen er købt med.

En udbedring af den manglende isolering samt ulovlige samlinger på vandinstallationen påkræver, at der etableres skjult lovlig rørføring under ejendommens gulv.

Der henstilles på denne baggrund til, at Ankenævnet for Forsikring træffer afgørelse omkring manglende isolering af rør og ulovlige samlinger på vandinstallation.

19. 87003

Kedelinstallation og skorsten:
I rapport af den 23. juni 2015 (bilag 13) redegør varmekonsulent … for forløbet omkring installation og opsætning af kedel og skorsten i garage samt supplerende i tillæg af den 26. juni 2015 (bilag 14).

Endvidere fremlægges brev af den 10. september 2006 fra Skorstensfejer … til … vedrørende flytning af kedel fra hus til garage (bilag 15).

I notat udarbejdet af … Kommune, Bygge, Plan og Miljø den 14. oktober 2008 (bilag 16) vedrørende ansøgning om etablering af fyr i garage fremgår, at ansøgningen om flytning afsluttes, idet kommunen ikke har modtaget relevante dokumenter fra ansøgeren. Det må som følge heraf forventes, at flytning af kedel fra hus til garage i hvert fald ikke er foretaget forinden oktober 2008, idet der på dette tidspunkt ikke forelå godkendelse til flytning.

I brev af den 1. juli 2010 fra … Kommune til … henvises til bekendtgørelse nr. 1432 af 11. december 2007 (regulering for brændeovne og brændekedler), hvilket alene er relevant, når kedlen er opsat efter 1. januar 2008. … Kommune ses dermed at være af den opfattelse, at kedlen er installeret i garagen efter den 1. januar 2008.

Det ses herefter dokumenteret, at kedel er opført i garagen efter den 1. januar 2008, hvilken opførelse ikke er i overensstemmelse med hverken daværende eller nuværende byggelovgivning, jf. rapport udarbejdet af … af henholdsvis den 23. juni 2015 og den 26. juni 2015.

Det er tidligere oplyst, at der har været klager om røg og lugtgener fra naboerne til ejendommen. Som dokumentation herfor fremlægges brev af den 27. september 2010 fra Skorstensfejer … til … Kommune, hvoraf fremgår, at der har været klager fra omkringliggende naboer (bilag 17)."

Af den ovenfor omtalte rapport af 23/6 2015 fra klagernes varmekonsulent hedder det bl.a.:

"Frida Forsikring skriver noget om en eventuel dækningsgrad
…
78%! Hvorfor det? Er det fordi huset er fra 1978? Eller hvad? Huset er 'kun' 36-37 år gammelt . 'Men det kan selvfølgelig være at VVS instalationerne er ældre'? Eller hvad?

Det skal regnes fra det tidspunkt, hvor ulovlighederne blev udført, det vil sige fra efter 1999.
…
Kedlen Vølund Q850 er monteret af forrige ejer, sandsynligvis i perioden mellem 2000 og 2006. Det bygger jeg på, at BBR fra første ejers tid, beskriver en kedel, hvor der kan monteres en gasbrænder på. Og ikke en kombination af en olie og fastbrændselskedel, hvor der ikke kan monteres en gasblæseluftbrænder på.

Der er på tegningerne af huset beskrevet en solokedel.

Dette lyder også sandsynligt, da forrige ejer i perioden efter år 2000 fik adgang til gratis brænde, i form af paller.

En dobbeltkammerkedel som Vølund Q850 er to kedler, der er svejset sammen og skal opfattes som sådan, den går fejlagting nogle gange under navnet kombikedel, der er noget helt andet. Når en sådan sættes op, skal henholdsvis oliedelen og fastbrændselsdelen overholde gældende krav i bygningsreglementet.

Bekendtgørelse nr. 488 af 7. juni 1994 fastsætter mindstekrav til virkningsgrad af oliedelen, også fastsat i BR 98. De mindstekrav overholder en Q850 ikke, og kravene til virkningsgrad er kun skærpet i de efterfølgende år blandt andet ved DS/EN 303 relevante årgange og afsnit og bekendtgørelse nr. 1432.

Fastbrændselsdelen skal overholde punkt 8.1.9 i BR for småhuse 1998, det vil sige brandteknisk vejledning nr. 32, og det gør garagen med kedel ikke.

Hele installationen skal overholde de brandtekniske krav, da kedeltemperaturen og dermed varmerør og brugsvandsrør kan komme over 80°C, og det gør installationen som helhed ikke.

Altså uanset hvornår denne kedel er sat op i forrige ejers ejerperiode, er kedelinstallationen ikke i overensstemmelse med flere punkter i daværende, og nugældende byggelovgivning. Med andre ord ulovlig.

Oplysninger fra naboer beskriver at kedlen blev flyttet til garage, fordi kedlen svinede inde i huset."

I mail af 27/7 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"En eventuel opfugtning i boligen kan have flere årsager. Det kan skyldes beboeradfærd. At det skulle skyldes manglende opvarmning mener vi er tvivlsomt, da sælger tilsyneladende ikke har haft samme problemer uanset det var samme opvarmning sælger havde ligesom der ikke os bekendt er konstateret rådskader i træ ved vinduer/døre eller andre tegn på, at der kontinuerligt sker skadelig opfugtning på ejendommen alene af den årsag, at et par rum, herunder en lille entre, er uden egen varmekilde.

Sælger har oplyst:

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
Ca. 13 år.

Altså 13 år uden indvendig opfugtning og først næsten 2 år efter, at vores kunder flytter ind konstateres der opfugtning efter de har boet i ejendommen siden 1. juni 2013. Så vidt jeg kan se, så hører vi først om opfugtningen i forbindelse med ankenævnsklagen, uanset vi har korresponderet med kunden og deres advokat siden anmeldelsen.

Vi kan også se, at entre og værelser ligger tæt på badeværelset:



Det betyder, at fugt fra badning kan spredes ud i andre rum. Det er ikke et ukendt fænomen, at der trænger fugt ud fra et badeværelse og nu bader der flere personer i boligen end da sælger boede der. Vi har forstået, at sælger var enlig.

Tilberedning af mad er også en faktor, der kan bidrage skabe et fugtigt miljø og køkkenet ligger centralt for dette.

Herudover gør vi opmærksom på, at der er andre kilder til opfugtning nævnt i tilstandsrapporten, blandt andet:

3.3 Fuger	K3	Flere steder er fuger omkring vinduer og døre defekte (løshed/svigtende vedhæftning). Note: Der er risiko for opfugtning/vandindtrængning (nedbrydning af treav…
3.4 Sålbænke	K3	Enkelte steder er der revner i fuger mellem sålbænkstenene. Inddækning samling mellem vinduer og sålbænke (rulleskifte) er flere steder defekt (mangler/sidder løs). Note: Der er risiko for opfugtning/vandnedtrængning i underliggende kon… (facade/murværk).

4. Fundament/sokler

4.1 Udvendigt terrænfald	K3	Terræn bl.a. mod nord og vest er ført for langt op af sokkel (lav sokkelhøj… Note: Der er risiko for opfugtning af sokkel/destruktive skader (sokkel ska… friholdt).
4.2 Sokkel	K2	Sokkelpuds fremstår flere steder med afskallede/porøse overflader og e… steder mangler der færdiggørelse af sokkelpuds. Note: Der skal foretages reparation så risiko for opfugtning undgås.

…… medmindre disse forhold er dokumenteret udbedrede, fordi er de udbedrede kan de naturligvis ikke længere bidrage.

Vores kunde har en tabsbegrænsningspligt. Hvis det rent faktisk forholder sig sådan, at opfugtningen alene kan skyldes opvarmningen i vores kunders ejertid og ikke andre mulige forhold ved beboeradfærd og ejendommen, burde vores kunde have foretaget de nødvendige tiltag til supplerende opvarmning, og derigennem have begrænset sit tab.

I …s udtalelse fra 17. august 2014 fremgår der intet om opfugtning. Af advokatens brev fra 5. september 2014 fremgår der intet om opfugtning. Heller ikke i klagen fra 5. december 2014 fremgår det, at der er opfugtning.
Af advokatens brev fra 13. februar 2015 fremgår det, at:
når et rum er uopvarmet, opnår rummet hurtigt såkaldt dugpunktstemperaturer, hvorved forstås den …lative fugtighed, der kan komme fra opvarmede rum med fugtafsæt. Dugpunktstemperatur kan i yders… konsekvens medføre skimmelsvamp.

…… at der *kan* komme …… ikke at der *er* kommet.

På den baggrund må vi konkludere, at der i hvert fald ikke indtil den 13. februar 2015 har været en kendt usædvanlig opfugtning, som følge af manglende opvarmning eller andre omstændigheder ved/i ejendommen. Det må betyde, at opfugtningen først kan være opstået et par år efter vores kundes overtagelse.

Vi henviser til jeres kendelser 82763 og 78233. Vi henviser også til FAL § 52.

Vores anerkendelse af supplerende opvarmning burde have fået vores kunde til, at reagere ved at installere supplerende opvarmning, fordi de dels har ønsket at få efterprøvet vores vurdering, dels har kunnet se, at der i februar 2015 var en begyndende opfugtning, som de burde handle på for, at undgå skade. En supplerende varmekilde kunne have været en midlertidig opstillet radiator pr. rum.
…
Bygningsreglementet for 1977 gælder for det oprindelige hus
Når vi ser i Bygningsreglementet for 1977, kan vi ikke se, at der er et krav til, at der skal være en opvarmningsmulighed i et køkken, se vedlagte side 44 fra BR77.

Vi kan heller ikke se, at der skal være en opvarmningsmulighed i alle rum i huset. Vi henviser til BR 77, kapitel 4 om Bygningers indretning.

Hvis det forholder sig sådan, at gulvvarmesystemet i det oprindelige hus er indrettet senere end 1977, betyder det ikke, at der pludselig opstår et krav om, at alle rum i det oprindelige hus nu skal have en opvarmningsmulighed. Det er derfor ikke ulovligt i sig selv, at der ikke er en opvarmningskilde i alle rum, og boligen som helhed skal kunne opnå minimum 18 graders varme.

Hvis gulvvarmesystemerne er ulovlige, bør vores kunde søge om dispensation henset til, at varmesystemet har fungeret fint for sælger gennem 13 år, som der er udført, uanset om det måske er udført uhensigtsmæssigt, med dårligt håndværk eller anderledes end man ville udføre det i dag.

Der er så vidt vi kan se heller ikke i BR 1998 krav om, at der skal være en varmekilde i hvert eneste rum i beboelsen. Også i BR 98, kap. 5.2.1 skrives der de magiske 18 grader, som altså fortsat må antages at være en minimumstemperatur i boligen for beboelsesrum.

Vi resumerer, at

- Vi har ingen dokumentation for gulvvarmeanlæggenes alder, og at vi forgæves selv har forsøgt at fremskaffe det hos sælger
- jeres kendelse 81984 gør op med, at en uhensigtsmæssig varmeregulering ikke i sig selv er en skade, og at en ulovlighed skal dokumenteres af klager og spørgsmålet om dispensation afklares
- Det fremgår af BR 77, at rum skal opvarmes til minimum 18 grader. Kravet er opfyldt. For den ombygning, der er sket i 1999 af udestuen med ændring til værelser, gælder samme regler.
- Der er tilsyneladende to gulvvarmesystemer. Et oprindeligt og et udført i stuen i forbindelse med udestuen blev inddraget til beboelse i 1999.

Vores konklusion er, at med en radiator i to rum (vores kunde kan montere dem i de rum, som de foretrækker, da køkken ikke skal have opvarmningskilde i henhold til BR77), vil den samlede opvarmning af boligen kunne forbedres væsentligt, uanset at boligens nuværende rumtemperatur kan nå op på 18 grader uden disse ekstra radiatorer. Det vil sige med to ekstra nye radiatorer opsat i beboelsesrummene, vil opvarmningen generelt ske hurtigere og boligen burde kunne opnå en grad-mæssig forbedring i opadgående retning.

At … har en anden holdning til, at en Ejerskifteforsikring skal betale for en total udskiftning af de eksisterende gulvvarmesystemer, uanset at det har fremgået ved salget, at der ikke var gulvvarme over alt, er et synspunkt, som vi bestemt ikke kan følge ham i. Og uanset, hvad … mener om det, så har vores kunde selv oplyst skriftligt til os, at:
Vores kunder har til os oplyst, at den eksisterende gulvvarme der forefindes på ejendommen virker. Han kan tænde/slukke for den og regulere gulvvarmen fra henholdsvis stuen og garagen. Dog kan gulvvarmen ikke styres individuelt for de forskellige rum grundet etableringen.

Vi fastholder vores tilbud om to radiatorer, der enten købes og monteres steder i boligen, som vores kunder foretrækker eller også, at beløbet konverteres til en kontant udbetaling på baggrund af prisfastsættelse på arbejdet, så vores kunder kan benytte beløbet til en udskiftning.

Kedelinstallation
På baggrund af …s udtalelse og den vedlagte dokumentation fra …, må vi fastholde, at der ikke er en ulovlighed, der berettiger til erstatning fra forsikringen. Forholdet opfylder heller ikke forsikringens skadebegreb. Forholdet er fortsat ikke dækket af forsikringen.

Eftersom kedlen nu er opstillet i garagen og ikke i beboelsesdelen, så er det en overflødig bemærkning fra … om, hvilken rådgivning sælger har fået eller ikke fået. Det er irrelevant for klagesagen. Kedlen står tilsyneladende, hvor den bør stå nu og har gjort det i en årrække.

Endelig henviser … til lovgivningen fra 2008. Vi har svært ved at se, hvad lovgivningen fra 2008 har at gøre med en kedel, der skulle være monteret i 2006.

Det er bestemt relevant for spørgsmålet om kedlen, at vores kunder har været klar over, at der var en problemstilling og har handlet den af med sælger. Vores kundes advokat har i forbindelse med handlen af ejendommen betinget, at:
Jeg kan godkende handlen under følgende betingelser:
1. Sælger dokumenterer eller indestår for, at det kombinerede olie- og brændefyr er installeret korrekt, herunder at skorsten og højden herpå er korrekt samt der i fornødent omfang

uden konsekvenser kan ske justering af BBR-ejermeddelse om, at opvarmningsmiddel også kan være brænde

Dette har sælger så vidt vi ved tiltrådt, da ejendommen er blevet handlet. Derfor er det sælger, der bør involveres og vi tager gerne kontakt til sælger for vores kunde, hvis de ønsker det.

Hvis det forholder sig sådan, at vores kunde har afstået fra, at få handlen gennemført med den nævnte betingelse, mener vi, at vores kunder ikke kan have været uvidende om en eventuel problemstilling siden de har fået skrevet denne betingelse ind i forbindelse med handlen.

Ejerskifteforsikringen omfatter som bekendt ikke forhold, som en køber er vidende om forud for handlen og enten har handlet af eller kunne have handlet af med sælger.

Og hvis en slags brændsel ikke er godt i denne kedel og forhøjning af skorstenen ikke er tilstrækkelig for at anvende en bestemt ønsket slags brændsel, så bør vores kunde anvende en anden slags brændsel."

Klagernes advokat har i brev af 10/9 2015 til nævnet bl.a. anført:

"5. KEDELINSTATLLATION

Ifølge Bygningsreglementet for 1977 skal små ildsteder være godkendte, hvilket den konkrete kedel – Vølund Q0850 - ikke er. Det har dermed allerede siden 1979 været ulovligt at opsætte en Vølund Q850 kedelinstallation.

Indklagede gør gældende, at forsikringstagerne var bekendte med forholdene omkring den ulovlige kedelinstallation allerede forinden de valgte at købe huset og henviser i den forbindelse til advokatens godkendelsesbrev. Hertil bemærkes, at forsikringstagerne først i forbindelse med nærværende sag er blevet klar over kedelinstallationens ulovlighed. Forsikringstagerne modtog i forbindelse med købet af ejendommen en udtalelse fra en autoriseret VVS-installatør, som ikke gav anledning til yderligere undersøgelser.

Det bestrides på dette grundlag, at der er tale om et forhold, som forsikringstagerne var vidende om forud for købet af ejendommen.

…

7. UDGIFTER TIL ADVOKAT- OG SAGKYNDIG BISTAND

I medfør af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 er forsikringstagerne i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet berettiget til at kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af forsikringsselskabet. Dette afgøres efter en konkret vurdering ud fra kravets omfang og beskaffenhed, herunder om det har været rimeligt og nødvendigt, at forsikringstagerne har søgt advokatbistand.

Hertil bemærkes, at indklagede - som begrundelse for afvisningen af forsikringstagernes anmeldelse - henviser til en række ankenævnskendelser og samtidig opfordrer forsikringstagerne til at udarbejde en skriftlig redegørelse for, hvorfor indklagedes afvisning af kravet er forkert, herunder kommentere på, hvorfor den anførte ankenævnspraksis - som ifølge indklagede - er illustrativ for forsikringstagernes sag, ikke skal lægges til grund og dermed have betydning for deres sag. Det kan ikke med rimelighed forventes, at forsikringstagerne i deres egenskab af forbrugere kan vurdere indklagedes afvisning af dækning, herun-

der de relevante regelsæt og nævnspraksis, hvorfor forsikringstagernes inddragelse af advokatbistand har været nødvendig i den konkrete sag.

Desuden bemærkes, at det først er efter undertegnedes indtræden i sagen, at indklagede har tilbudt at betale for køb og montering af to radiatorer.

Bestemmelsen i forsikringsaftaleloven § 32 muliggør endvidere, at der ydes erstatning for forsikringstagernes udgifter til sagkyndig bistand.

Forsikringstagerne har i deres egenskab af forbrugere været nødsaget til at antage sagkyndig bistand med henblik på at få beskrevet og dokumenteret de anmeldte skader, hvilket endvidere har været med til at fastlægge omfanget af manglerne samt øvrige ulovlige installationer ved ejendommen.

På denne baggrund skal jer hermed på vegne af forsikringstagerne anmode om, at indklagede pålægges at betale udgifter til sagkyndig bistand samt rimelige og nødvendige udgifter til advokat bistand."

Til advokatens brev var vedlagt brev af 26/8 2015 fra klagernes varmekonsulent, hvori det bl.a. er anført:

"Frida Forsikring forholder sig meget omkring en temperatur på 18°C, ja de prøver endda at overbevise nævnet ved at henvise til BR98 afsnit 5.2.1. der omhandler **U-værdier for bygningsdele**.

Det er simpelt endnu engang for useriøst at henvise til et forkert afsnit i BR.

BR98 afsnit kapitel 5 omhandler Varmeisolering og U-værdier til bygningsdele.

Det står der intet om dimensionerende temperatur (komforttemperatur som beskrevet i DS469), Frida Forsikring kunne lige så godt henvise til Rockwhool's produktkatalog.
De 18°C Frida Forsikring så uheldigt prøver med henvisning til i BR 98 **5.2 U-værdier for bygningsdele**, er at henlede opmærksomheden på en skilleflade temperatur og betyder:
Befinder man sig i et beboelsesrum, der forventes at være opvarmet til komforttemperatur, i henhold til DS469, er der ingen krav til varmeisolering af skillevægge til tilstødende rum, der forventes opvarmet til over 18°C f.eks. komforttemperatur 21°C
(der kan være lyd og brandtekniske krav).

Befinder man sig derimod i et beboelsesrum, der forventes at være opvarmet til, som beskrevet i DS469 komforttemperatur, er der krav til varmeisolering til tilstødende rum, hvis de forventes opvarmet til mellem 8°C - 18°C (definition: delvis opvarmet). Det kan f.eks. være integreret garage, værksted eller kolonialrum.

Der er ingen skillevægge og indvendige døre, der overholder de U-værdier der i BR98 afsnit 5 er krævet for at opfylde kravene til varmeisolering til delvis opvarmede rum, og slet ikke til kolde uopvarmede rum.
Alene af den grund skal alle rum kunne opvarmes til komforttemperatur, også med lukkede døre.

Der er ikke oplyst, om delvis opvarmede eller kolde rum i tilstandsrapporten eller BBR.
…

Da Frida Forsikring, ved sin rodede, og her til sidst kaotiske gennemgang af sagen, bevist eller ubevist har formået at udvande de endelige krav mod sig, skal der præciseres, hvilke krav der stilles til dem.

Der skal stilles specifikke krav vedrørende følgende forhold:

Bryggers:

Ændring af varmegiver fra radiator til gulvvarme efter 1. januar 2008.

Gulvvarme og gulvkonstruktion skal derfor overholde byggelovgivningen gældende på etableringstidspunktet i henhold til byggelovgivningen § 2 stk. e.

Gulve og fundamenter: U-værdi 0,2 hvilket svarer til mindst 15cm rockwool eller styropor. Dette forefindes ikke og gulvvarmeslanger er ikke lagt i henhold til gældende normer, hvilket betyder, at gulvet skal brydes op, og varmesystem nedlægges på ny efter i dag gældende regler.

Dette er ikke alene et udtryk for min holdning, men er VVS branchens generelle holdning, som jeg har refereret til i tidligere rapport (bilag 12).

Fordelingssystem til radiatorer omlægges, eller isoleres samtidigt, efter gældende regler.

Brugsvandsinstallationen lovliggøres.

Badeværelse 1:

Badeværelse 2:

Ændring af varmegiver fra radiator til gulvvarme efter 1. januar 1999.

Gulvvarme og gulvkonstruktion skal derfor overholde byggelovgivningen gældende på etableringstidspunktet, i henhold til byggelovgivningen.

Fugtmembraner og udsugning checkes og etableres om nødvendigt, som nævnt af Frida Forsikring kan der være et problem der.

Gulve og fundamenter U-værdi 0,2 hvilket svarer til mindst 15cm rockwool eller styropor. Dette forefindes ikke, hvilket betyder, at gulvet skal brydes op, og varmesystem nedlægges på ny, efter i dag gældende regler. Supplerende vandbåren varmekilde etableres således, at den oprindelige dimensionerede varmekapacitet reetableres.

Brugsvandsinstallationer lovliggøres, dette gøres ved at lægge nyt, samtidigt med ovenstående.

Dette er ikke alene et udtryk for min holdning, men er VVS branchens generelle holdning som jeg har refereret til i tidligere rapport (bilag 12).

Fordelingssystem til radiatorer omlægges og isoleres samtidigt efter gældende regler.

Køkken:

Radiator nedtaget og gulv omlagt, køkken ombygget efter år 1999.

Gulvvarme forefindes ikke, hvilket betyder, at gulvet skal brydes op, og varmesystem nedlægges efter i dag gældende regler.

Brugsvandsinstallationer lovliggøres, dette gøres ved at lægge nyt samtidigt med ovenstående.

Dette er ikke alene et udtryk for min holdning, men er VVS branchens generelle holdning som jeg har refereret til i tidligere rapport (bilag 12).

Fordelingssystem til radiatorer omlægges eller isoleres samtidigt efter gældende regler.

Entré:

Radiator nedtaget og gulvet lagt om uden gulvvarme efter år 1999.

Gulve og fundamenter U-værdi 0,2 hvilket svarer til mindst 15 cm rockwool eller styropor. Dette forefindes ikke, hvilket betyder, at gulvet skal brydes op, og varmesystem nedlægges på ny efter i dag gældende regler. Fordelingssystem til radiator 5 og radiator 10 etableres med korrekt demention og isolering.

Supplerende vandbåren varmegiver etableres således, at den oprindelige dimensionerede varmeeffekt opnås.

Mellemgang:

Fordelingssystem til radiatorer omlægges eller isoleres efter gældende regler.

Stue:

Ændring af varmegiver fra radiator til gulvvarme efter 1. Januar år 1999.

Gulvvarme og gulvkonstruktion skal derfor overholde byggelovgivningen gældende på etableringstidspunktet.

Gulve og fundamenter U-værdi 0,2 hvilket svarer til mindst 15cm rockwool eller styropor. Dette forefindes ikke, og varmeslanger er ikke lagt i henhold til daværende normer for gulvvarme, hvilket betyder, at gulvet skal brydes op, og varmesystem nedlægges på ny efter i dag gældende regler.

Fordelingssystem til radiatorer omlægges eller isoleres samtidigt efter gældende regler.

Varmesystemet:

Varmesystemet som helhed lovliggøres, hvilket betyder, i henhold til tidligere rapporter, at samtlige rør i fordelingssystem fritlægges og/eller lægges om med isolering under gulv.

Brugsvandsinstallationen:

Brugsvandsinstallationen som helhed lovliggøres, hvilket betyder, i henhold til tidligere rapporter, at samtlige brugsvandsrør fritlægges og lægges om med isolering under gulv.

Efter 1. januar 2008

Kedelinstallation lovliggøres, hvilket betyder etablering af anden kedel/kedler, der overholder BEK nr.1432 11/12/2007, som Hr. … så venligt refererer til, således at fyringsmulighed med brænde og olie/gas bibeholdes. Der etableres eventuelt en højere skorsten.

Garagen skal ombygges således, at den overholder BTV32. Køber kompenseres for det formindskede garageareal, eller der etableres et nyt fyrrum med skorsten.

Rørføring mellem garage og bryggers lægges om og/eller isoleres i henhold til normer for rørføring i jord.

Merudgifter til affugter og elvarme: anslået kr. mindst kr. 6000,00 pr. år afholdes af Frida Forsikring, i henhold til punkt 8 i Frida Forsikringsbetingelser.

Huset gennemgås af en rigtig bygningssagkyndig (evt. ingeniørfirma), for at få fastslået, at der ikke er andre overraskelser indbygget, og for at få udfærdiget en tilstandsrapport og energimærkning, der er i overenstemmelse med de faktiske forhold."

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance fra parterne. Selskabet tilbød klagerne at foranledige, at bygningen blev undersøgt af Teknologisk Institut, men parterne kunne ikke opnå enighed om formuleringen af de spørgsmål Teknologisk Institut skulle besvare ved undersøgelsen. Parterne bad herefter nævnet om at træffe afgørelse i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…

E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

F Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen. Forsikringstager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

…

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

5. Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

G Forhold, som forsikringstager enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.

…

1. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8.

Skade på udvalgte bygningsdele beregnes efter afskrivningstabellerne på side 9-12.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, side 7-8, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som nyværdierstatning. Skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte det med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Der ydes ikke erstatning for eventuelt tab som følge af farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og det ubeskadigede.

FRIDA har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

…

19. Levetidstabeller

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af nedenstående tabeller, jf. vilkårenes pkt. 7.

De bygningsdele der er omfattet af afskrivningstabellerne på side 9-12, kan du finde i tabel 1 på side 7-8. Det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem.

I tabel 1 er der i første kolonne angivet en række forskellige byggematerialer. I højre kolonne kan du se hvilken af de efterfølgende afskrivningstabeller (A-M) der finder anvendelse for den enkelte bygningsdel.

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.
Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Tabel 1	
Bygningsdel/-materiale	*Afskrivningstabel*
…	
Vandsystem	
…	
- rørinstallationer, brugsvand (kobber, rustfrit stål og plast)	Tabel D

…

Tabel D	
Alder indtil:	*Erstatning:*
24 år	100 pct.
32 år	93 pct.
40 år	78 pct.
48 år	63 pct.
56 år	48 pct.
64 år	37 pct.
72 år	30 pct.
80 år	23 pct.
Mere end 80 år	20 pct.

…

Udvidet dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 200.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for skimmelskadet indbo og arealmangel. Maksimumløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af forsikringen.

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Nævnet udtaler:

Klagen for nævnet ses at vedrøre forhold ved opvarmningen af bygningen – herunder anmeldte manglende varmekilder i en række rum. Klagerne gør blandt andet gældende, at det ikke er muligt at opvarme bygningen i tilstrækkelig grad med de eksisterende varmekilder, og at der er forhold ved den eksisterende gulvvarme, der ikke er lovlige, samt at der kan opstå skoldningstemperaturer på dele af bygningens gulve. Forholdet ved opvarmningen af bygningen har ifølge klagerne medført angreb af skimmelsvamp flere steder i entre, køkken og stue. Klagen vedrører endvidere forhold om isoleringen af gulve og fundamenter, og om der er dækningsberettigende forhold ved skorstenen, kedlen og garagen. Herudover vedrører klagen erstatningsopgørelsen for anerkendte forhold om "Manglende isolering af rør for varmt brugsvand" samt "ulovlige samlinger på vandinstallation" i de 2 badeværelser og i køkken, samt spørgsmålet om der er utilstrækkelige varmekilder på de 2 badeværelser. Klagerne kræver desuden, at selskabet skal dække udgifterne til sagkyndig bistand samt rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand.

Selskabet har i sit brev af 2/1 2015 anført, at det "uden præjudice for en eventuel senere sag" tilbyder klagerne at dække udgiften til opsætning af en radiator i henholdsvis køkken og stue og har, som ovenfor beskrevet, anerkendt forhold om "Manglende isolering af rør for varmt brugsvand" samt "ulovlige samlinger på vandinstallation" som dæk-

ningsberettigende. Selskabet har i sin mail af 26/5 2015 tilbudt at dække 78 pct. af udgifterne til udbedringen af disse forhold, og selskabets vvs-firma har i sin mail af 25/5 2015 beskrevet en udbedringsmetode i form af etablering af et isoleret rørpanel. Selskabet har afvist at dække forholdene med skimmelsvampeangrebet samt det anmeldte ved skorstenen og kedlen. Nævnet har ikke modtaget kommentarer fra selskabet om klagernes krav om dækning for forholdene ved isoleringen af gulve og fundamenter, varmekilderne på badeværelserne, samt udgifterne til sagkyndig bistand og advokat.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er fremlagt et tilstrækkeligt sikkert grundlag for at kunne fastslå, om – og i givet fald hvad og hvornår - der er sket ændringer af den oprindelige bygning – herunder de oprindelige varmeinstallationer – forud for klagernes overtagelse af ejendommen.

Herudover er der ikke fremlagt oplysninger om, hvilken temperatur bygningens eksisterende varmeinstallationer aktuelt er i stand til at opvarme bygningen til – helt eller delvist – under normale vejrforhold. Nævnet bemærker hertil, at selskabet i sit brev af 2/1 2015 har anført, at "Vores taksator har ikke taget stilling til OM den temperatur, der rent faktisk kan opnås er en tilstrækkelig temperatur i de respektive boligrum med gulvvarme."

Nævnet finder endvidere, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold, og at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance for nævnet har en meget omfattende karakter. Nævnet bemærker, at parterne ikke har kunne enes om, hvilke spørgsmål parterne skulle stille Teknologisk Institut i forbindelse med en undersøgelse af bygningen.

Nævnet finder, at selskabets sagsbehandling på en række punkter ikke har været af en kvalitet, der har givet nævnet et betryggende grundlag at træffe afgørelse på.

Nævnet finder, at det ikke er muligt at vurdere, hvem der har ret ud fra de oplysninger der er i sagen. Nævnet finder, at der er behov for, at der foretages syn og skøn – eventuelt som isoleret bevisoptagelse – som på entydig måde kan klarlægge de faktiske om-

stændigheder, og at der - hvis der skal træffes en for parterne retligt bindende afgørelse - er behov for, at blandt andet parterne, tidligere ejere og en udmeldt syns- og skønsmand vil kunne afgive mundtlig forklaring. Denne bevisførelse kan ikke ske for nævnet, og det følger herefter af nævnets vedtægters § 4, stk. 1, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand