Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. maj 2018 blev i sag nr. 91245:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at udskifte det kalorifere-varmeanlæg i den forsikrede ejendom.

Selskabet har over for nævnet hertil anført, at det ikke er godtgjort, at anlægget var ulovligt på opførelsestidspunktet i 1971, hvilket er en nødvendig betingelse for at opnå lovliggørelsesdækning. Endvidere har selskabet anført, at årsagen til at anlægget har nedsat funktion er, at det skal renses. Selskabet har tilbudt at dække en rensning og tætning af anlægget og har indhentet et tilbud på ca. kr. 35.000 inkl. moms fra et VVS-firma.

Klagerne har ved deres advokat anført, at "der foreligger en udtalelse fra en bygningsingeniør jævnfør vedlagte, som angiver at anlægget er ulovligt udført, hvilket medfører, at anlægget ikke kan anvendes uden væsentlig gene for beboerne i ejendommen. Forsikringen skal derfor forpligte sig til at dække omkostningen ved lovliggørelse af forholdet". Klagerne har også anført, at de ønsker dækning for sagkyndige erklæringer.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i to plan opført i 1971. Klagerne overtog ejendommen den 1/9 2016 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 12/7 2016. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af relevans for sagen.

I klageskema af 28/8 2017 til nævnet samt i klage af 22/8 2017 har klagernes advokat bl.a. anført:

> "**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**
>
> Jeg henviser til klagebrev af 22.08.2017 med bilag sendt pr. e-mail 22.08.2017 til ankenævnet for forsikring …
>
> Dansk Boligforsikring har afvist ændring af afgørelsen også på baggrund af nye oplysninger og da fristen for anke er tæt på, ankes afgørelsen derfor nu til ankenævnet – vi har ingen forventning om, at Dansk Boligforsikring vil ændre holdning, uden fornyede oplysninger.
>
> **2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)**
>
> At ejerskifteforsikringen dækker en udskiftning af varmeanlæg, således det kommer til at fungere og bliver lovligt.
> …
> På vegne mine klienter [klagerne], skal jeg hermed påklage Dansk Boligforsikrings afgørelse af 1. november 2016 vedr. mangler ved kaloriferevarmeanlæg dækket af ejerskifteforsikring, hvor Dansk Boligforsikring A/S alene vil foretage en lettere rensning af anlægget.
>
> Der foreligger en udtalelse fra en bygningsingeniør jævnfør vedlagte, som angiver at anlægget er ulovligt udført, hvilket medfører, at anlægget ikke kan anvendes uden væsentlig gene for beboerne i ejendommen. Forsikringen skal derfor forpligte sig til at dække omkostningen ved lovliggørelse af forholdet.
>
> Hvis Ankenævnet ønsker yderligere oplysninger bidrager vi gerne med mere hertil, idet vi går ud fra at det er Ankenævnet som skal belyse sagen.
>
> Årsagen til at nærværende anke har trukket ud er, at der på ejendommen tillige har vist sig arealmangler, som har været undersøgt og som nu forfølges imod sælgerne."

Selskabet har i mail af 18/9 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 1. september 2016. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 12. juli 2016, **bilag B**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, **bilag C**.

Klagers advokat fremsendte skadeanmeldelse d. 9. september 2016, vedrørende formodede problemer med et ældre kaloriferanlæg, **bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 15. september 2016. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**. Klager var bekymrede for husets indeklima, og fik efter besigtigelsen foretaget en række nærmere undersøgelser, bl.a. med det formål at få undersøgt indeklimaet for skimmel og asbest.

Dansk Boligforsikring har ved afgørelse af 1. november 2016 afvist at der skulle være tale om forhold, som gør huset ubeboeligt. Selskabet har dog tilbudt at dække en rensning og tætning af anlægget, jf. anbefalingen fra besigtigelseskonsulenten. Klager ønsker, jf. fremsendte tilbud at nedlægge luftvarmeanlægget, og i stedet etablere varmefordeling via vandbårne radiatorer.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1971, og varmeanlægget er husets oprindelige. Ifølge besigtigelseskonsulenten, er anlægget udført lovligt, men i forbindelse med delvis udskiftning af anlægget er samlinger mellem nye og gamle kanaler ikke udført tæt.

Sælger har boet i huset i 21 år, og oplyser, at der ikke i deres ejertid er blevet skiftet filtre, eller foretaget rensning af luftkanaler.

De gamle varmluftkanaler er udført i eternit (med asbest), som det var almindeligt på udførelsestidspunktet. Der er af den årsag blevet foretaget undersøgelser med henblik på at afklare, om der kunne spores asbestfibre i varmluften. Dette har ikke været tilfældet.

På klagers foranledning er anlægget blevet gennemgået af [bygningsingeniør] fra [viksomhed1]. Denne argumenterer i notat af 4. oktober 2016 for, at anlægget ikke skulle være udført iht. BR 1966, da det ikke vurderes muligt at rense anlægget, og da anlægget ikke i tilstrækkelig grad vurderes at kunne opvarme de enkelte rum i huset.

Det sidste forekommer overraskende henset til, at kaloriferanlægget så vidt vides har været husets eneste varmekilde siden opførelsen.

I forhold til muligheden for rensning har klager fået tilbudt en rensning af anlægget. Det er korrekt, at der ved indblæsningsåbningerne er konstateret indvendige overflader, som er beklædt med hårde isoleringsbatts. Ifølge selskabets besigtigelseskonsulent er dette dog ikke usædvanligt, og det er forsat muligt at få renset anlægget af et firma der specialisere sig i den type arbejde.

Det er selskabets opfattelse, at [bygningsingeniørens] vurderingen af lovligheden, er baseret på nutidige standarder for materialevalg og krav til luftskifte. Anlægget må dog vurderes ud fra hvad der på opførelsestidspunktet var acceptabelt, og iht. besigtigelseskonsulentens oplysninger var de anvendte materialer ikke ulovlige at anvende i 1971.

Iht. den fremsendte skadeanmeldelse har der ikke været problemer med anlæggets funktion. Klager har i første omgang konstateret dårlig lugt fra anlægget, hvilket må tilskrives det faktum, at det ikke er blevet renset i mere end 20 år.

De prøver, der er blevet udtaget fra anlægget, har ikke vist problemer med hverken skimmel eller asbest, men der er naturligt nok konstateret en del støv og fibre i varmluften. Det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at en rensning vil kunne afhjælpe dette problem. Klager har dog ikke ønsket at få anlægget renset.

Det er selskabets opfattelse, at erstatningen må baseres på en reparation/genopretning af det eksisterende anlæg, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, og erstatningen må derfor i første omgang opgøres ud fra prisen på en rensning. Såfremt der efter en rensning af anlægget forsat kan påvises problemer med anlægget, må der gennemføres en fornyet besigtigelse, med henblik på, at der kan ske udbedring, som sikrer funktion svarerende til, hvad der normalt kan forventes af et tilsvarende anlæg fra 1971.

3. Konklusion
Klager har ikke påvist at det på ejendommen værende kalorifer luftvarmeanlæg, som har fungeret som eneste varmekilde siden husets opførelse, ikke forsat vil kunne opvarme huset eller, at anlægget skulle have været ulovligt udført, iht. de regler der var gældende på opførelsestidspunktet.

Ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke en udskiftning af anlægget, jf. det af klager fremlagte tilbud."

Klagernes advokat har i mail af 18/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S gør i deres bemærkninger en del ud af at konkludere, at det ikke er bevist, at det tilstedeværende kaloriferelufttvarmeanlæg i ejendommen skulle være ulovligt, man betvivler faktisk den undersøgelse, der er lavet af den fagkyndige, som forsikringstager har haft ude og kigge på anlægget.

Jeg vedlægger som bilag til sagen en afgørelse fra … Kommune dateret den 24.02.2017 til de nuværende ejere af ejendommen, som er et påbud vedrørende kaloriferelufttvarmeanlægget. I påbuddet på første side står der:

'Ventilationsanlægget er bygget og ombygget således, at det skønnes at påvirke indeklimaet negativt. Det vurderes at være i strid med byggelovens § 14.

> *Byggelovens § 14. Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger skal holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembryder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.'*

Kommune har således påbudt ejeren af ejendommen at få dette udbedret og det er således også ved kommunens afgørelse nu dokumenteret, at det eksisterende kalorifereluftvarmeanlæg, som var på ejendommen og som der ikke er givet nogen anmærkninger til overhovedet i forhold til købet ved ejendommen, således at ulovlig anlæg som skal sættes i stand.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at det er vurderet, at hvis man vil anvende anlægget, så vil det have konsekvenser for indeklimaet for ejendommen.

Det er det afgørende i forhold til nærværende sag, nemlig at det godt kan være man kan rense anlægget, men det er faktisk vurderet, at den måde det er bygget på, vil gøre det umuligt blot at rense det og at den måde man har opbygget det indvendigt, er i strid med bygningsreglementet og at det således, for at kunne anvendes korrekt, vil være nødvendigt at opsætte et nyt eller ændre varmeinstallationen i ejendommen.

Det er derfor den påstand, som forsikringstager har taget i sagen og som hermed fastholdes og jeg skal med nærværende indlæg bede om, at Ankenævnet tager stilling til sagen."

Selskabet har i mail af 6/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det anføres, at selskabet skulle betvivle den undersøgelse, der er lavet af den fagkyndige ([virksomhed1]). Det skal præciseres, at selskabet alene er uenig i rapportens vurdering af anlæggets lovlighed, herunder at lovligheden af et anlæg udført i 1969-1971, kan bedømmes ud fra nutidens standarder.

Ifølge besigtigelseskonsulenten (se bilag E) var det ikke i 1970 ulovligt at anvende asbestholdige materialer eller at opbygge varmekanaler i hårde isoleringsplader. De hårde plader blev netop betragtet, som et ubrændbart materiale, som opfyldte bygningsreglementets krav.

Luftvarmeanlæg er omfattet af BR 66 kap 10, pkt. 10.1.4, ikke kapitel 11, som det fremgår af rapporten fra [virksomhed1]. Anlæggets primære formål er opvarmning af huset, ikke ventilation.

Af BR 66, 10.1.4., stk. 3 (se nedenfor) fremgår, at luftkanaler skal udføres af, eller beklædes indvendigt med, ubrændbart materiale. De hårde mineraluldsbatts opfylder dette krav, og har ifølge besigtigelseskonsulenten været almindeligt anvendt i den type anlæg.

Kommunens henvisning til byggelovens § 14 må ses på baggrund af oplysningerne om anlæggets vedligeholdelsesmæssige stand. I den forbindelse bemærkes, at selskabet havde lavet aftale med et VVS-firma om at foretage de nødvendige udbedringer af anlægget, henunder også rens og udskiftning af filtre til en samlet pris på ca. kr. 35.000 inkl. moms.

Det er selskabets opfattelse, at den foreslåede udbedring ville have opfyldt kommunens påbud om udbedring af kalorifereluftvarmeanlægget.

> Klager har afvist at få foretaget udbedring af anlægget, og ønsker i stedet at få udskiftet hele varmeinstallationen. Klager kan godt vælge denne løsning, og vil mod fremsendelse af fakturaer kunne modtage erstatning svarende til udgiften til en reparation, som vurderes at kunne opgøres til kr. 35.000 inkl. moms.
>
> Det fastholdes, at der ikke, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, ydes dækning til en udskiftning af kalorifereanlægget til et mere tidssvarende varmeanlæg."

Til dette har klagernes advokat fremsendt mail af 2/1 2018 og mail af 12/1 2018, hvori det bl.a. er anført:

> "Dansk Boligforsikring sætter spørgsmålstegn ved den fremlagte rapport, og for at få en sagkyndig besvarelse heroverfor, har forsikringstager bedt [virksomhed1] om at kommenterer på Dansk Boligforsikrings indlæg.
>
> Svaret fra [virksomhed1] er vedlagt, og går i korte træk ud på, at den løsning som Dansk Boligforsikring henviser til, samt deres fortolkning af påbud fra … Kommune ikke er korrekt.
>
> Anlægget kan ikke med den opbygning det har i dag leve op til kravet om at ejendommen skal være holdt i forsvarlig stand, således at det ikke frembryder fare for beboere mv. Opbygningen er erfaringsmæssigt sundhedsskadelig, og skal skiftes ud, for at ejendommen er forsvarlig at bo i, samt for at afværge det påbud, der er udstedt af … Kommune.
>
> Klager fastholder derfor klagen og den løsning som [virksomhed1]-rapporten beskriver.
>
> For at komme frem til disse faglige indlæg over for forsikringen har klager måtte bruge en del penge på sagkyndige undersøgelser, og fakturaer for disse undersøgelser vedlægges, idet klager ønsker at disse også bliver en del af forsikringssagen og bør dækkes af forsikringsselskabet som undersøgelsesomkostninger, der har været nødvendige for at kommer hertil.
>
> Jeg vedlægger følgende bilag:
> Bemærkninger fra [virksomhed1]
> 2 regninger fra hhv. [virksomhed1] på kr. 17.690,10 og Orbicon på kr. 25.312,18.
> …
> Hermed yderligere en regning fra [virksomhed1] for faglig vurdering til brug for vores besvarelse af vores indlæg den 02.01.2018.
>
> Klager ønsker, at også denne regning [på 5.140,63 kr. inkl. moms] bliver en del af forsikringssagen og bør dækkes af forsikringsselskabet som undersøgelsesomkostninger, der har været nødvendige for at komme hertil."

Af bemærkninger af 19/12 2017 fra virksomhed1 fremgår bl.a.:

> "Emne: Luftfordelingskanaler med indvendige overflader af frit eksponeret mineraluld.

7. 91245

Baggrund
[Virksomhed1] har besigtiget ovennævnte ejendom den 28. september 2016. Nævnte besigtigelse er beskrevet i … rapport …, dateret 2016-10-04.

Den 19.12.2017 har husejer kontaktet undertegnede og bedt om stillingtagen til skrivelse fra Dansk Boligforsikring til Ankenævnet for Forsikring, dateret 6. december 2017.

Modtaget materiale:

- Skrivelse fra Dansk Boligforsikring til Ankenævnet for Forsikring, dater 6. december 2017.
- Skrivelse fra Fredericia Kommune, dateret 04.01.2017.

Dansk Boligforsikring, skriver bl.a. (citat):

> *'Kommunens henvisning til byggelovens § 14 må ses på baggrund af oplysningerne om anlæggets vedligeholdelsesmæssige stand. […]'*

Undertegnede har den 19.12.2017 talt med Byggesagsbehandler …, … kommune for at få en uddybning af ovennævnte skrivelse fra … kommune, dateret 04.01.2017.

Vurdering
Det er ikke korrekt, at en rensning af kanaler og udskiftning af filtre jf. tilbud fra VVS-firma, som Dansk Boligforsikring henviser til, ville opfylde kommunens påbud om udbedring af kaloriferelufvarmeanlægget.

Her under gengives §14 i byggeloven:

Byggeloven § 14
§ 14: Bebyggelse, ejendommes ubebyggede arealer og derpå værende indretninger skal holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.
Stk. 2: Bestemmelserne i stk. 1 gælder, uanset hvornår bebyggelsen er opført. I bebyggede områder gælder de også for ubebyggede grunde.

Det har i en årrække været kendt viden i byggebranchen, at indånding af løse mineraluldsfibre er sundhedsskadelig for mennesker, og derfor skal afskærmes forsvarligt fra indeklimaet. Således henvises til punkt 6.3.2.4 i Bygningsreglement 2010, som gengives herunder.

6.3.2.4 Mineraluld



Stk. 1	(6.3.2.4, stk. 1)
Mineraluldsholdige materialer med overflader mod indeklimaet skal være forsvarligt konstruerede, og de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet, så de ikke afgiver mineraluldsfibre til indeklimaet.	Bestemmelsen omfatter produkter, der har en uldet konsistens, og er fabrikeret af smeltet sten, slagger eller glas. Bestemmelsen omfatter f.eks. visse lofter, indblæsningskanaler og lyddæmpere i indblæsningsanlæg. Varmeisoleringsmaterialer, der ikke er i direkte forbindelse med indeklimaet, er ikke omfattet af kravet. Kravet kan anses for opfyldt, f.eks. hvis materialerne er overfladebehandlede eller på anden måde afdækkede, indkapslede eller forseglede.

Foto her under viser blik ind i et af husets fordelingskanaler til varm luft



At udføre en afrensning af indvendig side af sådanne kanaler vil naturligvis ikke opfylde kommunens påbud om udbedring af kalorifereluftvarmeanlægget under henvisning til byggelov og bygningsreglement. Ved forøg på afrensning af sådanne overflader, som vist på foto her over vil blot gøre overfladen endnu mere ulden med forøget afgivelse af sundhedsskadelige mineraluldsfibre til indeklimaet til følge.

I og med, at det aktuelle anlæg bidrager væsentligt til luftfordeling i opholdsrum, skal regler der har til hensigt at beskytte mod afgivelse af skadelige stoffer til indeklimaet, naturligvis respekteres.

Således fastholdes indhold og vurderinger i … rapport …, dateret 2016-10-04."

Hertil har selskabet i mails af 30/1 og 1/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at en rensning af anlægget ikke vil opfylde kommunens påbud, og at klager skulle være berettiget til yderligere dækning, da anlægget – bedømt efter nutidig standard – skulle være sundhedsskadeligt. Der henvises til BR 10 vedrørende mineraluldsholdige materialer.

Det er ikke Dansk Boligforsikrings opfattelse, at moderne standarder vedrørende brug af mineraluldsholdige materialer, kan være relevante for et hus, der er opført i 1971.

Dansk Boligforsikrings dækning medfører ingen ændringer af anlægget, men tilsigter alene, at bringe anlægget i en stand, der svarer til, hvad man med rette vil kunne forvente af en tilsvarende intakt ejendom af samme alder, i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det forhold, at kalorifere anlægget muligvis ikke kan bringes til at leve op til moderne krav vedrørende indeklimaet kan ikke medføre, at klager bliver berettiget til erstatning, udover hvad der i øvrigt fremgår af forsikringsbetingelserne.

Der henvises til Ankenævnets kendelse i sag nr. 77.209, som vedrører en sundhedsskadelig forekomst af radon. Ankenævnet lægger her vægt på, at huset er opført som det var almindeligt i 1969, og at der ikke er noget galt med husets fysiske tilstand.

Det gøres i øvrigt gældende, at kommunen ikke vil have hjemmel til at meddele påbud, såfremt anlægget bringes i en normal vedligeholdelsesmæssig stand da byggelovens § 14 alene stiller krav om, at de eksisterende indretninger holdes i forsvarlig stand.

Det er således også et almindeligt princip, at allerede indbyggede materialer, som fx asbest- eller formaldehydholdige materialer ikke bliver ulovlige i ældre huse, selvom der indføres forbud mod anvendelsen i nye bygninger. Kommunen har således ikke hjemmel til at udstede et generelt forbud mod anvendelsen af ældre kalorifere luft-varmeanlæg, selvom der givetvis vil kunne findes mineraluldsholdige overflader i mange af dem.

Endelig fremgår det klart af kommunens brev, at der ikke er taget stilling til om der evt. vil kunne meddeles dispensation.

I det omfang at Ankenævnet måtte nå frem til at de sundhedsmæssige forhold, er relevante for ejerskifteforsikringens dækning, gøres det gældende, at klager må finde sig i at få renset og repareret anlægget, og at der derefter må foretages nye undersøgelser af indeluften, som kommunen så om nødvendigt må forholde sig til.
…
Det vurderes, at der i denne sag er afholdt udgifter til undersøgelser m.m. langt udover, hvad der kan siges at være rimeligt og nødvendigt, jf. forsikringsbetingelserne.

Selskabet har selv afholdt udgifter til at få det anmeldte kalorifere-anlæg besigtiget af en fagmand kort tid efter modtagelsen af skadeanmeldelsen, og det var ved besigtigelsen muligt at undersøge tilstrækkeligt til, at der kunne anvises en udbedringsmetode.

Klager har foranlediget prøvetagninger vedrørende asbest og skimmel, men ingen af disse undersøgelser har påvist indeklimamæssige problemer.

Derudover er der på klagers foranledning udarbejdet nogle relativt omfattende notater, som har haft til formål at kommentere på anlæggets lovlighed set i forhold til såvel nugældende regler, som reglerne på opførelsestidspunktet. Det er ikke selskabets opfattelse, at den type bistand er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2.

Sagen syntes herefter alene at hvile på, at der i støvet i ejendommen er konstateret enkelte mineraluldfibre, som antageligt stammer fra kalorifere anlægget. Så vidt vides er der ingen grænseværdier vedrørende mineraluldsfibre, ligesom det heller ikke har været muligt at få verificeret, at

mineraluldsfibre skulle være sundhedsskadelige i de mængder, som må antages at findes i klagers ejendom.

Klager har helt fra starten antaget, at anlægget kunne udgøre en sundhedsrisiko, og dette standpunkt er blevet fastholdt uanset, at der reelt ikke er undersøgelsesresultater, der bekræfter dette. Det er ikke selskabets opfattelse, at de udgifter, som klager har afholdt med det formål at godtgøre, at kalorifere luft-varmeanlægget skulle udgøre en sundhedsrisiko, er omfattet af forsikringsdækningen."

Heroverfor har klagernes advokat i mail af 19/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Under henvisning til Dansk Boligforsikrings indlæg af 30.01.2018 om at anlægget alene skal bringes i en stand som vil kunne forventes af et sådant anlæg, må jeg supplerende oplyse, at i og med den stand anlægget er i i dag udgør en sundhedsrisiko for anvendelse af ejendommen, må der lægges vægt på, at køberne af en ejendom selvfølgelig må kunne forvente at ejendommen kan benyttes til beboelse uden at kommunen udsteder påbud og uden at der er risiko for beboerne i ejendommen.

Det er også klart, at når man går i gang med at renoverer/udbedre på eksisterende bygningsdele, så skal resultatet efter et sådant stykke arbejde have et gyldigt formål, herunder at det fjerner risikoen og bringer anlægget i en brugbar stand, hvilket ikke er tilfældet ved en rensning, som tilbydes af forsikringen.

Det fastholdes derfor, at man må læne sig op ad ekspertisen fra [virksomhed1] og udbedre som angivet af dem, for at skaden kan anses for at være udbedret.

Det må være en grundlæggende sikkerhed ved køb af fast ejendom og køb af ejerskifteforsikring, at man kan forvente at skader, som udgør en risiko ved anvendelse af ejendommen til beboelse må være dækket af forsikringen, hvilket en afgørelse i denne sag bør afspejle.

Herudover må jeg fastholde, at Dansk Boligforsikring dækker undersøgelsesomkostningerne, idet disse undersøgelser har været nødvendige for en faglig vurdering af sagen."

Af besigtigelsesnotat af 25/9 2016 udfærdiget af selskabets konsulent fremgår bl.a.:

"Besigtigelse d. 15/9-16
Tilstede.: Forsikringstager og undertegnede

FT. – Anmelder lugt fra varmluftskanaler, nogle kanaler er udført i eternit, andre med isolering for støjdæmpning/I stuetagen ses der isolering i kanaler:

Huset er vel fra 1970,
- på denne tid var det ikke ulovligt at monteret varmekanaler i eternit,
- og heller ikke varmekanaler foret med *hård* isolering

Varmekanaler er blevet en del snavset gennem tiden, trænger til at blive renset (der er speciel firmaer der udfører rensning af denne type varmekanaler).

IFM. udskiftning af anlæg i kælder, er samlinger mellem nye og gamle kanaler ikke samlet korrekt med fuld tætning.

Udbedring.:
Udskiftning af filter, tætning af kanaler mellem nyt/gammelt anlæg i kælder.
Rens af varmekaneler

Anslået omkostning til udbedring kr. 25-30.000,- ex moms."

Af rapport af 4/10 2016 indhentet af klagerne fra bygningsingeniøren ved virksomhed1 fremgår bl.a.:

"**1. Baggrund**
[Virksomhed1] er rekvireret af bygningsejer [klageren] til at undersøge husets kalorifere anlæg, herunder luftkanaler, og vurdere, om disse er lovligt udført.

Ejerne har umiddelbart efter indflytning oplevet gener med dårlig luftkvalitet og kløe på kroppen.

2. Konstruktion
Bygningen er opført i 1969/1971. Som det fremgår af forsidebilledet ligger huset på en skrånende grund. Huset er i to plan. Se tegninger fra kommunens digitale byggesagsarkiv i bilag 3.

Opvarmning foregår med et varmluftanlæg fra … Oprindelig var varmekilden et oliefyr. Den 12. marts 2009 er der jf. oplysninger fra det kommunale byggesagsarkiv installeret fjernvarme i huset og den eksisterende olietank (jordtank) er ved samme lejlighed tømt, renset og afproppet.

3. Undersøgelse
Undersøgelsen fandt sted den 28. september 2016. Til stede var foruden undertegnede indledningsvis bygningsejer [klageren]. Bygningsejer viste placering af varmeanlæg og ventiler for indblæsning af luft i husets rum. I bilag 1 er vist fotos af luftvarmeanlægget. Som det fremgår af foto 3 og 4 har der været et relativt stort friskluftindtag ude fra. Dette hul er afblændet på indvendig side med varmforzinket stålplade på ikke nærmere bestemt underlag. Da friskluftindtag til luftfordelingssystemet er afblændet, er det alene indeluft, der cirkuleres gennem luftfordelingskanaler.

Gulvventiler i stue, køkken og værelser på 1. sal er monteret således, at kun den øverste blanke metalrist (aluminium) kan demonteres. Selve indsatsen i gulvventilen er fastgjort til sider i betondækket med vinkelbeslag og blindnitter.

Enkelte ventilindsatser var demonteret på tidspunkt for undersøgelsen. Som det fremgår af foto 8 og 9 i bilag 1, består kanaler til fordeling af indblæst luft på 1. sal af 25 mm hårde mineraluldsplader, der er tildannet til rektangulære kanaler med udvendige mål på ca. 250x320 mm. Udvendigt er de beklædt med hvidmalet lærred. Indvendige overflade i disse kanaler består at frit eksponeret overflade af mineraluld. Den ru overflade af mineraluld i kanaler har bundet større mængder af støv, spindelvæv mm.

Som det fremgår af foto 9 i bilag 1, ligger der så meget skidt på bunden af kanalen, at strukturen i overfladen på mineraluldspladerne ikke mere kan ses. Luftindtagskanalen, som henter luft til an-

lægget fra trapperum i kælder (se foto 5 i bilag 1), er således sort af støv og andre bestanddele hele vejen rundt i kanalen.

I værelser mod syd på 1. sal er luftfordelingskanaler opbygget af træfiberplader (masonite). Også disse kanaler var meget snavsede og der ses foring med blød mineraluld.

I kælderen kunne gennem gulvventil observeres, at kanaler til fordeling af indblæst luft var udført af rektangulære fiberbeton rør. Også her kunne konstateres store mængder snavs i kanaler ved indblæsningsventiler. I værelse mod nordvest i kælder, sås tillige store mængder spindelvæv, der vidner om, at lufthastigheden her igennem lang tid har været meget begrænset, eller ikke eksisterende.

Ovenstående undersøgelse foregik, medens luftvarmeanlægget var slået fra. Herefter blev ventilatoren i anlægget stillet på trin 3 uden tilførsel af varme, og indblæsningsventiler i huset blev undersøgt.

Der kom generelt en ubehagelig lugt fra indblæsningsventiler. Ved de indblæsningsventiler i gulv, som befinder sig nærmest den tværgående indblæsningskanal, der er placeret ca. 2,7 meter fra den østvendte gavl, leverede tydeligvis en væsentlig større luftmængde, end ventiler placeret længere væk. Således kunne der næsten ikke konstateres nogen luftstrøm i indblæsningsventiler i den vestlige ende af huset. Det gælder såvel nederste som øverste etage af huset. I køkkenet på 1. sal, hvor der i ventilen lå tynde lag af spindelvæv, kunne der praktisk taget ikke konstateres nogen luftstrøm. Det samme gælder gulvventil i værelse mod nordvest i kælder.

4. Vurdering

På baggrund af den udførte undersøgelse vurderes det ikke, at det undersøgte anlæg i sin nuværende form er egnet til opvarmning af rum, der er beregnet til beboelse.

At kanaler i luftvarmeanlægget er opbygget af mineraluldsplader, hvor mineralulden er frit eksponeret mod den luft, som tilføres opholdsrum, er i sig selv et sundhedsmæssigt problem. Herunder er eksempelvis gengivet punkt 6.4.4 i bygningsreglement for småhuse (BR-S 98). Dette punkt er bibeholdt i efterfølgende bygningsreglementer, og var således også gældende i marts 2009, da vitale dele i luftvarmeanlægget blev udskiftet (BR08, Punkt 6.3.2.4 Stk. 1). Om det var i forbindelse med renovering af luftvarmeanlægget i marts 2009, at friskluftindtaget blev afblændet, vides ikke med sikkerhed.

Bestemmelse	Vejledning
6.4.4	**(6.4.4)**
Mineraluldsholdige materialer med overflader mod indeklimaet skal være forsvarligt konstruerede, og de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet, så de ikke afgiver mineraluldsfibre til indeklimaet.	Kravet omfatter produkter af mineraluld, dvs. produkter der har en uldet konsistens og er fabrikeret af smeltet sten, slagger eller glas. Kravet omfatter f.eks. visse lofter, indblæsningskanaler og lyddæmpere i indblæsningsanlæg. Varmeisoleringsmaterialer, der ikke er i direkte forbindelse med indeklimaet, er ikke omfattet af kravet. Kravet kan anses for opfyldt, f.eks. hvis materialerne er overfladebehandlede eller på anden måde afdækkede, indkapslede eller forseglede.

Anlægget vurderes at være udført i modstrid med det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement fra 1966 (BR66). I BR66 står i punkt 11.1. stk. 1 blandt andet, at alle beboelsesrum skal tilvejebringes fornøden frisklufttilførsel og nødvendig naturlig eller mekanisk ventilation. I Stk. 3 er angivet tal for, hvad der anses for fornøden frisklufttilførsel. Under samme punkt (11.1. Stk. 1) står videre 'Ventilationsanlæg med recirkulation må kun installeres, efter bygningsmyndighedens særlige godkendelse i det enkelte tilfælde'. I … kommunes digitale byggesagsarkiv har det ikke været muligt at finde nogen særlig godkendelse til at installere et ventilationsanlæg med recirkulation, som systemet efter alt at dømme har været udstyret med fra begyndelsen.

Det pågældende anlæg har oprindeligt haft kombination af luftindtag direkte fra det fri (som nu er afblændet) og recirkulation af luft som nævnt her over.

I BR66 står i punkt 11.2.1. Stk. 9 'Ventilationskanaler skal være udformet således, at de kan renses'.

I og med, at friskluftindtaget er blændet, og al tilluft dermed er recirkuleret indeluft, så er ovennævnte krav til friskluft tilførsel med sikkerhed ikke opfyldt.

Da hovedparten af ventilationskanaler er med indvendige sider af uafdækket mineraluld, er kravet om, at kanalerne skal kunne renses, heller ikke opfyldt. Et eventuelt forsøg på at rense de aktuelle ventilationskanaler vil blot føre til yderligere frigivelse af mineraluldsfibre til den luft, som skal blæses ind i opholdsrummene. Muligheden for rensning af de ventilationskanaler (luftfordelingskanaler) af træfiberplade (masonite), som forløber langs den sydvendte facade, vurderes heller ikke at være til stede. Da indsatser i gulvventiler er fastgjort til gulvkonstruktionen med vinkelbeslag og popnitter, kan man generelt sige, at hensyn til mulighed for rensning af kanaler ikke er til stede. På tidspunkt for opførelsen blev i gældende bygningsreglement BR66 og samtidige anvisninger nævnt luftfordelingskanaler af f.eks. beton eller 0,7 mm stålplade mod luftstrømmen. Kravet til mulighed for rensning af kanaler blev tydeligt understreget.

Et varmeanlægs funktion, som går ud på at kunne levere opvarmning af alle rum, kan ikke siges at være opfyldt i det aktuelle hus. I og med, at der ikke er nogen reguleringsmulighed i varmefordelingskanaler, vil der være en uens, ukontrollerbar fordeling af varmen fra anlægget. Da der f.eks. stort set ikke kunne registreres luftstrøm til køkkenets gulvventil eller i værelse mod nordvest i kælder, vurderes det installerede varmeanlæg f.eks. ikke at kunne opvarme disse rum.

Kanaler af sammensatte mineraluldsplader eller masoniteplader vurderes ikke at være tilstrækkelig tætte, til at give mulighed for at styre luftstrømme i kanalerne.

Ovennævnte forhold vurderes at forringe husets brugbarhed og værdi væsentligt. Det er en rimelig forventning til en bolig, at der er et velfungerende varmeanlæg til alle beboelsesrum, og et luftskifte, der ikke medfører sundhedsskadelige forhold i boligen.

Videre tiltag
Da det aktuelle varmeanlæg (luftvarme system) med henvisning til ovenstående ikke er egnet til opvarmning af beboelsesrum, er der et akut behov for etablering af alternative, midlertidige opvarmningskilder inden den forestående fyringssæson tager sin begyndelse.

Da størstedelen at varme- luftfordelingskanalerne i huset ikke opfylder funktionskrav om mulighed for rensning, sikring mod frigivelse af mineraluldsfibre til indeklimaet eller mulighed for regulering, så vurderes det nødvendigt at tænke i retning af andet permanent opvarmningssystem i huset.

Da der er indlagt fjernvarme, kunne en nærliggende mulighed være, efter at have fjernet de nuværende luftfordelingskanaler i huset, at etablere et vandbåret varmesystem med radiatorer eller gulvvarme i alle rum. Alternativ etablering af luftvarmesystem vil kræve etablering af nye ventilationsrør/varmefordelingsrør og indblæsningsventiler i hele huset, efter at de nuværende er fjernet. Det vurderes ikke at være billigere i anlæg, end et vandbåret varmesystem. Det har vist sig vanskeligt at opfylde funktionskravet om jævn opvarmning af boliger med luftvarmesystemer. Frisklufttilførsel kan etableres enten med et mekaniske ventilationsanlæg med luftfordelingskanaler af stål (spiro rør) og varmeveksler, eller naturligt med justerbare friskluftventiler i alle rum.

Jeg håber hermed at have belyst situationen med gener fra husets luftvarmesystem."

Af rapport om indeklimaundersøgelse af 6/10 2016 indhentet af klagerne og udfærdiget af Orbicon fremgår bl.a.:

"**1. BAGGRUND OG FORMAL**
Den 28. september 2016 har [en biolog, Ph. d.] foretaget undersøgelse af indeklimaets påvirkning (primært skimmelsvamp og fibre) fra varmluftanlæg (kalorifere) i boligen beliggende … Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med bygningsejer, [klageren].

Baggrunden for undersøgelsen var, at husets nuværende ejere har oplevet gener (hudkløe) ved ophold i huset, og mistanken rettede sig mod husets varmluftanlæg. Huset er overtaget 1. september 2016.

Tilstede ved undersøgelsen var [klageren] (i starten) samt bygningsingeniør … fra [virksomhed1], som forestod undersøgelse af kalorifer-anlægget.

Ifølge BBR registret er huset opført i 1971 og har et boligareal på 265 m2 fordelt på to plan. Bygningen ligger på en skrånende grund. Det er oplyst, at der tidligere har været en vandskade i kælderen. Huset opvarmes via et varmluftanlæg placeret i kælderen, som forsyner husets opholdsrum med varme via luftkanaler (se [virksomhed1s] rapport for detaljer om anlæggets opbygning).

Forud for undersøgelsen havde [klageren] indsendt en materialeprøve fra varmeanlæggets filter. Undersøgelsen af filtret viste massiv forekomst skimmelsvampe sporer og vækstpartikler samt snavs, både indvendigt og udvendigt på filtret (se bilag 1).

Formålet med undersøgelsen var at undersøge om luftvarmeanlægget, inklusiv kanalsystemet påvirker boligens indeklima negativt.

2. SAMMENFATNING

- Husets luftvarmeanlæg påvirker indeklimaet negativt i en grad, så det ikke anbefales at opholde sig i huset i længere tid, mens anlægget er i drift.
- Luftvarmeanlæggets kanaler består af mineraluldsplader.

- Der er risiko for frigivelse af mineraluldsfibre, samt organisk og uorganiske støvpartikler til luften i opholdszonen.
- Alle kanaler er ekstremt snavsede og der kommer en dårligt lugt ud ved drift.
- Luftvarmeanlægget forsynes med luft fra kælderen, hvilket øger risikoen for spredning af og opkoncentration af Radon til øvrige opholdsrum
- Det anbefales at nedtage kanalerne og omlægge varmesystemet.

3. OBSERVATIONER OG MALINGER
Mht. opbygningen af varmluftsanlægget henvises der til rapport udarbejdet af [virksomhed1]. Varmluftsanlægget er placeret i fyrrum i kælderen. Det recirkulerer luften fra huset ved at indtage luft via rist placeret i kældergangen, udenfor vaskerummet samt fra kanaler under pejs i stuen.

Kælderen:
Gulventiler i kælder er forbundet til varmluftanlægget via fiberbetonrør, som er støbt ind i gulvdæk.

Der var flere steder med fugtskadet pladebeklædning på vægge, bl.a. i fyrrum, vaskerum og sauna. I saunaforrum var der en aktuel fugtskade under bænken i yderhjørne. Der blev målt 16 % træfugt i træbeklædning på væg 10-20 cm over gulv. Der var en tydelig muglugt ved tremmegulvet.

DNA prøve udtaget i stort kælderrum viste tegn på, at rummet er påvirket fra vandskadede bygningsdele. Se Bilag 4.

Det kunne konstateres, at der var skiftet til nyt filter i luftvarmeanlægget placeret i kælderens fyrrum. Det er oplyst, at ny ejer har sørget for dette efter overtagelsen.

Stueetage:
Varmluftanlæggets kanalsystem i stue består af mineraluldsplader, som udvendigt er beklædt med hvidmalet lærred. Overfladerne af den indvendige del, hvor luften strømmer, består af frit eksponeret mineraluld. Mineralulden fremstår de fleste steder sortsmudset. Der ses en usædvanlig kraftig ophobning af snavs, skidt og støv i flere af kanalerne.

Der blev udtaget prøver fra kanalerne og fra opholdszonen til påvisning af asbest, fibre og mikrobiel påvirkning.

Prøverne viste ophobning af snavs, partikler, fibre og organisk materiale. Der er tegn på at billelarver har levet i snavset. Der kunne konstateres løse mineraluldsfibre på bunden af ventilationskanalerne, på siden af lærredet i gulvventilerne, samt på prøver udtaget i opholdszonen.

Når anlægget kører med indblæsning til opholdsrummene kunne der noteres en dårlig lugt fra indblæsningen ('muggen, jordslået eller hengemt lugt'). Det var ikke muligt at afgøre om lugten stammer fra vækst i kanaler eller f.eks. i kælderen."

Af forsikringsbetingelserne (nr. W.1.1.15) fremgår det bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

…
3.6
Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:
…
3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.
…
5. Erstatningsberegning
…
5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom er opført i 1971 og blev overtaget af klagerne den 1/9 2016.

Klagernes advokat anmeldte den 9/9 2016 til selskabet, at "der var problemer med ejendommens kalifer [kalorifere]-anlæg, som lugter mv. De er nu bange for, at disse udgør en sundheds-

risiko, idet kanalerne er udført med isolering og asbest, og der fra disse kommer en del urenheder, når anlægget er i gang". I klagen til nævnet har klagernes advokat blandt andet anført, at anlægget er ulovligt, og at selskabet skal dække en udskiftning af varmeanlægget. Klagerne har vedlagt et tilbud på en udskiftning af varmeanlægget. Endvidere kræver klagerne dækning af de udgifter, som de har afholdt til sagkyndige erklæringer.

Klagerne har ved deres advokat anført, at bygningsingeniøren har oplyst, "at anlægget er ulovligt udført, hvilket medfører, at anlægget ikke kan anvendes uden væsentlig gene for beboerne i ejendommen". Advokaten har endvidere anført, at kommunen har "påbudt ejeren af ejendommen at få dette udbedret og det er således også ved kommunens afgørelse nu dokumenteret, at det eksisterende kaloriferelufttvarmeanlæg, som var på ejendommen og som der ikke er givet nogen anmærkninger til overhovedet i forhold til købet ved ejendommen, således at ulovlig anlæg, som skal sættes i stand".

Selskabet har over for nævnet hertil anført, at det ikke er godtgjort, at anlægget var ulovligt på opførelsestidspunktet i 1971, og at årsagen til at anlægget har nedsat funktion er, at det skal renses og tætnes. Selskabet har tilbudt at dække en rensning og tætning af anlægget og har indhentet et tilbud på ca. kr. 35.000 inkl. moms fra et VVS-firma.

Selskabet har oplyst, at "ifølge besigtigelseskonsulenten, er anlægget udført lovligt, men i forbindelse med delvis udskiftning af anlægget er samlinger mellem nye og gamle kanaler ikke udført tæt". Selskabet har endvidere anført, at anlægget må vurderes "ud fra hvad der på opførelsestidspunktet var acceptabelt, og iht. besigtigelseskonsulentens oplysninger var de anvendte materialer ikke ulovlige at anvende i 1971".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2, at forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament). Endvidere dækkes lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

18. 91245

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klagerne – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal bevise kravets rigtighed.

Nævnet lægger til grund, at kalorifereanlægget er opført sammen med huset i 1971, og at anlægget i 2008/2009 er renoveret.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at betingelserne for at opnå lovliggørelsesdækning i henhold til betingelsernes pkt. 3.2 er opfyldt, da det ikke er godtgjort, at kalorifereanlægget var ulovligt på opførelsestidspunktet i 1971, jf. herved blandt andet bestemmelserne i bygningsreglementet fra 1966 punkt 10.1.4 om luftvarmeanlæg.

Det som klagerne i øvrigt har anført, herunder at kommunen har givet dem et påbud efter byggelovens § 14, kan ikke føre til andet resultat.

Spørgsmålet er herefter, om klagerne har godtgjort, at anlæggets funktionsmangler bevirker, at det må anses for at være totalskadet.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at kalorifereanlæggets funktionsmangler ikke i det væsentlige kan udbedres ved en rensning/reparation som tilbudt af selskabet.

Nævnet bemærker, at selskabet i brev af 18/9 2017 har oplyst, at "såfremt der efter en rensning af anlægget fortsat kan påvises problemer med anlægget, må der gennemføres en fornyet besigtigelse, med henblik på, at der kan ske udbedring, som sikrer funktion svarende til, hvad der normalt kan forventes af et tilsvarende anlæg".

Endvidere bemærker nævnet, at der ikke er oplysninger i sagen, der godtgør, at anlægget efter en rensning vil nedsætte bygningens brugbarhed nævneværdigt som følge af en direkte og påviselig sundhedsfare.

Sagkyndige erklæringer

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at sagens karakter eller selskabets sagsbehandling ikke har nødvendiggjort omkostningerne til sagkyndige erklæringer, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for disse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand