749/06

Den 25. september 2006 blev i sag nr. 67.378:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende isolering under trægulv i stuen og i tagkonstruktion.

Selskabet har afvist, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagen har tidligere været behandlet af nævnet i kendelse nr. 63.217. Her udtalte nævnet således:

> "Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af forsikringen. Manglende eller utilstrækkelig isolering kan efter omstændighederne udgøre en skade, men ikke nødvendigvis. En vurdering heraf vil kræve, at klageren godtgør, hvordan isoleringen rent faktisk er. Så længe dette ikke er godtgjort, finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.
>
> Nævnet bemærker i øvrigt, at dækning i henhold til kvalitetsmærkerapporten vedrørende ulovlige bygningsindretninger kræver en formel ansøgning til kommunen vedrørende dispensation."

Klageren, der er civilingeniør, har på ny anmeldt forholdet omkring isoleringen til selskabet, idet han - i forbindelse med opsætning af skillerum i stuen - konstaterede, at der ikke var lagt isolering under trægulvet i stuen, selvom det af bygningstegningerne fra husets opførelse i 1959 fremgik, at der skulle være 10 cm isolering under gulvet.

Forholdet blev den 11/2 2005 besigtiget af selskabets bygningskonsulent, som ved skrivelse af 23/2 2005 afviste, at forholdet udgjorde en dækningsberettigende skade.

Det er klagerens opfattelse, at den manglende isolering nedsætter bygningens værdi væsentligt, og således udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor henviser klageren til, at den manglende isolering ifølge hans beregninger årligt vil medføre en ekstraudgift til opvarmning på ca. 6.500 kr. og desuden vil betyde, at ejendommen i energimærket rykker fra kategori B5 til C5.

I skrivelse af 18/9 2005 til nævnet henviser klageren desuden til, at konstruktionen ikke er udført i overensstemmelse med de tegninger, som var blevet godkendt af og sendt til kommunen.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 28/9 2005 bl.a.:

> "Der er ikke sket opfugtning af trægulvet i stuen nedefra, og forsikringstager har endvidere ikke sandsynliggjort, at der er en nærliggende risiko for skade på gulvet. Den manglende isolering nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt, og værdi og brugbarhed er endvidere ikke nedsat væsentligt alene på grund af et forøget varmeforbrug. Da det er vores opfattelse, at ejendommen er opført som det var sædvanligt på opførelsestidspunktet, afviger forsikringstagers ejendom ikke nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme. Ejerskifteforsikringens skadebegreb er derfor ikke opfyldt.
>
> Der er ikke isolering under stuegulvet og § 64 i Bygningsvedtægten for K. Købstad stiller ikke krav herom. Bygningsvedtægten for K. Købstad er fra 1955 og ligger før opførelsen af forsikringstagers ejendom i 1959. Det efterfølgende bygningsregle-

ment fra 1961 stiller krav om 6 cm isolering. Det er som tidligere anført vores opfattelse, at kravet om de 10 cm isolering vedrører en senere byggesag fra 1981. Vi har rettet henvendelse til K. Kommune, der vil fremsende kopi af byggesagerne på ejendommen m.m. Når dette modtages vil vi kommentere det nærmere."

I skrivelse af 20/10 2005 har selskabet over for nævnet meddelt, at det har modtaget tegningerne over ejendommen fra 1958 fra K. Kommune, og at det heraf fremgår, at der er ilagt 10 cm isolering under gulvet. Selv om tegningen ikke er fulgt, fastholder selskabet, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade, idet der ikke er konstateret spor af nedbrydning. Af selskabets skrivelse fremgår desuden:

"I den forbindelse er det væsentligt, at normerne for konstruktion på bygningens opførelse ikke er tilsidesat. Endvidere er det ikke sandsynliggjort, at gulvet er ulovligt konstrueret. Det fremgår af bygningsattesten, at K. Købstads bygningsvedtægt fra 1. marts 1940 skal være overholdt. Vi har ikke kunnet få et eksemplar af bygningsvedtægten fra K. Kommune, men på det foreliggende grundlag er det vores opfattelse, at det ikke var i strid med de dengang gældende regler at undlade isolering, under stuegulvet, jf. vores tidligere bemærkninger herom."

Heroverfor anfører klageren ved skrivelse af 11/11 2005 bl.a.:

"Jeg fastholder at den øgede varmeudgift på kr. 6.500,- om året nedsætter ejendommens værdi væsentlig. Forsikringspolicens skadesbegreb er derfor opfyldt. Jeg fastholder ligeledes at den manglende isolering er en manglende bygningsdel, og manglende bygningsdele er nævnt specifikt i forsikringspolicen."

Ved skrivelse af 28/11 2005 har klageren anmeldt, at han - efter fjernelse af endeafdækningen på en del af taget - har konstateret, at der kun er ilagt fem cm isolering i tagkonstruktionen, selvom det af de godkendte bygningstegninger fremgår, at der er 10 cm isolering. Konsekvensen heraf er efter klagerens opfattelse, at det samlede merforbrug i varme udgør ca. 10.000 kr. om året. Af klagerens skrivelse fremgår desuden:

"Denne sag rejser, for mig at se, nogle meget principielle spørgsmål som forsikringsselskabernes ankenævn bør tage stilling til:

- Udbudsmaterialet for huset indeholdt en tilstandsrapport, et energimærke og godkendte tegninger med oplysning om lagtykkelse af isoleringslag m.m. De faktiske forhold afviger markant fra det beskrevne m.h.t. isolering. Vil ankenævnet i sådanne sager altid afvise klager, hvis den manglende isolering ikke har medført skader eller været ulovlig på opførelsestidspunktet?
- Mener ankenævnet at et hus' isoleringstilstand ikke påvirker værdien af huset? Eller sagt på en anden måde, bør man ikke efterisolere sit hus hvis man forventer at flytte inden for en overskuelig årrække?
- Mener ankenævnet at driftsudgifterne for et hus ikke har betydning for et hus værdi? Vi taler i dette tilfælde om et tillæg i driftsudgifter svarende til ca. 25 % af renteudgifterne på huset."

Efter sagens indbringelse for nævnet har klageren tillige anmeldt, at der mangler isolering i tagkonstruktionen. En taksator fra selskabet har besigtiget forholdet og har i rapport dateret 22/3 2006 anført:

"Besigtigelsen foranlediget af at Ft i forbindelse med tilbygning har nedtaget stern/udhængskonstruktion ved den sydlige facade - østre ende, udfor værelse.

Herved er der konstateret at tagkonstruktionen - den oprindelige fra 1959 - er isoleret med 50 mm mineraluld.
Partielt ses en unøjagtig tilskæring af isoleringen, idet denne ligger med kant ovenpå anden kant.

Der ses ingen tegn på skader på hverken loftsbeklædningen, spærene eller undersiden af tagbrædderne. Umiddelbart vurderet kan jeg heller ikke se at der skulle være nærliggende risiko for skade - konstruktionen har altså bestået 47 år!!!

Ulovlighed? - nej - det er Byggevedtægt for Køge Købstad, 1940, som, iflg. dagbogsnotat i sagen (JASC) har været gældende på opførelsestidspunktet. Som nævnt i notatet har der på daværende tidspunkt ikke været krav til isoleringen. Umiddelbart er min vurdering at 50 mm isolering nok ville kunne ses på andre lig-

nende konstruktioner af samme alder - men 100 mm - nej, der skal vi op i sidste del af 60'erne, før man lagde så meget isolering i tagkonstruktionerne."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den manglende isolering som dækningsberettigende. Klageren har i skrivelse af 18/6 2006 til nævnet anført:

"Nykredit og undertegnede er enige om, at der mangler isolering under gulvet samt at der kun er 5 m isolering af taget i den forsikrede bygning.

Nykredit og undertegnede er også enige om, at der i de af kommunen godkendte tegninger er anført 10 cm isolering i gulvkonstruktionen og 10 cm isolering i tagkonstruktion.

Af de opdaterede beregninger, der er vedlagt ses, at dette betyder et merforbrug til opvarmning af huset på kr. 9147,- om året. Beregningerne er udført som foreskrevet i bygningsreglementet, efter SBI-anvisning 189. Det er denne type beregninger, der i dag danner basis for byggesagsbehandlinger i kommunen, og som tillige benyttes til udarbejdelse af energimærker. Det vil derfor ikke være rimeligt at drage mit årlige tab på ca. kr. 9000 i tvivl.

At så tvivl om at niveauet for isolering i loft og gulv ved opførelse skulle være 10 cm er ikke rimeligt, da det på de, af kommunen godkendte tegninger er anført at der skal være 10 cm. Også i 1959 skulle man udføre huse efter de godkendte tegninger.

Tilbage er så kun, om manglen er dækningsberettiget ifølge forsikringen.

Jeg fastholder, at den øgede varmeudgift på ca. kr. 9.000,- om året nedsætter ejendommens værdi væsentlig. Forsikringspolicens skadesbegreb er derfor opfyldt. Jeg fastholder ligeledes, at den manglende isolering er en manglende bygningsdel, og manglende bygningsdele er nævnt specifikt i forsikringspolicen.

Det skal ligeledes nævnes, at energiforbruget er over 50% højere end det blev oplyst da huset blev anskaffet og at huset fra at være klassificeret som B5 i det udførte energimærke er rykket til C5, som er den dårligste kategori, der eksisterer. Dette mener jeg ikke kan undgå at påvirke salgsprisen / værdien af huset."

Nævnet har fået forelagt klageren beregninger af isoleringsværdier. Selskabet har i tilknytning hertil i skrivelse af 3/7 2006 til nævnet anført:

"Forsikringstagers opgørelse af omkostninger til varme har undertegnede ikke mulighed for at kommentere, og vi kan ikke udtale os om rigtigheden heraf. Vi har noteret os forsikringstagers opgørelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen**

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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsestand.

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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

15 Når der foreligger KvalitetsMærke

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke eller tilsvarende supplerende tillæg til tilstandsrapporten, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at der mangler isolering under gulvet og i tagkonstruktionen i en udstrækning, der henset til husets alder konstituerer en skade i ejerskifteforsikringens forstand. På den baggrund finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen