

Ankenævnet for Forsikring

Den 21. februar 2024 blev i sag nr. 99979:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 17/6 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen omhandler et ventilationssystem i en bolig. Efter vores opfattelse lever ventilationssystemet ikke op til kravene i bygningsreglementet (BR-15) og skal derfor dækkes i henhold til 18.2 i forsikringsbetingelserne. Tvisten består i tolkning af BR-15, 6.3.1.1, stk 1. Vejledningen til paragraffen skriver eksplicit at kravene til ventilationssystemer skal være opfyldt gennem hele bygningslevetid. Og da hverken vores egen håndværker eller forsikringsselskabets håndværker har påpeget problemer med vedligehold eller drift, så må problemet nødvendigvis være i projektering eller udførelse, hvilket betyder, at systemet har været ulovligt allerede ved opførelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de dækker udbedring af ventilationssystemet, således at det lever op til kravene i bygningsreglementet."

Selskabet har i brev af 10/7 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget klagen fra vores forsikringstager, da vi har afvist dækning for ventilationsanlægs luftudskiftning.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 2019. Vores forsikringstager overtager ejendommen den 15. august 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 26. maj 2020 (bilag A) og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 gældende (bilagt klagen).

Overordnet sagsforløb

Den 20. juni 2021 anmelder klager:

'Ventilationsanlægget kan ikke sikre tilstrækkelige luftudskiftning. Det er bekræftet af en fagmand, som i oktober måned sidste år som forsøgte at indregulere ventilationen, dog uden at kunne opnå tilstrækkelige luftskifte.'

Klager medsender indreguleringsrapport udført 21. oktober 2020 (fra ..., bilag C) som dokumentation for utilstrækkeligt luftskifte. Det anføres i rapporten, at BR18 ikke er opfyldt. Klager oplyser, at BR15 og BR18 stiller samme krav til ventilation.

Vi anmoder om supplerende oplysninger fra fagmand, hvorefter klager oplyser, at ventilationssystemet ikke overholder BR18, da der mangler luft flow og strømforbrug (SFP-værdi) er for høj. Fagmanden har ikke besigtiget ventilationsrør, da de ikke kunne besigtiges grundet deres placering i tagkonstruktionen. Uanset dette vurderes årsagen at være rørenes dimensionering.

Herefter anmoder vi om billeder og en plantegning med markering. Klager oplyser, at der ikke kan tages billeder af det anmeldte forhold grundet placeringen i tagkonstruktionen, hvorfor det heller ikke kan besigtiges. Klager oplyser videre, at det også er vanskeligt at markere forholdet placeret på en plantegning.

Vi anmoder klager om at præcisere det anmeldte, hvorefter klager oplyser, at det er et ventilationsanlæg med varmegenvinding, at det af det sendte fremgår, at der mangler luft flow, strømforbruget er for højt (hvilket er udtryk for nedsat funktion), hvorfor anlægget er ulovligt iht. BR18 § 438 (strømforbrug). Klager vedlægger anden indreguleringsrapport også udført samtidig med den tidligere den 21. oktober 2020, men af andet firma [ventilationsfirma], bilag D).

Den 18. oktober 2021 vendes sagen med vores samarbejdende VVS-installatør, som oplyser, at der ikke foreligger tal, som viser, at BR18 ikke er overholdt, og at påstanden om ulovlighed ikke er nærmere begrundet. De anfører, at de kan teste systemet.

Vi lader forholdet besigtige af netværkshåndværker, som kan konstatere at anlæggets ydeevne er faldet siden installeringen, men kan ikke afdække årsagen på de dele af anlægget som er tilgængeligt. De utilgængelige dele er ikke besigtiget. Besigtigelsesnotat (bilag E) og indreguleringsrapport 3. marts 2022 (bilag F) vedlægges. Indreguleringsrapport fra opførelsen viser, at anlægget yder og overholder gældende regler i BR15 (bilag G).

Den 11. maj 2022 anfører Skadeafdelingen, at målingerne på opførelstidspunktet (bilag G) opfylder lovkravene, men at de efterfølgende tal ikke lever op til lovens krav (bilag C og D), og der heller ikke er konstateret væsentlig nedsat funktion, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2. Der er heller ikke konstateret væsentlig nedsat brugbarhed eller anden skade, jf. skadebegrebet i punkt 18.3, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettigende. Skadeafdelingen oplyser, at de gerne ser på forholdet igen, hvis der kan fremsendes dokumentation for en dækningsberettigende skade.

Klager og skadeafdelingen har en længere dialog, som ikke fører til ændring i afgørelsen. Herefter påklages forholdet til Klageansvarlig Enhed, som heller ikke finder grundlag for at ændre afgørelsen (svar af 22. november 2022 er bilagt klagen). Vi henviser i det hele til svar fra KE, også for et mere uddybende sagsforløb.

Vores vurdering

Indledningsvist vil vi bemærke, at det ifølge de almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at bevise rigtigheden og størrelsen af et krav.

Ulovligt ventilationsanlæg, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2

Ventilationsanlægget er det oprindelige fra bygningens opførelse 2019. Ved opførelse blev ventilationsanlægget opstartet og indreguleret af autoriseret VVS-installatør ... med henblik af afdække om anlægget funktion opfyldte krav i det dagældende bygningsregulativ BR15, som ligger til grund for byggetilladelsen.

Byggesagen indeholder opstarts- og indreguleringsrapport af 28. marts 2019 (årstal fremgår ikke af rapporten, men vi formoder, at det må være 2019, jf. øvrige oplysninger fra byggesagen), som viser at anlægget på dette tidspunkt opfyldt krav i BR15 (bilag G, side 14 og 15).

Af forsikringsbetingelserne punkt 18.2 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af manglen eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved VVS-installationer. Det fremgår af bestemmelsen, at forsikringsdækning forudsætter, at ulovligheden forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

Klager får den 21. oktober 2020 udført indreguleringsrapport af to forskellige firmaer (bilag C og D). Rapporternes resultat er stort set identiske, og konstaterer begge, at på tidspunktet for undersøgelsen er krav i BR18 ikke opfyldt.

I forlængelse af anmeldelsen får vi udført indreguleringsrapport som viser, at der er målt en ud-sugning på 179 m³/h. BR 18 angiver, at grundventilation bør være minimum 206 m³/h (bilag F).

Dækning ved ulovlig VVS-installation forudsætter at den anmeldte ulovlighed 'forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet', jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2.

På baggrund af oplysninger fra byggesagens indreguleringsrapport (bilag H, side 15 og 16) kan vi konstatere, at anlægget på opførelses-/udførelsestidspunktet opfyldte de gældende krav i BR15.

Herefter må vi konstatere, at ejerskifteforsikringens krav for dækning for ulovlig VVS-installation ikke er opfyldt.

Klager har påberåbt, at ventilationsanlægget har været ulovligt på opførelsestidspunktet, da anlægget på baggrund af de aktuelle målinger ikke opfylder kravene, som var på opførelsestidspunktet (installationstidspunktet) med henvisning til angivelsen af ordet 'benyttelsestiden' i BR 15 pkt. 6.3.1.1, stk. 1, hvoraf følgende fremgår:

'Bygninger skal ventileres. Ventilationssystemer skal projekteres, udføres, drives og vedligeholdes, så der i benyttelsestiden opnås tilfredsstillende luftkvalitet og fugtforhold.'

Klager har under sagen gjort gældende, at det på baggrund af de seneste indreguleringsrapporter finder det usandsynligt, at ventilationsanlægget på opførelsetidspunktet har opfyldt kravet i BR15.

Vi kan ikke tiltræde dette synspunkt, da der foreligger rapport fra autoriseret VVS-installatør, der har udført opstart og indreguleringsrapport, hvoraf det fremgår, at ventilationsanlægget på daværende tidspunkt opfylder kravene i dagældende bygningsreglementet 2015 (som også udtrykt af bilag F).

Derudover påberåber klager afsnit 6.3.1.1, stk. 1 i BR15 som angiver:

'Bygninger skal ventileres. Ventilationssystemer skal projekteres, udføres, drives og vedligeholdes, så der i benyttelsestiden opnås tilfredsstillende luftkvalitet og fugtforhold.'

Klager gør gældende, at kravene til ventilationssystemet skal være opfyldt i hele bygningens levetid. Da hverken klagers eller vi har påpeget problemer med vedligeholdelse eller drift må problemet nødvendigvis være i projektering eller udførelsen, og systemet har været ulovligt allerede ved opførelsen.

Vi må fastholde, at vi ikke har grundlag for at betvivle de målinger, som fremgår af indreguleringsrapporten fra opførelsen (bilag G), ligesom vi noterer os, at ingen af de fire fagpersoner, som har undersøgt anlægget har anført bemærkninger herom. Vi må derfor fastholde, at krav i BR15 på tidspunktet for bygningens opførelse var opfyldt.

Det er vores opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort eller dokumenteret andet, idet vi skal fremhæve, at rørene ikke er fuldt undersøgt på grund af manglende (vanskelig) tilgængelighed, hvilket både nævnes af klagers egen reparatør samt netværkshåndværker i besigtigelsesrapporten (bilag E). I samme rapport nævnedes, at det er uklart om der er sket ændringer på loft/kanalsystemet siden indførelsen, at forværring i driften er forringet løbende, at snake kamera ikke kan afdække hele rørkanalen, ligesom det nævnes, at samlinger på kanalsystemet på loftet muligt er gået fra hinanden og derved trækker falsk luft ind i kanalsystemet.

Da vi må lægge til grund, at anlægget var lovligt på tidspunktet for bygningens opførelse, og de nævnte fejlkilder alene er faglige bud, som ikke er begrundet i faktiske forhold på anlægget, kan vi ikke tilbyde at iværksætte yderligere undersøgelser.

Som allerede oplyst fra Skadeafdelingen er klager velkommen tilbage, hvis der konstateres mulige dækningsberettigende forhold ved nærmere/yderligere undersøgelser.

Manglende/nedsat funktion af ventilationsanlægget, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2

Som anført i forsikringsbetingelserne forudsætter dækningen, at den manglende eller væsentlig nedsat funktion var tilstede på tidspunktet for ejendommens overtagelse.

Klager anmelder forholdet knap et år efter overtagelsen.

Af netværkshåndværkerens besigtigelse og efterfølgende rapport (bilag F) fremgår det, at kanalsystemet blev undersøgt flere steder, og der ikke blev spottet fejl eller skader på de tilgængelige dele af kanalsystemet.

Netværkshåndværker oplyser den 5. april 2022, at ventilationsanlægget nyere målinger ikke opfylder kravene i BR18, men at dette ikke burde give anledning til problemer med luftkvaliteten i boligen, jf. udklip i svar fra KE, side 4.

Vi noterer os i den forbindelse, at der ikke foreligger oplysninger om, at anmeldelse er sket grundet manglende funktion eller problemer med luftkvaliteten eller lignende, men derimod at ventilationsanlægget ikke kan sikre tilstrækkelig luftudskiftning (bilag H).

På baggrund af de foreliggende oplysninger, kan vi konstatere, at anlægget har en funktion på 86,89% ($179 \text{ m}^3/\text{h} / 206 \text{ m}^3/\text{h} \times 100$) i forhold til anlæggets ydelse på opførelsestidspunktet (bilag F).

Det er vores opfattelse, at en ydeevne svarende til 86,89% ikke er udtryk for hverken manglende eller væsentlig nedsat funktion, hvorfor der på det foreliggende grundlag heller ikke foreligger dækningsberettigende forhold vedrørende ydeevnen.

Skadesbegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3

Klager anmelder, at anlægget ikke kan sikre en tilstrækkelig luftudskiftning.

Som det fremgår af sagen oplysninger er der ikke påvist eller på anden måde dokumenteret egentlig skade ved anlægge, gener eller problemer med luftkvaliteten, jf. også netværkshåndværkers udtalelse (svar fra KE, side 4).

På denne baggrund er det vores vurdering, at det anmeldte forhold – hverken på nuværende tidspunkt eller på overtagelsestidspunktet – nedsatte bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb er derfor ikke opfyldt.

Afslutningsvist skal vi blot gentage, at hvis klager kan dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre dækningsberettigende forhold foretager vi gerne en revurdering af det anmeldte."

Klageren har i mail af 30/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Årsagen til at få anlægget indreguleret relativ kort tid efter overtagelse var en fornemmelse af dårlig ventilation i badeværelset. Dette blev bekræftet, og er dokumenteret i den første indreguleringsrapport (Bilag C). Vi vurderede, at vores subjektive fornemmelse var irrelevant, da vi havde dokumentation for en, efter vores opfattelse, væsentligt nedsat funktion. Data i bilag C og D er identiske, da vores håndværker skiftede firma. Det gav mening for os at beholde ham, da han allerede havde kendskab til anlægget.

I gennemsnit over alle rum ligger udsugningen på 87% af kravet. På badeværelserne, hvor god ventilation er kritisk, er udsugningen betydeligt ringere. Her er kravet $54 \text{ m}^3/\text{h}$, men jvf Bilag F er udsugningen for det dårligst ventilerede badeværelse kun $40 \text{ m}^3/\text{h}$. Ventilationen er altså kun 74% af kravet for badeværelset. Derudover angiver Bilag F SEL-værdien for anlægget til ca. $1500 \text{ J}/\text{m}^3$, her er kravet $1000 \text{ J}/\text{m}^3$ (BR15 8.3, stk 10). Det er 50% overskridelse af kravet. Så ikke nok med at udsugningen ligger betydeligt under kravet, så sker det ved et energiforbrug betydeligt over det tilladte. Overskridelse af kravene på, ikke blot et, men to parametre vurderer vi som en

betydeligt nedsat funktion af anlægget som helhed. Værdierne i bygningsreglementet må forventes at være bestemt baseret på ekspertviden omkring ventilation og indeklima.

Ligesom Gjensidige har vi ingen grund til at tro, at værdierne i den oprindelige indreguleringsrapport (Bilag G) er forkerte. Henvisningen til BR15 6.3.1.1, stk 1, er ikke relateret til denne. Den oprindelige indregulering 28 marts 2019 viser rigtig nok, at kravene til luftskifte og strømforbrug er opfyldt. Den oprindelige rapport giver dog kun et øjebliksbillede af anlæggets ydeevne. Den giver ingen garanti for, at anlægget er projekteret og udført korrekt i forhold til, at anlægget skal opretholde tilfredsstillende luftkvalitet og fugtforhold i benyttelsestiden.

Benyttelsestiden strækker sig udover den første indregulering. Den efterfølgende indregulering, 21. oktober 2020, viser, at efter ca 1,5 år er ydelsen faldet drastisk, og langt under kravene. Os bekendt er der ikke lavet ændringer på ventilationssystemet siden den første indregulering, og vi kan derfor ikke forestille os et scenarie, hvor det drastiske fald i ydelse er resultat af andet en forkert projektering og/eller udførelse, hvorfor vi sætter spørgsmålstegn ved projektering og udførelse og dermed lovligheden af anlægget. Hvis samlinger i kanalsystemet er gået fra hinanden, et gæt (Bilag E), vil det være en fejl i udførelsen af anlægget, og anlægget vil derfor ikke leve op til 6.3.1.1, stk 1, i BR15, og dermed være ulovligt."

Selskabet har i brev af 19/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal her vende tilbage til klagers bemærkninger af 30. juli 2023.

Ad manglende eller væsentligt nedsat funktion, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2

På baggrund af udførte målinger må vi fastholde, at en gennemsnitlig funktionalitet svarende 87% af krav i BR18 ikke er udtryk for manglende eller nedsat funktionalitet i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår badeværelset kan vi ikke på det foreliggende oplysninger beregne det eksakte krav i BR18.

På baggrund af klagers oplysninger, som tager udgangspunkt i det projekterede krav svarende til 54 m³/h (bilag B og C), tiltræder vi, at dette svarer til en funktion på 74%.

En funktionalitet svarende til 74% er ikke udtryk for manglende eller væsentligt nedsat funktion, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2.

Ad lovliggørelse af ulovlige forhold ved installationen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2

Vi noterer os, at klager heller ikke har grund til at tro, at værdier i den oprindelige indreguleringsrapport er forkerte (bilag G).

Klager anfører, at den oprindelige rapport alene viser et øjebliksbillede af anlæggets ydeevne.

Vi har ikke grundlag for at tiltræde en sådan antagelse. Vi må derfor fastholde, at anlægget på tidspunktet for bygningens opførelse opfyldt gældende krav i BR15.

Da dækning af ulovlige forhold forudsætter, 'at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet', må vi fastholde, at der heller ikke kan meddeles dækning under ulovlighedsdækningen.

Klager anfører, at hvis den aktuelle funktionalitet kan henføres til en samling i kanalsystemet, må dette være en fejl i udførelsen og dermed er der tale om ulovlighed, jf. BR15.

Vi skal blot bemærke, at der alene er tale om en antagelse fra klager, som ikke er dokumenteret eller underbygget.

Den omstændighed, at anlægget opfyldt krav i BR15 på op-/udførelsestidspunktet bevirker, at klagers tese har formodningen mod sig.

Skadesbegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3

Klagers supplerende giver heller ikke anledning til at antage, at skadebegrebet skulle være opfyldt, også jf. høringsvar 1."

Til dette har klageren fremsendt mail af 8/10 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Gjensidige anfører at hverken 87% eller 74% funktion er udtryk for manglende eller væsentlig nedsat funktion. Jeg kan ikke finde dokumentation der underbygger dette.

Gjensidige forholder sig ikke til overskridelsen på energiforbrug. Hvis også denne overskridelse tages med i evalueringen af funktion findes det, at den samlede funktion ligger under 50%. ($100\%/150\%*74\% = 49\%$).

Målingerne i indreguleringsrapporterne viser et øjebliksbillede af anlæggets funktion, ligesom en hastighedsmåling af en bil eller vejning af en person. En ny måling i fremtiden vil sandsynligvis ikke vise det samme.

Bemærkning vedrørende potentialet for at en samling er faldet fra hinanden henfører til bemærkning fra Bilag E udført af Gjensidiges netværkshåndværker. Det er mig uforstående at Gjensidige ikke kan tiltræde dette punkt. BR15 (6.3.1.1, stk 1) gør det meget klart at, '... Ventilationsystemerskal projekteres, udføres, drives og vedligeholdes, så der i benyttelsestiden opnås tilfredsstillende luftkvalitet og fugtforhold.'. Dette krav er ikke opfyldt hvis samlinger kan falde fra hinanden."

Hertil har selskabet i brev af 27/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers bemærkninger af 8. oktober 2023, og giver anledning til følgende.

Ad 'manglende eller væsentlig nedsat funktion'

Dokumentationen ses i de målte funktionsniveauer i sig selv, hvorefter et funktionsniveau svarende til 86% og 74% ikke udtryk for en væsentligt nedsat funktion, men mere faktisk funktion.

Ad energiforbrug

Energiforbrug er udtryk for en driftsomkostning og referer ikke til anlæggets egentlige funktionsydelse.

Det er funktionsydelsen, som er dækningsobjektet under VVS-dækningen for manglende eller væsentlig nedsat funktion. Der kan af den grund ikke ske en sammenlægning af den procentmæssige værdi af driftsomkostningen og den procentuelle funktionsydelse.

Allerede af den grund må vi tilbagevise klagers regnestykke, hvis faktiske beregning vi ikke har vurderet.

Ad øjebliksbillede

Vi henviser til vores bemærkninger i høringssvar 2.

Ad samlinger/projektering

Netværkshåndværker nævner blot, at der *måske* er tale om en samling, som er gået fra hinanden, det er ikke underbygget med en antagelse om, at det faktisk kan være sket.

Derimod har netværkshåndværkeren konstateret, at alle samlinger på tilgængelige rør er intakte. Derudover er det oplyst under sagens behandling, er der ikke siden opførelsen af bygningen er udført konstruktive konstruktionsændringer eller andet arbejde omkring eller ved rørkanalerne, ligesom der heller ikke er udført andre bygningsmæssige arbejder, som kan have forårsaget forskydning i rørsamlinger eller begrunde en mulige antagelse herom.

Dette forhold sammenholdt med de øvrige mulige årsager til anlæggets nuværende funktionalitet kan ikke begrunde, at vi iværksætter omfattende destruktiv undersøgelse blot for at afdække om rørkanalernes samlinger er intakte.

Hvis der er forhold omkring rørføringernes samling, skal dette forhold vurderes under ejerskifteforsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Det vores opfattelse, at klagers henvisning til BR15, punkt 6.3.1.1, stk. 1 ikke er relevant i forhold til ejerskifteforsikringens dækning.

Bestemmelsen angår anlæggets udførelse og drift. Ejerskifteforsikringen dækker aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, jf. det almindelige skadebegreb. Hertil VVS-dækningen, som indeholder en funktions- samt en lovlighedsdækning, jf. nærmere i betingelsernes punkt 18.2.

Samlet synes bestemmelsen ikke at referere til ejerskifteforsikringsdækning og det anmeldte, herunder heller ikke lovlighedsdækningen i punkt 18.2, da det allerede er konstateret, at anlægget var lovligt og fuldt funktionsdygtigt på tidspunktet for indførelsen i bygningen."

Heroverfor har klageren i mail af 12/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Definitionen af hvornår der er tale om manglende eller væsentlig nedsat funktion må afvente nævnets afgørelse. Her bør det tages i betragtning at ventilationssystemer af bygningsreglementet anses at varetage sundhedsmæssige hensyn. '... Bestemmelser, der skal varetage sundhedsmæssige hensyn, som f.eks. ventilationsbestemmelserne, skal være opfyldt gennem hele bygningens levetid. Boliger anses normalt for at være benyttet døgnet rundt. ...', BR15, 6.3.1.1, stk 1.

Det er meget normalt, at der stilles funktionskrav, der går ud over den primære funktion. Ofte stilles der, af samfundsmæssige hensyn, et effektivitetskrav. Som eksempler kan nævnes, EU's udfasning af glødepærer. Isolationskrav til huse.

I begge tilfælde er et af de samfundsmæssige hensyn at reducerer energiforbruget og dermed CO₂ udledning med det formål at bekæmpe klimaforandringer. Jeg fastholder derfor, at den samlede funktion af anlægget ligger omkring 50% jvf. beregning i svar fra 2023-10-08, og at jeg vurderer dette som væsentlig nedsat funktion. Derudover, jvf BR15, 6.3.1.1, stk 1, så gør dette anlægget ulovligt, da ventilationsbestemmelserne tydeligvist ikke er opfyldt. Allerede efter 1,5 år levede anlægget ikke op til kravene.

Jeg hæfter mig ved, at en fagmand foreslår at en samling kan være gået fra hinanden. Det er korrekt at dette blot er et gæt. Jvf. Bilag E, har de besigtiget omkring 1,5 – 2 m oppe gennem armaturer. Givet at der jvf. plantegning i Bilag G side 26 er omkring 20 m fra teknikskabet i bryggers til det fjernest badeværelse har netværkshåndværkeren kun kunnet inspicere en brøkdel af det samlede kanalsystem.

BR15, 6.3.1.1, stk 1 er relevant, som nævnt i svar af 2023-07-30, for dækning under punkt 18.2 i forsikringsbetingelserne. Ventilationsbestemmelserne skal være opfyldt i hele bygningens levetid, det betyder at det er nødvendigt at sikre at samlinger ikke kan adskilles utilsigtigt. Derfor, hvis årsagen er, at en eller flere samlinger utilsigtigt er blevet adskilt, lever ventilationsanlægget ikke op til kravene og er dermed ulovligt."

Selskabet har herefter i brev af 30/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers bemærkninger af 12. november 2023.

Klagers bemærkninger giver os ikke anledning til at ændre vurdering. Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, der dækker skade jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.

Vi skal igen bemærke, at funktionsdækningen i punkt 18.2 angår alene anlægget funktionalitetsydelse og ikke sundheds- eller samfundsmæssige hensyn, som udspringer af bestemmelserne i BR15. Det kan således ikke ske en yderligere nedskrivning af anlæggets funktionalitetsydelse på 86% og 74% på baggrund af et estimat for disse hensyn.

Vi bemærker, at for klagers betragtninger om forhold og hensyn som udspringer af BR15 og BR18, skal disse – medmindre forholdet i sig selv opfylder skadebegrebet – vurderes i forhold til ulovlighedsdækningen i punkt 18.2, herunder om reguleringen i BR angår VVS-installationer eller bygningens indretning.

Da anlægget var fuldt funktionsdygtigt og lovligt på udførelsestidspunktet, er det ikke relevant at gå nærmere ind i drøftelsen om lovliggørelsesdækning, da dækningskrav i forsikringsbetingelser ikke er opfyldt.

Ad yderligere undersøgelse

Vi bemærker, at det ifølge de almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at bevise rigtigheden og størrelsen af et krav.

Klager har ikke antagelig gjort mulige dækningsberettigende forhold for anlægget, som kan begrunde at selskabet skal indlede undersøgelser alene med det formål, at søge efter mulige forhold, som kan begrunde det anmeldte. Vi henviser til vores bemærkninger i høringssvar 3 under 'Ad samlinger/projektering'.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget byggesagen fremlagt af selskabet og herunder "opstart og indreguleringsrapport". Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af indreguleringsrapport af 21/10 2020 fra [ventilationsfirma] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Anlægget er indstillet på følgende måde:

Driftstrin 3 og temperatur på 21grader.

Trin 1: Indblæsning 23% og udsugning 25%

Trin 2: Indblæsning 48% og udsugning 72%

Trin 3: Indblæsning 59% og udsugning 85%

Trin 4: Indblæsning 100% og udsugning 100%

OBS: Der er konstateret et stort tryktab på udsugningen. Dette medfører at BR18, IKKE overholdes."

Af skadesanmeldelse af 20/6 2021 fremgår bl.a.: "**På hvilken bygningsdel er skaden placeret?**
VVS-installationer

Skadetyper for VVS-installationer

Manglende funktion

Fortæl os lidt mere om skaden. Beskriv skaden med egne ord?

Ventilationsanlægget kan ikke sikre tilstrækkelige luftudskiftning. Det er bekræftet af en fagmand, som i oktober måned sidste år som forsøgte at indregulere ventilationen, dog uden at kunne opnå tilstrækkelige luftskifte."

Af selskabets netværkshåndværkers besigtigelsesrapport af 29/10 2021 fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

Hermed indreguleringsrapport for ... Det er udført ved samme procentsatser som [ventilationsfirmaet] for at have noget sammenligneligt. Jeg har vedhæftet [vvs-firmaets] indreguleringsrapport også fra da huset blev bygget. Nuværende ejer kender ikke til konstruktive ændringer i loft eller kanalsystem som kan have indvirkning på kanalnettet. Det variere ufattelig meget i forhold til [vvs-firmaets] indregulering i sin tid og også en betydelig mængde fra da [ventilationsfirma] har indreguleret huset på ny. Det tyder på at det er blevet gradvist værre siden deres besøg. Det har ikke været muligt at finde fejl med snake cam oppe gennem armaturer og rundt i kanalsystemet. Vi er dog begrænset af kun at kunne nå 1, 5-2 meter op med dette kamera. Det vides ikke om der er fejl længere henne på kanalnettet rundt i huset på udsugningen. Der var en lille revne i flexslangen ned til anlægget som er lappet og fundet OK igen. Det påvirkede dog ikke de målte værdier overhovedet, så dette har ikke haft indvirkning på resultatet. For mig at se, er det blevet

værre siden [ventilationsfirmaet] har lavet deres målinger og indregulering herude hvis man sammenligner mine målte værdier med deres. Måske en samling på kanalsystemet der er gået fra hinanden oppe over loftet som trækker falsk luft ind i kanalsystemet?"

Af indreguleringsrapport af 4/3 2022 fremlagt af selskabet fremgår bl.a.:

"Bemærkninger: Anlæg står i trin 3 med 73 Watt effektforbrug for max luftmængde som er målt på udsugning på 179 m³/h. Det giver en SEL værdi på knap 1500 J/M³.

Grund ventilation burde ligge på minimum 206 m³/h for at overholde BR18. Oprindelige indreguleringsrapport fra [vvs-firma] da huset blev bygget sagde 46W effektforbrug ved 206 M³/h.

Kanalsystemet er undersøgt flere steder med kamera uden at kunne direkte spotte steder med fejl på kanalsystemet. Det er dog umuligt at se om det er utæt et sted på loftet hvor udsugningskanalen trækker falsk luft ind i systemet hvor en samling er gået op eller lignende da det er fast loft og fladt tag uden loftrum.

Denne indreguleringsrapport er udført ved samme procentsatser som [ventilationsfirmaets] indreguleringsrapport så vi har noget sammenligneligt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

VVS 18.2 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 dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

SKADE

18.3 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, revne-dannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

I BR 15 pkt. 6.3.1.1 stk. 1, fastslås:

" Bygninger skal ventileres. Ventilationssystemer skal projekteres, udføres, drives og vedligeholdes, så der i benyttelsestiden opnås tilfredsstillende luftkvalitet og fugtforhold."

Af vejledningen til bestemmelsen fremgår:

"Ventilationen kan udføres ved systemer for naturlig ventilation, mekanisk ventilation eller hybrid ventilation. "Ventilationssystemer" refererer både til naturlig ventilation, hybrid ventilation og mekanisk ventilation. "Ventilationsanlæg" refererer alene til mekanisk ventilation, herunder den mekaniske del af hybrid ventilation. Ventilationssystemer udføres i henhold til kap. 8.3.

Ventilationskravene gælder også ved gennemgribende renoveringer eller anvendelsesændringer i eksisterende bebyggelser. Ved mindre renoveringsopgaver som eksempelvis udskiftning af vinduer og døre skal det sikres, at bygningens ventilationsforhold ved opførelsetidspunktet opretholdes. I forbindelse med udskiftning af vinduer i en bolig kan dette eksempelvis imødekommes ved brug af udeluftventiler. Bestemmelserne om ventilation varetager alene de almene ventilationsbehov. I f.eks. arbejdsrum eller rum i en bolig, hvor der udøves erhverv, kan der være behov for yderligere ventilation. Krav om yderligere ventilation stilles i givet fald i medfør af arbejdsmiljølovgivningen.

Bestemmelser, der skal varetage sundhedsmæssige hensyn, som f.eks. ventilationsbestemmelserne, skal være opfyldt gennem hele bygningens levetid.

Boliger anses normalt for at være benyttet døgnet rundt.

Der henvises til DS 447 Ventilation i bygninger – Mekaniske, naturlige og hybride ventilationssystemer, DS/EN ISO 7730 Ergonomi inden for termisk miljø - Analytisk bestemmelse og fortolkning af termisk komfort ved beregning af PMV- og PPD-indekser og lokale termiske komfortkriterier og At-vejledning A. 1.2 Indeklima.

For ventilation af rum med ildsteder henvises til kap. 8 samt til Gasreglementet, afsnit A. Rengøringsstandarden i et rum har stor betydning for luftkvaliteten. Der henvises til bekendtgørelse om faste arbejdssteders indretning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2019 – den 15/8 2020. Klageren anmeldte den 20/6 2021, at "ventilationsanlægget kan ikke sikre tilstrækkelige luftudskiftning". Klageren ønsker, at selskabet dækker en udbedring af ventilationssystemet, så det lever op til kravene i bygningsreglementet.

Klageren har anført, at ventilationssystemet ikke lever op til kravene i BR15. Klageren har anført, at "tvisten består i tolkning af BR-15, 6.3.1.1, stk. 1. Vejledningen til paragraffen skriver eksplicit at kravene til ventilationssystemer skal være opfyldt gennem hele bygningens levetid. Og da hverken vores egen håndværker eller forsikringselskabets håndværker har påpeget problemer med vedligehold eller drift, så må problemet nødvendigvis være i projektering eller udførelse, hvilket betyder, at systemet har været ulovligt allerede ved opførelse". Klageren har

oplyst, at grunden til at anlægget blev indreguleret relativt kort tid efter overtagelsen var en fornemmelse af dårlig ventilation i badeværelset. I gennemsnit over alle rum ligger udsugningen på 87% af kravet. Klageren har anført, at "på badeværelserne, hvor god ventilation er kritisk, er udsugningen betydeligt ringere. Her er kravet 54 m³/h, men jf. Bilag F er udsugningen for det dårligst ventilerede badeværelse kun 40 m³/h. Ventilationen er altså kun 74% af kravet for badeværelset. Derudover angiver Bilag F SEL-værdien for anlægget til ca. 1500 J/m³, her er kravet 1000 J/m³ (BR15 8.3, stk. 10). Det er 50% overskridelse af kravet. Så ikke nok med at udsugningen ligger betydeligt under kravet, så sker det ved et energiforbrug betydeligt over det tilladte. Overskridelse af kravene på, ikke blot et, men to parametre vurderer vi som en betydeligt nedsat funktion af anlægget som helhed". Klageren har anført, at "ligesom Gjensidige har vi ingen grund til at tro, at værdierne i den oprindelige indreguleringsrapport (Bilag G) er forkerte. Henvisningen til BR15 6.3.1.1, stk. 1, er ikke relateret til denne. Den oprindelige indregulering 28 marts 2019 viser rigtig nok, at kravene til luftskifte og strømforbrug er opfyldt. Den oprindelige rapport giver dog kun et øjebliksbillede af anlæggets ydeevne. Den giver ingen garanti for, at anlægget er projekteret og udført korrekt i forhold til, at anlægget skal opretholde tilfredsstillende luftkvalitet og fugtforhold i benyttelsestiden. Benyttelsestiden strækker sig udover den første indregulering". Klageren har anført, at "Gjensidige anfører at hverken 87% eller 74% funktion er udtryk for manglende eller væsentlig nedsat funktion. Jeg kan ikke finde dokumentation der underbygger dette".

Selskabet har – hvad angår, at der skulle være tale om et ulovligt ventilationsanlæg i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 – afvist dækning med henvisning til, at dækning forudsætter, at den anmeldte ulovlighed "forelå både på opførsels- eller udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet". Selskabet har anført, at det på baggrund af oplysninger fra byggesagens indreguleringsrapport (bilag H, side 15 og 16) kan konstateres, at anlægget på opførelses-/udførelsestidspunktet opfyldte de gældende krav i BR15, og at ejerskifteforsikringens krav for dækning for ulovlig VVS-installation ikke er opfyldt". Hvad angår om der skulle være tale om manglende/nedsat funktion af ventilationsanlægget i henhold til punkt 18.2 har selskabet afvist med henvisning til, at "det er vores opfattelse, at en ydeevne svarende til 86,89% ikke er udtryk

for hverken manglende eller væsentlig nedsat funktion, hvorfor der på det foreliggende grundlag heller ikke foreligger dækningsberettigende forhold vedrørende ydeevnen". For så vidt angår badeværelset er det ikke muligt med de foreliggende oplysninger at beregne det eksakte krav i BR18. Selskabet har anført, at "på baggrund af klagers oplysninger, som tager udgangspunkt i det projekterede krav svarende til 54 m³/h (bilag B og C), tiltræder vi, at dette svarer til en funktion på 74%", og at "en funktionalitet svarende til 74% er ikke udtryk for manglende eller væsentligt nedsat funktion, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2". Hvad angår skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 har selskabet afvist med henvisning til, at det anmeldte forhold – hverken på nuværende tidspunkt eller på overtagelsestidspunktet – nedsatte bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand. Hvad angår at netværkshåndværkeren nævner, at der måske er en samling, der er gået fra hinanden har selskabet anført, at dette ikke er underbygget med en antagelse om, at det faktisk kan være sket. Selskabet har anført, at netværkshåndværkeren derimod har konstateret, at alle samlinger på tilgængelige rør er intakte. Selskabet har påpeget, at "derudover er det oplyst under sagens behandling, er der ikke siden opførelsen af bygningen er udført konstruktive konstruktionsændringer eller andet arbejde omkring eller ved rørkanalerne, ligesom der heller ikke er udført andre bygningsmæssige arbejder, som kan have forårsaget forskydning i rørsamlinger eller begrunde en mulige antagelse herom". Selskabet har anført, at "dette forhold sammenholdt med de øvrige mulige årsager til anlæggets nuværende funktionalitet kan ikke begrunde, at vi iværksætter omfattende destruktiv undersøgelse blot for at afdække om rørkanalernes samlinger er intakte".

Det fremgår af indreguleringsrapport af 21/10 2020 fra [ventilationsfirma] indhentet af klageren, at "OBS: Der er konstateret et stort tryktab på udsugningen. Dette medfører at BR18, IKKE overholdes".

Det fremgår af selskabets netværkshåndværkers besigtigelsesrapport af 29/10 2021, at "hermed indreguleringsrapport for ... Det er udført ved samme procentsatser som [ventilationsfirmaet] for at have noget sammenligneligt. Jeg har vedhæftet [vvs-firmaets] indreguleringsrap-

port også fra da huset blev bygget. Nuværende ejer kender ikke til konstruktive ændringer i loft eller kanalsystem som kan have indvirkning på kanalnettet.

Det varierer ufattelig meget i forhold til [vvs-firmaets] indregulering i sin tid og også en betydelig mængde fra da [ventilationsfirma] har indreguleret huset på ny. Det tyder på at det er blevet gradvist værre siden deres besøg. Det har ikke været muligt at finde fejl med snake cam oppe gennem armaturer og rundt i kanalsystemet. Vi er dog begrænset af kun at kunne nå 1,5-2 meter op med dette kamera. Det vides ikke om der er fejl længere henne på kanalnettet rundt i huset på udsugningen. Der var en lille revne i flexslangen ned til anlægget som er lappet og fundet OK igen. Det påvirkede dog ikke de målte værdier overhovedet, så dette har ikke haft indvirkning på resultatet. For mig at se, er det blevet værre siden [ventilationsfirmaet] har lavet deres målinger og indregulering herude hvis man sammenligner mine målte værdier med deres. Måske en samling på kanalsystemet der er gået fra hinanden oppe over loftet som trækker falsk luft ind i kanalsystemet?"

Det fremgår af indreguleringsrapport af 4/3 2022 fremlagt af selskabet, at "anlæg står i trin 3 med 73 Watt effektforbrug for max luftmængde som er målt på udsugning på 179 m³/h. Det giver en SEL værdi på knap 1500 J/M³. Grund ventilation burde ligge på minimum 206 m³/h for at overholde BR18. Oprindelige indreguleringsrapport fra [vvs-firma] da huset blev bygget sagde 46W effektforbrug ved 206 M³/h. Kanalsystemet er undersøgt flere steder med kamera uden at kunne direkte spotte steder med fejl på kanalsystemet. Det er dog umuligt at se om det er utæt et sted på loftet hvor udsugningskanalen trækker falsk luft ind i systemet hvor en samling er gået op eller lignende da det er fast loft og fladt tag uden loftrum. Denne indreguleringsrapport er udført ved samme procentsatser som [ventilationsfirmas] indreguleringsrapport så vi har noget sammenligneligt".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at ventilationsanlægget, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.2, på overtagelsestidspunktet havde væsentligt nedsat funktion og/eller at der forelå ulovlige forhold ved anlægget på både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 2019, at klageren overtog ejendommen den 15/8 2020 og at klageren godt to måneder herefter den 21/10 2020 fik udført en indreguleringsrapport, da klageren havde fornemmelse af dårlig ventilation i badeværelset.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af ventilationsfirmaets indreguleringsrapport af 21/10 2020, at "der er konstateret et stort tryktab på udsugningen. Dette medfører at BR18, IKKE overholdes".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af selskabets netværkshåndværkers besigtigelsesrapport af 29/10 2021, at "hermed indreguleringsrapport for ... Det er udført ved samme procentsatser som [ventilationsfirma] for at have noget sammenligneligt. Jeg har vedhæftet [vvs-firmas] indreguleringsrapport også fra da huset blev bygget. ... Det varierer ufattelig meget i forhold til [vvs-firmas] indregulering i sin tid og også en betydelig mængde fra da [ventilationsfirma] har indreguleret huset på ny. Det tyder på at det er blevet gradvist værre siden deres besøg".

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det fremgår af selskabets netværkshåndværkers besigtigelsesrapport af 29/10 2021, at "det har ikke været muligt at finde fejl med snake cam oppe gennem armaturer og rundt i kanalsystemet. Vi er dog begrænset af kun at kunne nå 1,5-2 meter

Ankenævnet for Forsikring

17.

99979

op med dette kamera. Det vides ikke om der er fejl længere henne på kanalnettet rundt i huset på udsugningen", og at "måske en samling på kanalsystemet der er gået fra hinanden oppe over loftet som trækker falsk luft ind i kanalsystemet?."

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at ventilationsanlægget, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.2, på overtagelsestidspunktet havde væsentligt nedsat funktion og/eller at der forelå ulovlige forhold ved anlægget på både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand