786/07

Den 31. december 2007 blev i sag nr. 71.310:

xxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende konstruktionsfejl/manglende isolering af vinduerne.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der hverken foreligger en dækningsberettigende skade i henhold til ejerskifteforsikringens basisdækning eller et ulovligt forhold i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 1/6 2006 overtog ejendommen, som er opført i 1974, på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 30/9 2005og Energimærkeunderskrevet den30/9 2005.

I skadeanmeldelse af 21/11 2006 anmeldte klagerne, at de i forbindelse med stærk storm og lav temperatur havde konstateret manglende isolering mellem væg og vindue på grund af konstruktionsfejl. I anmeldelsen oplyste klagerne endvidere om dette forhold:

> "Ved isætning af nye og større vinduer var der ikke plads til at isolere korrekt. Flere steder kan man kigge lige igennem. Kolde vægge og træk formentlig pga. manglende isolering. Fo-

to (vægkonstruktion): Under udvendig træbeklædning mangler isolering og vindpap. Underliggende trækonstruktion er rådden."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterer:**

Kosmetiske skader **K0**
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader **K1**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
…		
3.2 Beklædninger	K2	Træbeklædning mellem vinduer og vindues-bånd er stedvis rådskadet forneden.
…		
8. Tagkonstruktion		
8.8 Spær og lægter	K1	Fugtskjolder i planker og spær under skotrender og skorstensinddækning stammer fra tidligere utætheder. Note: Skotrender og inddækninger var utætte ved overtagelsen af ejendommen i 1976, og blev straks efter overtagelsen tætnet."

Af Energimærket fremgår bl.a.:

"**Samlet vurdering af ejendommens energimæssige tilstand**

Varme

Isolering og varmeanlæg - herunder ydervægge, vinduer, tag, loft, gulve, varmekilde, automatik, varmeur og ventilation.

		Vurdering
A: Lavt varmeforbrug	A1 A2 A3 A4 A5	
B: Middel varmeforbrug	B1 B2 B3 B4 B5	**B2**

C1
C2
C: Højt varmeforbrug C3
C4
C5

Opvarmningsform: Fyringsgasolie

Beregnet forbrug pr. år: 4.136 liter
Beregnet udgift pr. år: 32.674 kr.
…
El
Elektriske apparater

Vurdering

A: Lavt elforbrug
B: Middel elforbrug **B**
C: Højt elforbrug

Beregnet forbrug pr. år: 4.229 kWh
Beregnet udgift pr. år: 7.178 kr."

En taksator fra selskabet besigtigede den 7/12 2006 og den 11/1 2007 ejendommen og har i besigtigelsesrapport af 12/1 2007 om forholdet vedrørende isoleringen omkring vinduerne anført:

"Vinduerne, som er af nyere dato end huset, er i udvendige karmmål større end de oprindelige, hvorved der ikke er plads til fugefals/udstopning/fugning omkring disse. Fugefalsen omkring vinduerne er udvendigt blot lukket med en liste og det trækker derfor ind omkring vinduerne.

Ved besigtigelsen ses der at være åbnet op partielt ved udvendig brystning på nordsiden af huset samt ved stuevindue.

Ydervægge kan konstateres konstrueret som let ydervæg i 100 mm. træ stolpeskelet, isoleret med 100 mm. mineraluld. På en stor del af facaderne er der udført skalmuret brystning. Ydervægge er derover udvendigt træbeklædt med brædder som 1 på 2 (vinduesbånd). Bræddebeklædningen ses partielt med nedbrud for neden. Bræddebeklædningen vurderes at være husets opførelsestidspunkt i 1974.

Bag bræddebeklædning/skalmur ses korrekt 50-70 mm. ventilationsspalte for ventilering af ydervægge. Som vindfang i ydervæggene er der anvendt pladebeklædning på ydervæggenes stolpeskelet.

Huset er opført i 1974. Bygningsreglement af 1972 var således gældende på opførelsestidspunktet.
…
Konklusion

For så vidt angår isolering og anvendelse af pladebeklædning som vindfang i ydervægge ses gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet at være opfyldt. Godkendt materiale anvendt til vindfang kan være enten pladebeklædning eller vindpap.

For så vidt angår montering af vinduer i overstørrelse uden anvendelse af udstoppet fugefals omkring karme vurderes, at dette kan give anledning til trækgener.
Det bør normalt tilstræbes, at ydermål på vinduer og døre er mindre end de huller, som disse skal monteres i. Derved opnås der mulighed for etablering af fugefals.
Det vurderes dog muligt at tætne omkring vinduernes karme med godkendt fugemasse, hvorefter eksisterende udvendige lister kan genmonteres. False omkring vinduer og døre vil herefter være tætte uden at give anledning til trækgener.
For så vidt angår bræddebeklædningens tilstand vurderes, at denne er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2 og tilhørende note."

Taksatoren har i besigtigelsesrapporten henvist til bygningsreglementet af 1972, kapitel 8, vedrørende varmeisolering. Af reglementets kapitel 8 fremgår bl.a.:

"**8.1. Almene krav.**
Stk. 1. Bygningsdele, til hvilke der i dette kapitel stilles krav om varmeisolering, skal beregnes på grundlag af Dansk Ingeniørforenings 'Regler for beregning af bygningers varmetab' (DIF norm nr. 55). Transmissionstallet *k* er målt. i enheden W/m² °C. Tallene i parentes angiver *k* målt i kcal/m² h°C.
Stk. 2. Bygningsdele, der skal varmeisoleres i henhold til kravene i det følgende, må kun indeholde kuldebroer i uvæsentligt omfang og skal udføres på en sådan måde, at varmetabet ikke forøges væsentligt som følge af blæst og fugt. Er varmeisoleringen særlig udsat for vindpåvirkning, skal den afdækkes med vindtæt materiale.

8.2. Beboelsesbygninger.
8.2.1. Ydervægge og skillevægge.
Stk. 1. Ydervægge, der begrænser beboelsesrum, køkkener og birum, samt skillevægge, der begrænser de nævnte rum mod kolde rum, skal udføres således, at transmissionstallet *k* ikke overstiger følgende tal:

Ydervægge med vægt over 100 kg/m² ……..	1,00	(~ 0,85)
Ydervægge af teglsten i bygninger med mere end 2 etager ……..	1,30	(~ 1,10)
Ydervægge med vægt under 100 kg/m² …….	0,60	(~ 0,50)
Ydervægge af glas ……..	som vinduer, jfr. 8.2.3.	
Skillevægge mod tagrum ……..	som ydervægge	
Skillevægge mod uopvarmede rum …….	2,00	(~ 1,70)

Stk. 2. De i stk. 1 nævnte krav til varmeisolering kan normalt anses for opfyldt ved følgende konstruktioner:

For k ikke over 0,60 (~ 0,50):
træskeletvæg, udvendig bræddebeklædning, indvendig forskalling og puds, hulrummet isoleret med 7 cm mineraluld eller tilsvarende uorganisk materiale,
…
8.2.3. Vinduer og døre m.m.

Stk. 1. Vinduer, glaspartier og udvendige døre, der begrænser beboelsesrum, køkkener og birum, skal udføres således, at transmissionstallet *k* for såvel glasareal som den omgivende ramme- og karmkonstruktion ikke overstiger følgende tal:

Vindueskarmlysningsarealet mindre end 60 pct. af det samlede ydervægsareal i det enkelte rum …….	3,60	(~ 3,10)
Vindueskarmlysningsarealet mere end 60 pct. af ydervægsarealet ……..	3,15	(~ 2,70)
Døre ……..	3,60	(~ 3,10)

Stk. 2. Ovennævnte krav gælder ikke for mindre ventilationsruder og lign. samt for vinduer, glaspartier og udvendige døre i vindfang og forstuer, der kun anvendes til kortvarigt ophold.

Stk. 3. De i stk. 1 nævnte krav til varmeisolering kan normalt anses for opfyldt ved følgende vinduer:

For k ikke over 3,60 (~ 3,10)

vindue med 2 glaslag med mindst 6 mm glasafstand.

For k ikke over 3,15 (~ 2,70)

vindue med 2 glaslag med mindst 12 mm glasafstand."

Selskabet har i skrivelse af 15/1 2007 meddelt klagerne afslag på dækning af forholdet, hvilket klagerne er utilfredse med.

Ved klageskema dateret af 18/2 2007 har klagerne herefter indbragt sagen for nævnet og i skrivelse bilagt klageskemaet anført:

"Sagen drejer sig om, at vi i november 2006 opdagede, at det trak ganske voldsomt ved vinduerne. Vi fjernede derefter den indvendige vindueskarm samt siderne, hvorefter vi kunne konstatere, at vinduesrammerne gik helt ud til trækonstruktionen uden nogen som helst isolering imellem. Det ses endda flere steder, at der er hugget lidt af selve træstolpen for at få plads til vinduesrammen.

Vi har også dokumenteret disse forhold med fotos vedlagt vor anmeldelse til Dansk Boligforsikring A/S.

Vi konsulterede et par tømrere, som hver især har forklaret, at der skal være plads mellem vinduesramme og trækonstruktion for at man kan isætte isolering (mineraluld) og efterfølgende fuge udefra og lukke af indvendig med trælister.

Efter at vi anmeldte sagen til Dansk Boligforsikring A/S, har vi haft besøg af en besigtigelseskonsulent to gange, som også kunne konstatere, at der ikke var isolering som ovenfor beskrevet. Iflg. svarbrevet fra Dansk Boligforsikring A/S dateret den 15. januar 2007 har besigtigelseskonsulenten 'alene til vores orientering oplyst til Dansk Boligforsikring A/S, at trækgenerne kan afhjælpes ved at der foretages en tætning ved vindueslisterne med fugemasse. Det er selskabets opfattelse, at denne tætning af listerne henhører til den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, man som ejer af en ejendom må forvente.'

Desværre har man blandet tingene lidt sammen, da den ovennævnte tætning af listerne foretages udefra, og naturligvis under den forudsætning, at der er isoleret mellem vindueskarm og trækonstruktion. En fugning udefra har ingen som helst isolerende virkning, og i henhold til bygningsreglementet af 1983, fremgår det jo bl.a. i kap. 8, stk. 1, 2 og 3, at '... varmetabet ikke forøges væsentligt som følge af fugt, blæst eller utilsigtet luftgennemgang. Er varmeisoleringen særlig udsat for vindpåvirkning, skal den afdækkes med vindtæt materiale'.

I vores tilfælde er der ingen som helst isolering mellem vindue og trækonstruktion - der er simpelthen ikke plads. Ved besigtigelseskonsulentens besøg viste vi ham også, hvorledes man udefra nogle steder kan stå og kigge ind ad revnen mellem vindue og trækonstruktion.

Vi kan oplyse, at vinduerne er DS-mærket med 1094.0, som stammer fra 1983, og endvidere er den ældste datering af vinduerne 87/03.

Vi mener, at Dansk Boligforsikring A/S har afvist sagen på et forkert grundlag, idet man har meddelt os, at 'der er tale om et komfort problem, der kan afhjælpes ved tætning mellem vindueskarm og stolpen'. Det er netop sagens kerne, at dette ikke kan lade sig gøre, da der som tidligere nævnt ikke er plads.

Ved udskiftning af vinduerne i 1980'erne har man isat for store vinduer i forhold til trækonstruktionen, hvilket har medført, at man ikke har overholdt kravene i bygningsreglementet om isolering. Det er fuldstændig uholdbart for os som købere af ejendommen, da vi naturligvis har forventet et hus, som overholder de på opførelses-/udførelsestidspunktet gældende forskrifter både med hensyn til bygningsreglement og sædvanlige byggeforskrifter.

Vi har i vor korrespondance med Dansk Boligforsikring A/S anført, hvorledes vi iflg. de tømrere, som vi har konsulteret, mener, at skaden kan udbedres: Indvendigt skal der opsættes en karm rundt om vinduet med afstand til væggen (stolpen). Herefter isoleres der med mineraluld mellem den opsatte karm og stolpen.

Vi vil også gerne påpege, at vi har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning, og at vi mener, at sagen henhører under punkt 15.1: 'Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses/udførelsestidspunktet...'

Selskabet har i svarskrivelse af 12/3 2007 anført:

"**2 Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

…

Selskabets besigtigelseskonsulent konstaterede ved sine besigtigelser af det påklagede forhold, at vinduerne i ejendommen var blevet udskiftet på et tidspunkt efter ejendommens opførelse i 1974, se bilag ... Klagerne har i deres klage anført, at vinduerne er lavet i 1983 på baggrund af en DS mærkning, som de har fundet på vinduerne.

Konsulenten har endvidere beskrevet, at vinduernes udvendige karmmål var større end de oprindelige vinduers karmmål, idet der ikke var plads til fugning/udstopning omkring dem. Fugefalsen omkring vinduerne var lukket til med en liste. Konsulenten vurderede, at dette forhold kunne give anledning til trækgener. Han vurderede endvidere, at disse trækgener kunne minimeres ved at afmontere listerne omkring fugefalsene. Fugefalsen ville herefter kunne fuges med en egnet fugemasse, hvorefter de eksisterende lister ville kunne genmon-

teres. Falsene omkring vinduerne ville herefter være så tætte, at trækgenerne ville blive minimeret.

På denne baggrund er det ikke Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold har et sådant omfang eller karakter, at det nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke kan give anledning til andet end trækgener, hvilket selskabet ikke opfatter som skader.

Der er derfor ikke tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3, som er indeholdt i bilag ...

Det bemærkes endvidere, at klagerne forinden deres køb af ejendommen var blevet gjort bekendt med energiforbruget på ejendommen igennem det udarbejdede energimærke, vedlagt som bilag … herunder omkostningerne til opvarmning.

For så vidt angår klagernes bemærkninger om, at det anmeldte forhold er ulovligt i lyset forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1, deler selskabet ikke denne opfattelse. Da ejendommen er opført i 1974, vil en vurdering af ulovligheden skulle ske på baggrund af bygningsreglementet af 1972, som var gældende, da ejendommen blev opført. I bilag … på side 2, er kopieret det relevante afsnit omkring isoleringsforhold. Efter selskabets opfattelse kan der ikke udledes specifikke krav om isolering i imellem vinduesrammer og de omkringliggende konstruktioner, og selskabet finder det ikke sandsynliggjort, at K-værdierne for vindueslysningsarealerne overskrider de grænser, som var skitseret i BR 72, afsnit 8.2.3, vedlagt som bilag …

3 Konklusion

Dansk Boligforsikring A/S kan ikke anerkende, at det anmeldte og påklagede forhold er en dækningsberettigende skade, eller er et ulovligt forhold, som er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Klagen bør derfor afvises."

Klagerne er bl.a. fremkommet med følgende bemærkning til selskabets svarskrivelse:

"Desværre angiver Dansk Boligforsikring fejlagtigt, at vi har anført, 'at vinduerne er lavet i 1983 på baggrund af en DS mærkning, som de har fundet på vinduerne'.

Vi har skrevet, at vinduerne er datomærket, hvoraf den ældste datering er fra 87/03, og at vinduerne derfor ikke kan være monteret tidligere end denne dato. Derfor henviser vi til bygningsreglementet af 1983, som har været gældende på tidspunktet for vinduernes isætning.

Dansk Boligsikring refererer til konsulentens beskrivelse og vurdering af fugefalsene omkring vinduerne, som med en fugning skulle kunne minimere trækgenerne.

Vi må igen konstatere, at Dansk Boligforsikring åbenbart stadig ikke har forstået problemet:

Problemet er, at der ingen isolering er mellem vinduesramme og trækonstruktion/mur, og at man ikke kan nøjes med at fuge. Vi har konsulteret både en tømrer og tømrer/snedkermester, som begge kunne fortælle, at der var tale om en konstruktionsfejl, idet der ikke var gjort plads til at isolere, hvorfor isoleringen mangler fuldstændigt. En fugning foretages som afslutning på montering og isolering af vinduerne.

Endvidere tillader Dansk Boligforsikring sig at bemærke, at vi inden købet var gjort bekendt med energiforbruget på ejendommen, herunder omkostningerne til opvarmning.

På købstidspunktet var vi ikke overraskede over det angivne olieforbrug, når vi tog husets størrelse på 414 m² i betragtning sammen med det indendørs opvarmede svømmebassin og et 30 år gammelt oliefyr. Vi har efterfølgende udskiftet oliefyret med et jordvarmeanlæg, men beregningerne på varmebesparelsen er udregnet på grundlag af sælgers oplysninger om olieforbruget. Da vi ved første stormvejr med kuldegrader i november 2006 oplevede, at vi ikke kunne varme rummene op, måtte vi lettere chokerede konstatere den manglende isolering ved alle vinduerne med blafrende gardiner og en frygtelig træk!

Allerede ved vor første anmeldelse pr. mail til Dansk Boligsikring afkrydsede vi feltet om, hvorvidt den tidligere ejer burde have kendt til forholdet.

Vi tror nemlig ikke, at det angivne olie-/varmeforbrug holder, men vi kan desværre ikke dokumentere dette, da olieforbruget udelukkende er baseret på sælgers oplysninger uden nogen form for dokumentation i form af kontoudskrifter eller lignende.

Vi kan til orientering oplyse, at vi har sat rumopvarmningen til 21° i hele huset, men at vi under den ugelange snefygning i februar måned i år måtte konstatere, at ét af værelserne kun kunne opvarmes til 12° på grund af den voldsomme træk fra vinduerne, og derfor var helt ubrugeligt i perioden.

Endelig står vi helt uforstående overfor, at Dansk Boligforsikring kan skrive, at eftersom 'ejendommen er opført i 1974, vil en vurdering af ulovligheden skulle ske på baggrund af bygningsreglementet af 1972...'.

Det må have undgået Dansk Boligforsikring's opmærksomhed, at der løbende sker en opdatering af bygningsreglementet, og at man naturligvis altid arbejder efter det på tidspunktet gældende reglement, som for vinduernes vedkommende altså er reglementet fra 1983.

Efter selskabets opfattelse kan der heller ikke udledes specifikke krav om isolering imellem vinduesrammer og de omkringliggende konstruktioner. Dette er vi naturligvis helt uenige i, og denne opfattelse deles også af de håndværkere, som har besigtiget huset."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

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

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
15. Udvidet dækning
15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at der er trækgener fra vinduerne, som er indsat i huset efter 1983. Dette skyldes, at de isatte vinduer er større end de oprindelige vinduer, og at der derfor ikke er plads til isolering omkring vinduerne. Nævnet finder, at dette forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i forhold til bygninger af tilsvarende alder og vedligeholdelsesstand.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende trækgener fra vinduerne udgør en dækningsberettigende skade.

Marianne Højgaard Pedersen