Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. august 2019 blev i sag nr. 93302:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sall
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Ejendommen er ifølge tilstandsrapporten opført i 1850 og er overtaget af klageren den 15/11 2016.

Klageren klager over, at selskabet har afvist at anerkende, at det forhold, at aftrækket fra en pejs i forstue/hall er tilmuret, er omfattet af forsikringen.

Sagen har tidligere været forelagt for nævnet under sagsnr. 91516. Ved afgørelse af 29/8 2018 fik klageren ikke medhold i sin klage. Sagen er herefter på klagerens begæring blevet genoptaget under nærværende sagsnr. 93302, idet han har fremlagt nye oplysninger angående det anmeldte forhold.

Klageren har endvidere under sag nr. 92381 klaget over, at selskabet har afvist dækning for en række skader ved den forsikrede ejendom, herunder et forhold vedrørende manglende varmekilde i forstue/hall. Da forholdet vedrørende manglende varmekilde i forstue/hall har nær sammenhæng med forholdet vedrørende pejs, behandler nævnet også forholdet vedrørende

manglende varmekilde i forstue/hall under nærværende sag nr. 93302. Sag nr. 92381 afgøres i øvrigt samtidig med sag nr. 92302.

Af nævnets kendelse af 29/8 2018 i sag nr. 91516 fremgår bl.a.:

> **"Nævnet udtaler:**
> Klageren overtog den 15/11 2016 den forsikrede ejendom. Han kræver, at selskabet dækker udbedring af, at aftrækket fra pejsen er tilmuret.
>
> Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der hverken er tale om en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Klageren har blandt andet anført, at det fremgår af tilstandsrapportens oplysninger om VVS-installationer, at der er en pejs. Klageren har også anført, at optænding i pejsen vil medføre fare for liv og betydelig skade på ejendommen.
>
> Af besigtigelsesnotat af 3/2 2017 fremgår blandt andet om pejsen: 'problemet med den er, at man har lukket den af, ved at mure åbningen ind til selve skorstenen, … Hvorfor man har gjort dette kan evt. skyldes en større brændeovn/vandvarmer, som står inde i et kontor på den anden side af skorstenen. … Man har på et tidspunkt valgt at nedlægge pejsen ude i forstuen, hvorfor kan ikke siges med sikkerhed, men en at dem er at man har valgt at tilslutte en brændeovn, og så har der ikke været plads nok ift. afstand som skal værre imellem de to indgange til selve skorstenen. Skal det tages i brug skal man evt. snakke med den lokale skorstensfejer, omkring forholdet. Det er ikke en fejlkonstruktion, at man har valgt at lukke pejsen til.'
>
> Efter en gennemgang af sagen – herunder tilstandsrapporten – og efter en samlet vurdering finder nævnet det ikke godtgjort, at det forhold, at aftrækket fra pejsen er blevet tilmuret, udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilmuringen må antages at være en forandring, som er sket efter ønske fra en tidligere ejer, og at aftrækket sandsynligvis – som antaget af selskabets bygningskonsulent – er blevet tilmuret for at gøre det muligt at anvende brændeovnen, som er placeret i et andet rum, og er tilsluttet samme skorsten som pejsen.
>
> Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om en ældre ejendom fra 1800-tallet, hvor det er nærliggende at antage, at selve pejsen er bevaret ud fra et æstetisk synspunkt. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen, der godtgør, at rummet er vanskeligt at opvarme.
>
> Nævnet bemærker, at det ikke fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.16, at pejsen er funktionsdygtig.
>
> Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.
>
> Som følge heraf
>
> b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold."

Klagerens rådgiver har i brev af 3/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"At nævnet på baggrund af salgsopstillingen lægger til grund at ejendommen er fra 1800 tallet det er ikke rigtigt, det er den oprindelig …, … nr. …, som nr. … er udstykket fra er fra 1857.

Ejendommen … er en tidligere ko & svinestald som blev ombygget og udvidet ca. år 1900. – ejendommen er i sin helhed efterfølgende ombygget og renoveret 1996 – 2004. http: …

Af salgsmaterialet salgsopstilling side 31 og foto fremgår, at der er tale om en pejs der er i brug. Der er sod og der er tændt op i pejsen.

Nedlægning af pejsen er ulovligt i henhold til DS469 – også kendt som varmenormen og i bygningsreglementet for 2015 (BR15) hedder det desuden i kap. 6.2 Termisk indeklima: Bygninger skal opføres, så der under den tilsigtede brug af bygningerne i de rum, hvor personer opholder sig i længere tid, kan opretholdes et sundhedsmæssigt tilfredsstillende termisk indeklima under hensyn til den menneskelige aktivitet i rummene.

Pejsen der er rummets varmekilde må ikke afblændes – da der er ikke andre varmekilder til rådighed i rummet. Der er ingen mulighed for at opvarme rummet på anden måde end at reetablere varmekilden / etablere ny varmekilde.

Det præciseres:

1. Reetablering af varmekilde/pejs vil væsentligt overstige bagatelgrænsen.
2. Reetablering af varmekilde udføres efter anvisning fra Teknologisk Institut.
3. Jeg er enig i at pejsen ikke er en VVS installation og at pejsen og skorsten er bygningsdele.
4. Selskabet har oplyst at lukningen er 'lovlig', dette er ikke korrekt. Der gøres opmærksom på at denne udtalelse er uden henvisning til bygningsreglement eller lignende og er i direkte modstrid mod beskikket Byggesagkyndig … udtalelser i sagen.
5. Rummet er forstue / hall og den eneste varmekilde i rummet er pejsen.
6. Der er ingen mulighed for anden opvarmning i rummet. Mod øst er entreen, der er uopvarmet. Forstuen er en central og væsentlig del af boligen og kan ikke opvarmes fra entre eller stuer. (se vedhæftede tegning)
7. Det er i tilstandsrapporten oplyst, at pejsen kan tages i brug efter udbedring af revner 1.16.
8. Som anført i ejendommens dokumenter så er centralvarme ejendommens primære opvarmningskilde med supplement af pejse og brændeovne.

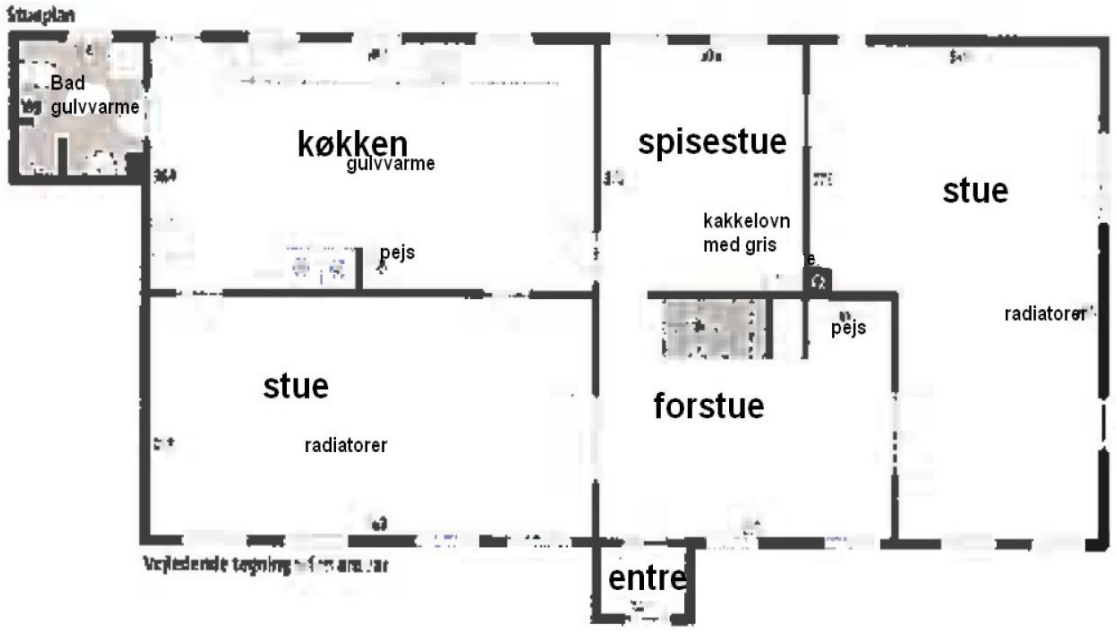
Ved installationen af centralvarme i ejendommen har man valgt ikke at lade det pågældende rum opvarme med radiator men har bibeholdt pejsen som primær varmekilde lignende løsning er valgt i spisestuen.

Når skorstenens røgrør efterfølgende er muret til er rummet derfor uden varmekilde og kan ikke opvarmes heller ikke fra tilstødende rum. Desuden kan anføres at det ikke er pejsen som er muret til men skorstenen som er muret til og at forsikringsselskabet allerede har anerkendt skorstenen som en dækningsberettiget bygningsdel.

Man kan formode at forsikringsselskabets byggesagkyndige fejlagtigt har lagt til grund at det er lovligt at nedlægge en varmekilde i et rum hvilket det ikke er iht. varmenormen DS469 samt bygningsreglementet.

Billede fra salgsopstilling med billede af en funktionel pejs samt tegning af husets grundplan (ikke målfast) med angivelser af de enkelte rums varmekilder er på de efterfølgende sider.

Med henvisning til ovennævnte anmoder jeg derfor om at sagen genoptages på baggrund af disse forhold, som nu menes belyst korrekt.



"

I mail af 7/1 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er vores opfattelse at genoptagelsesanmodningen af 3. december 2018, fremsendt af [klagerens rådgiver] på vegne af klager, overvejende er en gentagelse af nogle synspunkter Ankenævnet allerede har taget stilling til i sin kendelse, ligesom anmodningen heller ikke ses at indeholde væsentligt nyt for sagen.

Klager anfører at afblændingen af pejsen er i strid med BR15 samt varmenormen DS469, men vi er ikke bekendt med hvorpå klager støtter, at pejsen skal opfylde et reglement og en norm der er tilblevet væsentlig efter pejsens opførelse/udførelsestidspunkt. Hertil kommer at hverken reglementer eller normer ses at understøtte, at det skulle være ulovligt at en tidligere ejer har valgt at blænde pejsen af, således at det har været muligt at tilslutte brændeovnen inde i stuen.

For så vidt angår opvarmningen af rummet med pejsen (hall) henvises der bl.a. til selskabets bemærkninger af 9. marts 2018. Det bemærkes tillige at Nævnet i sin kendelse lægger vægt på, at der ikke er tilvejebragt oplysninger om, at rummet ikke skulle blive tilført tilstrækkelig varme fra de tilstødende rum."

5. 93302

Klagerens rådgiver har i brev af 29/1 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

> "2. Ad. Ikke væsentligt nyt for sagen. (…)
> Vi må derfor kunne lægge til grund:
> A. Ændring af pejsen er foretaget medio 1990, hvor DS 469 var gældende.
> B. Der er ikke mulighed for at opvarme rummet.
> Se i øvrigt genoptagelsesanmodning af 03.12.2018 punkt 1-8 som er ubestridte.
>
> 3. Ad. Gældende regler.
> Det er fast praksis at det er reglerne på udførelsestidspunktet ca. 1990 der lægges til grund og ikke regler fra 1850 som … ønsker anvendt. … påstand om at gældende regler ikke gælder for tidligere ejere må være en misforståelse, reglerne gælder for alle. Selskabets skønlitteratur om hvorfor og hvornår, er urigtige og fritager i øvrigt ikke tidligere ejere for at overholde gældende regler PÅ UDFØRELSESTIDSPUNKTET.
>
> 4. Ad. Beskrivelse af forhold.
> Forhold er beskrevet af Beskikket Byggesagkyndig …, disse bør lægges grund. Hvis man er uenig med en Beskikket Byggesagkyndigs vurdering kan forholdet forelægges Tilsynet for Beskikkede Byggesagkyndige.
>
> At nedgøre en Beskikket Byggesagkyndigs vurderinger ved at referere til vedkommende som ingeniør, konsulent eller anden ubeskyttet intetsigende titel er ikke redelig adfærd. Desuden bedes … oplyse om selskabets konsulenter er ansvarlige for deres udtalelser og hæfter overfor forsikringstager direkte såfremt deres udtalelser er urigtige/fejlbehæftede eller misvisende for eksempel ved fortielser af relevante fakta (for eksempel udførelses tidspunktet)."

I klageskema af 31/5 2018 (i sag nr. 92381) har klageren bl.a. anført:

> "Reff. Af … fra møde 16. november 2017 med taksator …, Dansk Boligforsikring 30. Manglende radiator. Der mangler ca. 2 radiatorer i entre/hall; entre/hall kan pt ikke opvarmes/holdes varm.
> …
> Løsning: Forholdene anerkendes som en dækningsberettiget skade/mangel.
> …
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> …
> Skade nr. 30 Manglede varmekilde hall
> Forholdet anerkendes som en dækningsberettiget skade. Opsætning af radiatorer tilkoblet varmeanlægget."

Selskabet har i brev af 26/6 2018 til nævnet (i sag nr. 92381) bl.a. anført:

> <u>"30 – Varmekilde hall</u>
> Dette forhold vedrører ejendommen hall og stue, hvor klager har anmeldt manglende varmekilde.
>
> Indledningsvis bemærkes det for god ordens skyld, at dette ligeledes har været et tema i Ankenævnssag ref. 91516, der på nuværende tidspunkt er overgået til nævnsbehandling.

> Ejendommen opvarmes på overtagelsestidspunktet som tidligere nævnt ved fjernvarme og el-varme, ligesom der til supplement er brændeovn til opvarmning af stuen.
>
> Der er ikke krav til opvarmning af en entré/hall i en ejendom fra 1850, såfremt klager ikke mener der kommer tilstrækkelig varmetilførsel fra tilstødende rum, kan der eventuelt monteres 1-2 elradiator til opvarmning, hvilket under alle omstændigheder ikke vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr. jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. I det følgende gengives et uddrag af bilagene fra sag 91516.I besigtigelsesnotat af 3/2 2017 hedder det bl.a.:

> "**Forhold 2**: Inde i forstuen står der en pejs, se foto pejs nr. 6-9, den har en anmærkning i TR omkring revne, men problemet med den er, at man har lukket den af, ved at mure åbningen ind til selve skorstenen, se foto pejs nr. 1-4. Hvorfor man har gjort dette kan evt. skyldes en større brændeovn/vandvarmer som står inde i et kontor på den anden side af skorstenen. Se foto pejs nr. 5.
>
> Man har på et tidspunkt valgt at nedlægge pejsen ude i forstuen, hvorfor kan ikke siges med sikkerhed, men en at dem er at man har valgt at tilslutte en brændeovn og så har der ikke været plads nok ift. afstand som skal værre imellem de to indgange til selve skorstenen. Skal det tages i brug skal man evt. snakke med den lokale skorstensfejer, omkring forholdet. Det er ikke en fejlkonstruktion, at man har valgt at lukke pejsen til."

Klageren har i klageskema af 30/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Pejs i hall afblændet virker ikke fungerer ikke. Skorstenen er muret til.
> …
> Optænding i pejs vil medføre fare for liv og betydelig skade på ejendommen. Det bemærkes, at forsikringen har anerkendt reparation af skoby pibe som er defekt (men beklageligvis ikke kan bruges til pejs og ovn samtidig).
> …
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Rep. i henhold til tilbud af 2/10-2017 fra [håndværker] 2310250 excl moms [231.250,00 inklusiv moms]."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 17/11 2017 fremgår bl.a.:

> **"Forhold 30: Varmekilde hall**
> Dette forhold anmeldes ved besigtigelsen.
>
> Det er korrekt at der ikke er nogen opvarmnings kilde i hall/entré. Der var ingen krav til opvarmning af en entré i 1850. Opsætning af el radiator vil ikke overstige bagatelgrænse (huset opvarmes med fjernvarme og el-varme). "

7. 93302

Selskabet har i brev af 14/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

> **"2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
> Det anmeldte forhold vedrører aftrækket til pejsen i ejendommens hall, der er blevet afblændet af en tidligere ejer.
>
> Beskrivelse af sagens faktiske omstændigheder
> Ejendommen er forsynet med to skorstene, det er skorstenen mod sydøst, som klagers anmeldelse vedrører.
>
> Konsulenten konstaterede, i forbindelse med besigtigelsen d. 3. februar 2017, at der var en del revner i skorstenspiben, hvorfor forsikringen har tilbudt dækning til ommuring af skorstenspiben, endvidere bemærkede konsulenten, at skorstenens aftræk er blevet tilmuret.
>
> Pejsen er formentlig i sin tid blevet tilmuret, således at brændeovnen inde i stuen kunne tilsluttes til skorstenen.
>
> Ejendommen forsynes med fjernvarme og de primære varmekilder er radiatorer og vandbåren gulvvarme, hvorfor pejsen, såfremt den var funktionsdygtig, under alle omstændigheder alene ville kunne anses for en sekundær opvarmningskilde.
>
> Vores vurdering af det anmeldte forhold
> Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Der stilles fra byggemyndighedernes side dog ikke særlige krav til funktionsdueligheden af en pejs, hvorfor forholdet ikke kan anses for en ulovlig bygningsindretning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.
>
> Endvidere kan den pågældende pejs ikke anses for en vvs-installation iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2. Der henvises til Ankenævnets kendelse nr. 77.267, hvor nævnet nåede frem til, at henholdsvis en pejs og en masseovn ikke kunne karakteriseres som en vvs-installation.
>
> Vi har derfor alene vurderet anmeldelsen i forhold til skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.
>
> Det er ikke byggeteknisk forkert, at aftrækket til pejsen er blevet afblændet, således at der ikke kan tændes op i pejsen. Forholdet har heller ikke medført nogen skade på bygningen, herunder f.eks. brud, svækkelse eller ødelæggelse mv. Det er således vores vurdering, at det pågældende forhold hverken udgør en skade, i ejerskifteforsikringens forstand, eller en fejlkonstruktion, der giver nærliggende risiko for skade.
>
> Det bemærkes desuden, at det falder uden for huseftersynsordningen at gennemgå installationers funktionsduelighed, hvorfor det ikke kan anses for en fejl, at pejsen ikke er undersøgt nærmere af den byggesagkyndige.
>
> Vi er således af den opfattelse, at det af klager anmeldte forhold er et spørgsmål om skuffede forventninger, hvilket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.
>
> Hertil bemærkes endvidere, at det ligger uden for ejerskifteforsikringens beføjelser at vurdere, hvorvidt ejendomsmæglerens fotos i salgsopstillingen og/eller den bygningssagkyndiges bemærk-

ning i tilstandsrapportens pkt. 1.16., har givet klager en berettiget forventning om, at den pågældende pejs skulle være funktionsdygtig.

Forholdet udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor klagen bør afvises."

Selskabet har i mail af 9/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Oplysninger i energimærkningsrapporten kan ikke tillægges betydning i forhold til ejerskifteforsikringen, idet den pågældende rapport ikke er en del af huseftersynsordningen, hvorfor selskabet ikke har fundet det relevant at vedlægge rapporten som bilag i sagen.

Endvidere bemærker jeg blot for god ordens skyld, at energimærkningsrapporten ikke ses at indeholde oplysninger, der kan give klager en berettiget forventning om at pejsen kan benyttes."

Klageren har herefter i brev af 11/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det er urigtigt og et gæt hvorfor skorstenspiben er muret til – der har altid været ovn i kontor – kendsgerningen er at røg røret er blevet muret til/stoppet.

Der er ikke andre opvarmningskilder i forstuen – den primære opvarmning i huset er som oplyst centralvarme – der mangler varmeapparat i forstuen – er det en dækningsberettiget skade anlægget er fra 2004 – hvad har [chefkonsulent] der besigtige noteret?

Skorstensfejeren har oplyst at pejsen er ulovlig – da den er uden røg rør/røg rør stoppet.

Nævnets afgørelse nr. 77267 afklarer at manglende funktion af pejs er en fejl der skal dækkes – at indklagede ikke dømmes i 77267 skyldes udelukkende at man ikke for nævnet kan føre bevis for hvorledes forholdende var på overtagelsestidspunktet – i denne sag er der enighed om at manglerne var der på overtagelsestidspunktet = at der er en dækningsberettiget skade.

I kendelse nr. 77267 er anført:
'Om kakkelovnene har været funktionsduelige, om de er forkert opsatte, og om røgkanalerne er utætte, kan efter nævnets opfattelse ikke afgøres uden en nærmere bevisførelse. En sådan bevisførelse kan ikke finde sted for nævnet, men i givet fald foregå for domstolene. Nævnet må derfor med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter at afvise denne del af sagen.'

I nævnets sag nr. 77267 lægger til grund, at det er et krav at kakkelovne pejse skal være funktionsduelige = dækningsberettiget skade.

Supplerende:
I energimærkningen er anført: BBR-nr.: …
Energimærkning nr.: …
Varme side 4 nederst status
• Varmeanlæg
Status: Huset opvarmes af fjernvarme fra isoleret veksler i Termix VX-1 unit monteret i kælder. Brændeovn i stue til supplement, desuden to pejse.
…
I Tilstandsrapporten

…
I policen under udvidet dækning 16.1. er anført; ulovlige bygningsindretning i strid med byggelovgivningen dækkes – Pejs uden afgangsrør er ulovlig pejs.

Den byggesagkyndige har i tilstandsrapporten punkt 1.16 oplyst at pejsen kan tages i brug når revner er udbedret. Den byggesagkyndige har således givet udtryk for pejsens fungerer – ikke at der er skader på pejsen – ikke at den ikke var funktionsdygtig."

Selskabet har i brev af 2/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat vores opfattelse, at pejsen ikke kan anses for en vvs-installation, ligesom det hverken er ulovligt eller byggeteknisk forkert, at aftrækket til pejsen er blevet afblændet af en tidligere ejer, således at der ikke kan tændes op i pejsen.

Jeg har fremhævet kendelse nr.: 77267, da Nævnet i den pågældende sag når frem til, at en pejs ikke er en vvs-installation, samt at det ikke er en fejl, at den byggesagkyndige ikke undersøgte om pejsen var funktionsdygtig. Derimod er det min opfattelse, at det er en ret afgørende forskel, at der i sag nr. 77267, modsat denne sag, ikke var tale om, at pejsen var blændet/tilmuret ved overtagelsen, således at pejsen i kendelse 77267 rent faktisk var ment til at være funktionsduelig på overtagelsestidspunktet."

Til dette har klageren fremsendt brev af 28/5 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Skorsten og pejs er en markant bygningsdel, og indgår i husets varmekilder og er en del af husets opvarmning der er i tilstandsrapporten oplyst om varmeforsyning at der er pejs og i energimærkningen står 'desuden 2 pejse'.

Rummet er opvarmet det et faktum at varmekilden i rummet er pejsen. Varmekilden – pejsen kan ikke erstattes med en varmeblæser eller tilsvarende fejlen/manglen skal udbedres så pejsen kan bruges.

Skorstenen og pejsen har karakteren K2 og er præciseret med 'note Revner i pejs i forstue Forholdet skal udbedres inden ibrugtagning'

Da skorstene og pejsen ikke er karakteriseret med UN har der ikke været grund til nærmere undersøgelse.

Forsikringens formål er at dække aktuelle skader der ikke er medtaget i tilstandsrapporten, 'beskytte mod skader som ikke er synlige' indklagede har ved beregning af sin præmie og risiko taget højde for uforudsete skader på skorsten og brug af pejsen vil betyde betydelig skade på bygninger og fare for personer."

Af tilstandsrapporten af 24/9 2016 fremgår bl.a.:

1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Revner i pejs i forstue. Note: Forholdet skal udbedres inden ibrugtagning.

…
Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

...

11. VVS-installationer

Fjernvarme	*A*	
Gulvvarme; Type:	*A*	Vandbåren gulvvarme.
Andet; Type:	*A*	Pejs. Brændeovn. luft/luft varmepumpe

Af Energimærkning af 6/7 2012 fremgår bl.a.:

"**Varmeanlæg**

Status: Huset opvarmes af fjernvarme fra isoleret veksler i Termix VX-1 unit monteret i kælder. Brændeovn i stue til supplement, desuden to pejse.
Brændeovn og pejse indgår ikke i varmeberegningen i henhold til gældende regler for energimærkning.
Brændeovn er tilsluttet centralvarmesystemet når særlig cirkulationspumpe hertil er tændt."

Af salgsopstilling for huset fremgår bl.a.:

"Spisestuen er udsmykket med høje paneler, og der er installeret lyspærer i den velholdte åkandestuk. Hertil kommer yderligere to stuer med smukke parketgulve, og stueplan fuldendes et en hall, som kan blive svær at få gæsterne med videre fra. Den byder nemlig velkommen med muret pejs, meterhøje paneler og mønstret parketgulv.

...

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 41.500 Forbrug: 35 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2012
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og varmepumpe."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

…

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

…

4.2 - Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

4.11 - Forsikringstagerens 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 elinstallationsrapporten.

…

16. Udvidet dækning

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

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har også fået forelagt fotos af pejsen/forstuen.

<u>Nævnet udtaler:</u>

Klageren har anmeldt, at pejsen i ejendommens forstue/hall er muret til og således ikke kan benyttes, og at det pågældende rum er helt uden varmekilde.

Nævnet har under sag nr. 91516 tidligere taget stilling til, om det tilmurede aftræk fra pejs udgjorde et dækningsberettigende forhold. Ved afgørelse af 29/8 2018 fandt nævnet det ikke godtgjort, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og klageren fik derfor

ikke medhold. Af nævnets udtalelse fremgår det, at nævnet blandt andet lagde vægt på, at tilmuringen må antages at være sket efter ønske fra en tidligere ejer og sandsynligvis for at gøre det muligt at anvende det tilstødende rums brændeovn, der er tilsluttet samme skorsten som pejsen. Nævnet lagde også vægt på, at der er tale om en ældre ejendom fra 1800-tallet, at det er nærliggende at antage, at pejsen er bevaret af æstetiske hensyn, og at det ikke er godtgjort, at rummet er vanskeligt at opvarme.

Sagen er på klagerens begæring blevet genoptaget af nævnet, idet han har fremlagt nye oplysninger angående det anmeldte forhold.

Klageren har blandt andet anført, at nedlæggelsen af pejsen er et ulovligt forhold i henhold til DS469 varmenormen og i henhold til bygningsreglementet for 2015, kapitel 6.2, fordi pejsen ikke må afblændes, når der ikke er andre varmekilder til rådighed. Han har videre anført, at forstuen er en central og væsentlig del af boligen, og at den ikke kan opvarmes fra entré eller stuer. Han har også henvist til blandt andet salgsopstillingen, hvori der ses et billede af en funktionel pejs.

Selskabet har blandt andet anført, at der ikke er krav til opvarmning af en hall fra 1850, og at selskabet ikke er bekendt med, hvorpå klageren støtter, dels at pejsen skal opfylde et reglement og en norm, der er tilblevet væsentligt efter pejsens opførelsestidspunkt, dels at det skulle være ulovligt af afblænde pejsen. Selskabet har videre anført, at ejendommen opvarmes ved fjernvarme og elvarme suppleret med en brændeovn i stuen, og at klageren kan montere 1-2 elradiatorer til opvarmning af hallen, hvis man ikke mener, at der kommer tilstrækkelig varmetilførsel fra tilstødende rum. Udgiften hertil vil efter selskabets opfattelse være under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade eller en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning, jf. forsikringens udvidede dækning.

13. 93302

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet for så vidt angår forsikringens basisdækning, at klageren på det foreliggende grundlag fortsat ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende den tilmurede pejs eller den manglende opvarmning af forstuen/hallen i øvrigt udgør en skade i forsikringens forstand.

Nævnet henviser til sin begrundelse i sag nr. 91516. Nævnet finder, at klageren fortsat ikke har godtgjort, at rummet er vanskeligt at opvarme med husets eksisterende varmekilder, og at der af den grund kan foreligge en dækningsberettigende skade. Klageren har ikke nærmere belyst, at manglende opvarmningsmulighed i forstuen konkret er et forhold, som nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at statuere, at forholdet udgør en skade i forsikringens forstand.

For så vidt angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at tilmuringen af pejsen udgør en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1. Nævnet bemærker, at det endvidere er et krav for dækning, at klageren godtgør, at han ikke kan opnå dispensation for forholdet hos myndighederne.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at retablere pejsens aftræk, således at pejsen bliver funktionel som pejs, eller pålægge selskabet at bekoste, at der opsættes andre varmekilder i rummet.

Nævnet bemærker afslutningsvist, at såfremt klageren ved yderligere bevisførelse måtte påvise, at forstuen/hallen ikke kan opvarmes i tilstrækkelig omfang, og der af den grund foreligger en skade i forsikringens forstand, vil forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne kunne bestå i opsætning af radiatorer. Da ejendommen efter det oplyste i et vist omfang opvarmes med elvarme, vil klageren i så fald alene kunne kræve, at erstatningen opgøres på grundlag af opsætning af elradiatorer.

14. 93302

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels