Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. november 2018 blev i sag nr. 92122:

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 :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen den 31/12 2016 på baggrund af tilstandsrapport af 10/2 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**
Boligtype: *Sommerhus* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *Individuelt hus 1977-2006 (arkitekttegnet hus)*
…

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Sommerhus*	*1965*	*1*	*141*	*0*	*0*	*141*	*0*
2	**B**	*Garage/udhus*	*2002*	*1*	*52*	*0*	*0*	*0*	*0*

…
Registrering af bygningens tilstand
…
5. Kældre/krybekældre/terrændæk
5. Ingen bemærkninger
…
7. Gulvkonstruktion og gulve
7. Ingen bemærkninger
…
11. VVS-installationer
11. Ingen bemærkninger
…

2. 92122

Sælgers oplysninger om ejendommen	**Ja**	**Nej**	**Ved ikke**
…			
1. Generelle oplysninger			
1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?			
24 år.			
I hvilken periode har du boet på ejendommen?			
Anvendt som sommerhus i 16 år og som bolig i 8 år.			
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?			
Ejendommen er totalrenoveret og udvidet af sælger.			
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?			
Arbejderne er generelt udført som medbyg."			
…			
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring			
11. VVS-installationer			
Gulvvarme; Type:	Vandbåret.		
Andet; Type:	Varmepumper og brændeovn		
…			
Allonge 1			
…			
Bemærkninger til tilstandsrapport:			
I rapporten er det fejlagtigt oplyst, at der er brændeovn i ejendommen, dette er ikke korrekt, der er kedel med oliebrænder der kan opvarme ejendommen i stedet på anlægget i stedet for det monterede 'luft / vand' varmepumpeanlæg."			

I klageskema af 25/3 2018 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Undertegnede har anmeldt en fejlkonstruktion i vores hus til Frida Forsikring med en skade gående ud på utilstrækkelig opvarmning, idet huset ikke kan varmes op til mere end max 21-22 grader. Vi er af den opfattelse, at et hus bør kunne opvarmes til ca. 27 grader året rundt. Derudover anmeldte vi at under 1/3 af stuen forefindes en krybekælder, som er isoleret med polystyrenplader. Vi har fået oplyst, at dette er ulovligt p.g.a. en betydelig brandfare ved polystyren, hvorfor det bør skiftes.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

3. 92122

Udskiftning af varmeslanger, korrekt montering af varmeslanger og reetablering af gulv i hele huset. Korrekt montering af polystyrenplader, så de ikke udgør en brandfare.
…
Skade på gulvvarme samt polystyrenisolering under gulv
…
Vedr. gulvvarme:
…
Vi overtog huset d. 1/1-2017 og har haft huset opvarmet i en hel fyringssæson.

Varmen i huset er luft-til-vandsystem (varmeveksler), hvor varmen ledes ned til gulvvarmeslanger, som opvarmer alle husets rum.

Vi anmeldte en skade på varmesystemet til Frida Forsikring d. 30/4-17. Dette drejede sig om opsætning af rør mellem varmeveksleren og rørene, der løber ud i gulvene. Den gang var det ikke muligt, at producerer mere end 20 grader i afgangsrørene fra varmeveksleren. Frida Forsikring godkendte skaden og fejlen blev rettet. I den forbindelse opsatte vi en ny varmeveksler, efter anbefaling fra vores VVS firma, idet den gamle var ca. 11-12 år gammel.

Fejlen blev således rettet og der kører 39 grader igennem vores varmeslanger i gulvene, hvilket er konstateret ved termografisk måling på afgangsrøret og ved aflæsning af temperaturen på varmeveksleren. Problemet er, at det fortsat ikke er muligt, at få temperaturen op på mere end max 21-22 grader. Systemet styrres af … termostater, som vi fik installeret i mart 2017, og selvom disse termostater sættes til 28 grader kan vi ikke få temperaturen op. Vi har herefter haft to firmaer til at vurdere, hvad problemet kan være ved gulvvarmesystemet. Begge firmaer kan ikke forklare, hvad problemet handler om, idet varmesystemet producere den varme som det skal, og varmen kører ud i gulvslangerne med den varme, der skal til.

Herefter fik vi foretaget en termografisk undersøgelse d. 29/1-18 hos … (Termografimålingen er vedlagt). Af rapporten fremgår en række fotos af gulvvarmen og af væggene i huset, og at der ikke kan spores problemer i væg og tag. Derimod var der flere steder i huset, hvor gulvvarmeslangerne er lagt fejlagtigt, idet afstanden mellem slangerne er over 30 cm, som er den maksimale afstand, der må være ved gulvslanger med en diameter på 20mm. Derudover mener vi, at problemet muligvis også er forårsaget af, at gulvslangerne ikke opfylder andre anbefalede krav til dybde. Herudover mener vi, at det er et problem, at der ovenpå betonet, hvor slangerne ligger, først er et lag af klinker, der efterfølges af et trægulv.

Vedr. polystyrenisolering under gulv:
Under 1/3 af stuen forefindes en krybekælder, som er isoleret med polystyrenplader. Vi har fået oplyst, at dette er ulovligt p.g.a. en betydelig brandfare ved polystyren, hvorfor det bør skiftes. Polystyrenpladerne har en tykkelse på 20 cm, hvilket skulle være den rigtige tykkelse for isolering.
…
… Vedrørende husets anvendelse skal det anføres …, at tidligere ejer har boet i huset med heltidsanvendelse i 8 år, og at huset er købt med henblik på helårsanvendelse. Det fremgår ikke af ejerskifteforsikringen, at der skelnes mellem helårsbeboelse og fritidshuse. Derfor finder vi at denne opdeling mellem helårshuse og fritidshuse er besynderlig og ikke har noget med forsikringsforholdet at gøre.

Fra Frida Forsikrings side henvises til, at da termofotograferingen af gulvene blev foretaget var gulvene kolde, da målingerne er lavet 3,5 time efter der er sat varme på (årsagen til dette fremgår af vores svar på afslag d. 12/2-18, som er vedlagt). Termograferingen blev foretaget d. 29/1-18. Besigtigelsen blev foretaget af Frida Forsikrings repræsentant d. 7/2-18, altså ni dage efter termofotograferingen, og gulvene viste en gulvtemperatur på 22-28 grader. Varmen havde således været tændt i ni dage, da besigtigelsen blev foretaget, og viser, at der ikke var tilstrækkelig varme i gulvet, idet temperaturen burde vise de samme 39 grader, som varmeveksleren producerer til slangerne. Vi har ikke i hele fyringsperioden kunnet opnå en rimelig temperatur, som efter vores opfattelse bør være mere end 22 grader i værelserne.

Frida fremfører, at anbefalet afstand mellem gulvslangerne ikke opfylder skadesbegrebet eller er en ulovlighed. Efter vores opfattelse består skaden i denne sammenhæng af, at huset er for koldt til et almindeligt familieliv. Årsagen mener vi er en konstruktionsfejl, som bl.a. skyldes afstanden mellem varmeslangerne (jf. termofotograferingsrapporten). Vi er klar over, at det ikke er ulovligt at lægge varmeslanger med større afstand end 30 cm afstand, det medfører dog, at huset ikke kan opvarmes tilstrækkeligt, som en konsekvens af den forkerte rørføring.

Vedr. anvendelse af polystyrenplader under en del af vores hus … må [der] være en reel og konkret årsag til, at bygningsreglementet ulovliggør denne form for isolering. Man må således gå ud fra, at der er en stor risiko for brand, siden bygningsreglementet indeholder denne regel."

Selskabet har i brev af 8/5 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sagsfremstilling**

Den 6. april 2016 – Klager køber ejendommen beliggende … med overtagelse den 31. december 2016 (underskrevet købsaftale og tilhørende salgsopstilling fremlægges som henholdsvis **bilag A** og **bilag B**). I forbindelse med handlen, som er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., tegner klager en 5 årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos Qudos Insurance A/S ved Frida Forsikring Agentur A/S. Ejerskifteforsikringen tegnes på baggrund af tilstandsrapport nr. H-16-00058-0010. Police med tilhørende betingelser samt tilstandsrapport fremlægges som henholdsvis **bilag C** og **bilag D**.

Den 4. februar 2018 – Klager anmelder, at husets gulvvarmesystem opvarmer utilstrækkeligt. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag E**.

Den 7. februar 2018 – Frida Forsikring foretager besigtigelse af bl.a. varmeforholdene i huset ved ekstern vvskonsulent og autoriseret vvs-installatør … Mail af den 11. februar 2018 med ekstern vurdering fremlægges som **bilag F**.

Den 8. februar 2018 – Efter telefonisk samtale med [ekstern VVS-konsulent] meddeler Frida Forsikring til klager, at husets varmeforhold, herunder de udførte gulvvarmeslanger, ikke dækkes. Selskabets mail af den 8. februar 2018 er fremlagt af klager.

Den 12. februar 2018 – Klager fremsender indsigelser mod dækningsafslaget. Mail er fremlagt af klager.

Den 13. februar 2018 – Frida Forsikring meddeler klager, at sagen revurderes af en anden skadebehandler.
Selskabets mail fremlægges som **bilag G**.

Den 23. marts 2018 – Frida Forsikring fremsender revurdering, hvori dækningsafslaget fastholdes. Selskabets mail er fremlagt af klager.
…
Frida Forsikring's opfattelse af sagen
Klagen vedrører manglende/utilstrækkelig opvarmning af sommerhus, som ifølge klager skyldes, at gulvvarmerørene flere steder er udført med for stor afstand samt, at det nuværende parketgulv er udlagt på et klinkegulv. Til støtte for at gulvvarmesystemet ikke afgiver tilstrækkelig varme, har klager fremlagt termograferingsrapport udarbejdet på baggrund af målinger foretaget den 29. februar 2018.
…
Som klager også har oplyst til sagen, har Frida Forsikring forud for klagers skadeanmeldelse af den utilstrækkelige opvarmning af huset, dækket en udbedring af husets varmesystem, således at der nu fremsendes 39 grader varmt vand rundt i gulvvarmesystemet på baggrund af tilbud af den 28. april 2017 fra [elinstallatør] (tilbuddet fremlægges som **bilag H**). I forbindelse med den eksterne besigtigelse den 7. februar 2018, kan det således også konstateres, at gulvvarmetemperaturen er på 22 – 26 grader. De udførte gulvvarmeslanger og det ekstra gulvlag er alene ensbetydende med, at gulvvarmen, som i forvejen er en langsom opvarmningsform, blot er lidt længere tid om at afgive højere temperaturer. At temperaturen i husets gulv om vinteren kan måles til 20-22 grader efter 3½ times drift viser blot, efter selskabets opfattelse, at gulvvarmesystemet virker som det bør, men at vandbåren gulvvarme under alle omstændigheder er en uhensigtsmæssig opvarmningsform i ved korte ophold. Det skal i øvrigt bemærkes, at husets primære opvarmningskilde ifølge salgsopstillingen består i elvarme, ligesom isoleringsforholdene ikke kendes.

På baggrund af den udførte termografimåling samt den eksterne vurdering foretaget af [VVS-konsulent], er det Frida Forsikrings opfattelse, at varmeforholdene ved huset omkring anmeldelsestidspunktet formentlig skyldes en kombination af årstiden, ringe isolering og husets åbne vestvendte beliggenhed mod havet, som alt andet end lige vil nedkøle huset betydeligt.

Det er ligeledes Frida Forsikrings opfattelse, på baggrund af de registrerede varmeværdier og opvarmningstiden forbundet hermed, at husets gulvvarmesystem til fulde understøtter husets primære opvarmningskilde, som derved kan opvarme sommerhuset i tilstrækkelig grad. Selskabet mener derfor ikke, at gulvvarmesystemet kan betragtes som en dækningsberettiget nedsat funktion eller skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I forhold til skadebegrebet mener selskabet i øvrigt, at sammenligningsgrundlaget ved vurderingen af hvorvidt opvarmningsforholdene udgjorde en nævneværdig nedsættelse af husets brugbarhed på overtagelsestidspunktet, må der tages udgangspunkt i et alders- og typetilsvarende sommerhus i almindelig god stand og dermed også, at der er tale om et hus med en begrænset tidsmæssig anvendelse. Husets varmeforhold efter blot få timers opvarmning om vinteren kan således ikke tillægges nogen særskilt betydning i denne sammenhæng.

Det påhviler klager at bevise, at forholdene ved gulvvarmesystemet udgjorde en dækningsberettiget nedsat funktion ved en vvs-installation eller, at opvarmningsforholdende ved huset i øvrigt udgjorde en dækningsberettiget skade. Da husets gulvvarmesystem kan opvarme gulvet op til 26

grader (og formentlig mere efter længere tids drift) og da klager ikke har påvist, at sommerhuset ikke kan opvarmes i sommerhusperioden fra den 1. marts til den 31. oktober, skal forholdet ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til klagers anmeldelse af, at krybekælderen er isoleret med polystyrenplader, skal Frida Forsikring fastholde, med henvisning til begrundelsen i selskabets mail af den 23. marts 2018, at dette ikke udgjorde en konkret og dækningsberettiget nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 31. december 2016."

Klageren har i brev af 20/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I bemærkningen fra Frida Forsikrings fremføres det ukorrekt, at gulvet har den rette temperatur, nemlig 22-26 grader. Som anført i termograferingsrapporten skal varmen være over 27-28 grader, før gulvvarmen kan registreres. Som anført i Frida Forsikrings kommentar, ledes der 39 graders varmt vand rundt i gulvarmesystemet, hvilket vores VVS firma har oplyst medfører, at gulvvarmen også burde ligge tæt på 39 grader.

Umiddelbart efter termofotograferingen d. 25. januar blev temperaturen atter skruet op til 39 grader. Frida Forsikrings repræsentant, [VVS-konsulent], besigtigede varmeforholdene d. 7. februar 2018, altså 13 dage efter termofotograferingen. Varmen havde således været tændt og der havde været fremført 39 grader varmt vand i systemet i 13 dage inden [VVS-konsulent] foretog besigtigelsen og ikke 3 ½ time som står anført i bemærkningen fra Frida Forsikring. Ved besigtigelsen målte [VVS-konsulent] 22 til 26 grader på gulvets overflade, som helt naturligt medfører en stuetemperatur på 20 til 22 grader, hvilket efter vores opfattelse ikke er tilstrækkeligt til at holde varmen om vinteren.

Det anføres i bemærkningen fra Frida Forsikring, at den lave stuetemperatur i huset skyldes en kombination af årstid, ringe isolering og husets åbne vestvendte beliggenhed mod havet. I termografirapporten står anført følgende:

'Gulvet er blevet undersøgt i kryberum under stue, hvor det vurderes at isolering er lavet til gældende krav ift. datidens byggekrav. Der ses ingen tydelige tegn på utætheder på ydervægge som kan få temperaturen ned.'

Der synes ikke belæg for at inddrage termofotograferingen i konklusion vedr. husets isolering, som derfor alene må antages at bygge på Frida Forsikrings eksterne konsulents vurdering. Da huset er bygget som et helårshus, som tilsyneladende følger isoleringskravene til et helårshus i år 2000 synes Frida Forsikrings synspunkt om husets isolering at være ukorrekt.

Frida Forsikring anfører i deres afsluttende bemærkning:

a) Da husets gulvvarmesystem kan opvarme gulvet op til 26 grader (og formentligt mere efter længer tids drift)
og
b) da klager ikke har påvist, at sommerhuset ikke kan opvarmes i sommerhusperioden fra 1. marts til 31 oktober, skal forholdet ikke dækkes af ejeskifterforsikringen.

Vedr. punkt a) skal det anføres, at der havde været ledt 39 graders varmt vand rundt i gulvarmesystemet i 13 dage, inden [VVS-konsulent] foretog en måling, der viste 22 til 26 grader.

Ifølge vores VVS'er skulle han have målt tæt på ca. 39 grader. Vi får indtryk af, at Frida Forsikring ukorrekt holder fast i en opfattelse, som vi tidligere har forsøgt at korrigere overfor dem, at der var opnået en gulvtemperatur på 22 til 26 grader ca. 3 1/2 timer efter gulvvarmen var tændt og ikke de korrekte 13 dage.

Vedr. punkt b) er sommerhuset bygget i 2000 til 2001 hvad angår to badeværelser, indgangsparti, soveværelse og stue. Køkkenet og en mellemgang, er bygget i det eksisterende sommerhus fra 1965, men alt er totalt renoveret og isoleret til brug som helårshus. Huset fremtræder som et moderne hus med moderne bekvemmeligheder, og på grund af de nye regler om helårsbeboelse i sommerhuse, anvendes huset til helårsbrug, hvorfor der også behov for opvarmning i vinterperioden. Vi får indtryk af, at Frida Forsikring mener, at der omkring sommerhuse er en særregel der betyder, at de kun er forpligtet til at forholde sig til varmebehovet i perioden 1. marts til 31. oktober, da de fremfører at vi ikke er dækket, idet vi ikke har påvist at sommerhuset ikke kan opvarmes i sommerperioden. Vi er ikke blevet bekendtgjort med denne forsikringsmæssige begrænsning vedr. sommerhuse."

Selskabet har i brev af 11/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikring skal fastholde, at gulvvarmesystemet, uanset at dette har været tændt i 13 dage forud for selskabets eksterne besigtigelse, hverken er utilstrækkelig som sekundær opvarmningskilde, væsentligt funktionsnedsat eller udført ulovligt. I denne forbindelse skal det påpeges, at huset er solgt med fleres varmekilder, hvoraf gulvvarmesystemet blot er anført som en supplerende varmekilde sammen med varmepumpen jf. salgsopstillingen. Om huset kan opvarmes, må, efter Frida Forsikrings opfattelse, derfor vurderes ved brug af alle opvarmningskilder og ikke isoleret i forhold til den enkelte opvarmningskilde. Det betonstøbte gulv med vandbåren gulvvarme har stor termisk træghed og er derfor en langsom varmekilde, som sammenholdt med kuldenedfaldet fra husets store vinduespartier ikke alene kan opvarme huset i januar måned efter 13 dages drift.

Da skadebegrebet bl.a. er knyttet sammen med husets brugbarhed, må vurderingen, efter Frida Forsikrings opfattelse, i øvrigt tage udgangspunkt i husets anvendelse som sommerhus og ikke som helårshus uanset, at huset er renoveret i 2000 og 2001 og måtte være isoleret som helårshus."

Til dette har klageren fremsendt brev af 12/6 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Frida forsikring anfører, at gulvvarmesystemet iflg. salgsopstillingen er anført som en sekundær opvarmningskilde. Det skal oplyses at der i salgsopstillingen er anført at husets primære varmekilde er el og supplerende varmekilde er varmepumpe, centralvarme. Dette må være en fejl fra ejendomsmæglers side, da der hverken ved besigtigelse eller ved overtagelsen af huset var installeret elvarme. I øvrigt skal det oplyses, at der i BBR meddelelsen står anført, at varmeinstallationen er en varmepumpe, at opvarmningsmidlet er elektricitet (som er energikilden til varmepumpen) og at den supplerende varme er det oprindelige oliefyr, hvilket var korrekt ved overtagelsen af huset. Det skal derfor slås fast, at gulvslangerne har været husets eneste varmekilde ved overtagelsen af huset.
…
Frida Forsikrings argument for afslaget er ligeledes kuldenedfaldet fra husets store vinduespartier. Der skal i denne forbindelse påpeges, at det ikke kun er i rummene med de store vinduespartier at varmen ikke er optimal, det er i alle rum, såvel badeværelser som husets mindre rum, som ikke

har store vinduespartier. Det skal derudover, som nævnt i tidligere skrivelser bemærkes, at vi med kommunens accept anvender huset som helårsbeboelse, og at det er købt med dette formål, da en af husets beboere er over 65 år."

Hertil har selskabet i brev af 28/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt at varmesystemet efterfølgende, i forbindelse med klagers skadeanmeldelse heraf, er blevet ændret og forbedret dog således, at gulvvarmesystemet stadigvæk er en varmekilde, som supplerer en anden opvarmningskilde (varmepumpen). Det har aldrig været hensigten, at gulvvarmesystemet ene og alene skal kunne opvarme sommerhuset også om vinteren med hård frost og vestenvind. Uanset hvorledes gulvvarmesystemet er udført, er dette ikke muligt grundet husets generelle energimæssige stand.

Efter Frida Forsikrings opfattelse skal gulvvarmesystemets evne som opvarmningskilde derfor ikke vurderes isoleret, men sammen med husets øvrige opvarmningskilder, ligesom vurderingen må tage udgangspunkt i husets status på handels- og overtagelsestidspunktet som fritidshus. At klager efterfølgende har fået tilladelse fra kommunen til at bebo huset hele året, er i denne forbindelse irrelevant.

Klager anfører at huset, heller ikke på overtagelsestidspunktet, var udført med el-paneler, som det ellers fremgår af salgsopstillingen. Uagtet at huset i dag kan opvarmes ved brug som sommerhus, kan Frida Forsikring tilbyde kulancemæssig erstatning for udførelse af el-paneler (med egen el-gruppe og synlig kabelføring) i husets fjerneste værelser, således at huset fremstår i henhold til salgsopstillingen."

Selskabet har efterfølgende i brev af 12/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I forlængelse af vores indlæg af den 28. juni d.å. har klager kontaktet os telefonisk og oplyst, at husets eneste opvarmningskilde ved overtagelsen var det vandbåret gulvvarmesystem, som blev drevet af en luft-til-vand varmepumpe, hvilket også er konstateret i forbindelse med den eksterne besigtigelse den 4. maj 2017. I vores indlæg af den 28. juni d.å. har vi givet det indtryk, at gulvarmesystemet suppleres af en luft-til-luft varme pumpe, hvilket i så fald er forkert.

Efter Frida Forsikrings opfattelse ændrer denne omstændighed dog ikke ved, at klager ikke skal have dækket en udskiftning af det nuværende vandbåret gulvvarmesystemet med nyt vandbåret gulvvarmesystem. Vurderingen af hvorvidt husets opvarmningsevne udgjorde en dækningsberettiget skade på overtagelsestids punktet må tage udgangspunkt i den begrænsning der følger af, at huset er solgt som et fritidshus uden helårsstatus. Opvarmningen af huset kan forbedres ved at montere et passende antal el-paneler i husets værelser som anført i salgsopstillingen, hvilket Frida Forsikring har tilbudt at dække kulancemæssigt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf enkelte gengives nedenfor.

Af salgsopstillingen fremgår bl.a.:

"Udgiften og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme.
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe, centralvarme"

Af termograferingsrapport af 30/1 2018 fremgår bl.a.:

"Det vurderes at rørføringen i gulvene i entre, stue, værelser og køkken ikke er optimalt, der må max være 300 mm imellem rørene og det overskrides flere steder jvf. de termografiske billeder. Gulvene har været kolde hvorpå efter 3½ timer har de stået med varme på, vi har lavet termograferingen på dette tidspunkt. Det ses tydeligt på de termografiske billeder at varmen ligger imellem 18-22. Ejer beklager sig over at der ikke kommer varme nok, så man holde en stue temperatur på 20-22 grader. Gulvvarmen skal være 27-28 grader målt ved gulvet før man mærker gulvvarmen. Luft/vand pumpen er blevet tjekket af en autoriseret VVS-installatør den skulle køre optimalt. Gulvet er blevet undersøgt i kryberum under stue, det vurderes at isolering er lavet til gældende krav ift. datidens byggekrav. Der ses ingen tydelige tegn på utætheder på ydervægge som kan få temperaturer ned. Værelse og badeværelse der støder op mod stuen er de rum som er koldest, så problematikkerne omkring fordelingen af det varmevand fra luft/vandpumpen kan måske ændre opvarmningen af rummene. Der er ingen tegninger som viser konstruktionen i disse rum, så man kan ikke undersøge om isoleringsforholdene er iorden."

Af forsikringsbetingelserne nr. E32 – 16. juni 2016 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.
Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA Forsikring.
…
5. Hvilke forhold dækkes ikke
…
D Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlig-

retlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til Forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden.
…
M Forsikringstagers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten. Sådanne forhold er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', se vilkårenes punkt 4 B."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus, der er opført i 1965 og er renoveret i 2000 og 2001. Klageren overtog huset den 31/12 2016 med henblik på at benytte det som helårsbolig, hvilket han havde fået tilladelse til. Klageren anmeldte den 4/2 2018, at husets gulvvarmesystem ikke opvarmede huset tilstrækkeligt, og at en krybekælder var isoleret med polystyrenplader (flamingoplader). Klageren ønsker udskiftning og korrekt montering af varmeslanger og derefter retablering af gulvet i hele huset. Klageren ønsker også korrekt montering af polystyrenplader, så de ikke længere udgør en brandfare.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og har blandt andet anført: "De udførte gulvvarmeslanger og det ekstra gulvlag er alene ensbetydende med, at gulvvarmen, som i forvejen er en langsom opvarmningsform, blot er lidt længere tid om at afgive højere temperaturer". Selskabet har også anført, at der må tages "udgangspunkt i et alders- og typetilsvarende sommerhus i almindelig god stand og dermed også … et hus med en begrænset tidsmæssig anvendelse".

Selskabet har i forbindelse med sagens behandling for nævnet tilbudt kulancemæssigt at forbedre opvarmningen af huset ved at "montere et passende antal el-paneler i husets værelser, således at huset fremstår i henhold til salgsopstillingen".

Selskabet har tillige anført, at det forhold, at krybekælderen er isoleret med polystyrenplader, "ikke udgjorde en konkret og dækningsberettiget nærliggende risiko for skade på overtagelses-tidspunktet".

Klageren har blandt andet anført, at "huset ikke kan varmes op til mere end max 21-22 grader", og at det fremgår af en termografisk undersøgelse, "at der er flere steder, hvor gulvvarmeslangerne er lagt fejlagtigt ... [og] at problemet muligvis også er forårsaget af, at gulvslangerne ikke opfylder andre anbefalede krav til dybde. Herudover mener vi, at det er et problem, at der ovenpå betonet, hvor slangerne ligger, først er et lag af klinker, der efterfølges af et trægulv". Klageren har tillige anført, at "vi med kommunens accept anvender huset som helårsbeboelse, og at det er købt med dette formål ".

Klageren har også anført, at "Under 1/3 af stuen forefindes en krybekælder, som er isoleret med polystyrenplader. Vi har fået oplyst, at dette er ulovligt p.g.a. en betydelig brandfare ved polystyren, hvorfor det bør skiftes".

Af termograferingsrapport af 30/1 2018 fremgår, at "Det vurderes at rørføringen i gulvene i entre, stue, værelser og køkken ikke er optimalt, der må max være 300 mm imellem rørene og det overskrides flere steder jvf. de termografiske billeder. Gulvene har været kolde hvorpå efter 3½ timer har de stået med varme på, vi har lavet termograferingen på dette tidspunkt. Det ses tydeligt på de termografiske billeder at varmen ligger imellem 18-22. Ejer beklager sig over at der ikke kommer varme nok, så man holde en stue temperatur på 20-22 grader. Gulvvarmen skal være 27-28 grader målt ved gulvet før man mærker gulvvarmen".

Ifølge forsikringsbetingelserne dækker forsikringen blandt andet "Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele" og "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".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det er den, der rejser et krav, som skal bevise kravets rigtighed. Klageren skal derfor bevise, at der er dækningsberettigende skader i hans hus.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de oplyste forhold vedrørende opvarmningen af huset udgør væsentligt nedsat funktion af varmeinstallationen, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 4.E. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til en udbedring af forholdet ud over det, som selskabet allerede har ydet eller tilbudt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de termografiske billeder viste en gulvfladevarme på mellem 18 og 22 grader efter 3½ times opvarmning i januar 2018, at selskabets eksterne konsulent målte gulvfladevarmetemperaturen til 22 – 26 grader i februar 2018, og at de målte temperaturer efter nævnets opfattelse ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende andre huse. Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke foreligger målinger af temperaturen uden for vinterperioden, og at selskabet kulancemæssigt har tilbudt at forbedre opvarmningen af huset ved at montere et passende antal el-paneler i husets værelser.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at ejendommen er et sommerhus. Nævnet bemærker, at klagerens anvendelse af sommerhuset som helårsbolig ikke kan føre til, at ejendommens opvarmningsforhold skal bedømmes i forhold til, hvad der er sædvanlig standard i et helårshus.

Hvad angår den foretagne isolering med polystyrenplader, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at polystyrenpladerne ikke udgør et forhold i bygningen, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt. At anvendelsen af polystyrenpladerne muligvis er i strid med brand- eller bygningsforskrifter, kan ikke føre til andet resultat.

13. 92122

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet kulancemæssigt har tilbudt at forbedre opvarmningen af huset ved opsætning af et passende antal el-paneler i husets værelser.

Svend Bjerg Hansen