932/14

Den 3. februar 2014 blev i sag nr. 84.498:

xxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxx xxxxx xx
xxxx xxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en række anmeldte ulovligheder ved ejendommen samt over selskabets udbedringsmetode i forbindelse med en anerkendt skade.

Selskabet har afvist at der er tale om ulovlige forhold eller skader og gør gældende, at konstruktionen af etageadskillelsen kan ændres således at den opfylder kravene til BD 30 ved at opsætte gipsplader mellem bjælkerne i loftet i stueetagen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1827, og at klageren overtog ejendommen den 1/1 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/5 2005.

Af energimærket fremgår bl.a.:

"

Ydervægge og vægge moduopvarmede rum	**Isoleringstype og tykkelse**	**Bør forbedres**
Massiv ydervægge Hulmur Let ydervæg	Bindingsværk + 100 mm isolering Bindingsværk + 125 mm isolering + letbeton Let med 200 mm isolering	

2. 84.498

...

Tag, loft eller uudnyttet tagetage	Isoleringstype og tykkelse	Bør forbedres
Hanebånd og vandret loft	100 mm isolering	X
Skråvæg	100 mm isolering	
Skråvæg	Stråtag + 50 mm isolering	
Lodret skunk	100 mm isolering	X
Vandret skunk	Bjælkelag med 100 mm isolering	
Væg mod uopvarmet loftrum	50 mm isolering	
Etageadskillelse mod uopvarmet loftrum	Bjælkelag med 200 mm isolering	
Kvistflunke	Let med 100 mm isolering	

"

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**Sagsfremstilling**

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag
Efter overtagelse af ejendommen i 2006 får jeg kendskab til en byggesag fra år 2000, hvor 1. salen på huset er inddraget til beboelse. Af materialet i sagen kan jeg umiddelbart konstatere, at bygherre (sælger) har afgivet urigtige oplysninger til kommunen ifm. byggesagen, idet han oplyser, at han vil bygge en loftshøjde på 230 cm. mod de faktiske 202 cm. Jeg sender derfor dispensationsanmodning til kommunen i foråret 2006, således at 1. salen lovliggøres til beboelse uagtet at loftshøjden kun er på 202 cm. Kommunen besigtiger herefter ejendommen og da jeg ikke modtager svar herpå efter flere rykkere, tror jeg de har godkendt.
I efteråret 2011 bliver jeg bevidst om, at sagen ikke er afsluttet og kigger materialet igennem igen. Her bliver jeg opmærksom på, at der udover den manglende loftshøjde tillige er følgende uoverensstemmelser:
1: Isoleringstykkelse med 0 mm i skunk og ca. 100 mm i loft/skråvægge, men oplyst 250 mm i byggesagen.
2: Manglende BD30-konstruktion i etageadskillelsen, men som sælger oplyste kommunen blev etableret
3: Anvendelse af trykimprægneret træ i tagkonstruktionen
1. salen er således ikke lovlig, idet byggeriet ikke lever op til kravene i det dengang gældende bygningsreglement. Da ulovlig bygningsindretning er omfattet af ejerskifteforsikringen, har jeg derfor en forventning om at 1. salen kan lovliggøres under ejerskifteforsikringens dækning.
Jeg anmelder derfor sagen til forsikringsselskabet.
Efter dialog med skadebehandler og senere klageansvarlig er det desværre ikke lykkedes at få medhold i de anmeldte skader eller at indgå forlig i sagen. Dog er der opnået enighed om at BD30-konstruktionen skal dækkes af ejerskifteforsikringen, men ikke hvordan den skal udføres, jfr. mailkorrespondance i bilag ... Jeg må derfor indbringe sagen til ankenævnet med krav om korrekt lovliggørelse jfr. nedenfor.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Lovliggørelse af beboelsesrum på 1. sal efter tidligere ejers byggesag fra år 2000, gennem:
1: Etablering af BD30 i etageadskillelsen (oven på spær konstruktionen, idet lofthøjde i stue er ca. 230 cm.)

3. 84.498

2: Supplerende isolering i skunk, skråvægge og loft, så lovgivningens isoleringskrav opfyldes
3: Udskiftning af trykimprægneret træ i konstruktion (dog kun et krav, hvis anvendelse af trykimprægneret træ er ulovlig, eller i strid med alm, dansk byggeskik).

Tidligere anmeldte krav omkring loftshøjden er bortfaldet, idet kommunen siden har givet dispensation til en loftshøjde på 202 cm. på 1. salen."

Selskabet har i brev af 6/6 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 7. december 2011 flere forhold ved ejendommen, der ikke var i overensstemmelse med byggeansøgningen: Manglende loftshøjde, manglende isolering i skråvægge og loft samt at etageadskillelsen ikke var udført som BD 30 konstruktion.

De anmeldte forhold blev besigtiget d. 21. december 2011. Besigtigelsesrapporten fremlægges som **bilag ...** På baggrund af besigtigelsen samt anmeldelsestidspunktet (forældelse) afviste Dansk Boligforsikring d. 29. marts 2012, at dække de anmeldte forhold.

I forbindelse med selskabets genbehandling er der ved brev af 8. oktober 2012 meddelt dækning, for så vidt angår etablering af en BD 30 etageadskillelse. Vedrørende de øvrige forhold, har selskabet fastholdt afvisningen. Klager anmeldte yderligere et forhold vedrørende anvendelse af trykimprægneret træ i tagkonstruktionen. Dette forhold har selskabet også afvist med henvisning til, at der ikke er lovregler, der forbyder brug af trykimprægneret træ i boliger.

Al korrespondance er fremlagt af klager.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

1: Etablering af BD 30 etageadskillelse

Dansk Boligforsikring A/S har ved afgørelse af 8. oktober 2012 anerkendt at dække udgiften til en ændring af konstruktionen, således at etageadskillelsen opfylder kravene til en BD30 konstruktion, og har anmodet om at få tilsendt et tilbud på arbejdet.

Selskabet har til dato ikke modtaget tilbud på arbejdet (opsætning af gipsplader mellem bjælkerne) og der er derfor ikke opgjort nogen erstatning. Klager har gjort gældende at arbejdet også burde involvere en ændring af stueetagens gulve, men det er uklart, hvad der skulle være begrundelsen herfor.

Dansk Boligforsikring fastholder, at forholdet er dækket, og at etageadskillelsen kan lovliggøres som anvist. Klagen ses derfor at være ubegrundet.

2: Isolering

Klager har modtaget energimærke (bilag ...), som indeholder oplysninger om isoleringen i bl.a. skråvægge og på hanebåndslofter. Energimærkets oplysninger svarer til de faktiske forhold, og som sådan har klager modtaget korrekte oplysninger om isoleringen forud for købet. Allerede af denne grund er forholdet undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4 (4).

Klager har desuden ikke godtgjort, at der er tale om ulovlige forhold. Der er ikke foretaget energirammeberegning af 1. salen, og kommunen har heller ikke forholdt sig til de aktuelle forhold. Det forhold, at isoleringsmængderne ikke svarer til oplysningerne i byggeansøgningen, medfører ikke i sig selv, at forholdene er ulovlige.

3. Trykimprægneret træ

Dansk Boligforsikring har modtaget billeder, der viser et trykimprægneret hanebånd samt en trykimprægneret påforing på et spær. Der er ingen nærmere oplysninger om årsagen til, at disse materialer er anvendt. Tilsyneladende er der tale om nogle forstærkninger, muligvis reparationer efter råd og svamp. Den øvrige tagkonstruktion er udført i almindeligt (ikke trykimprægneret) spærtræ.

Der er ikke noget ulovligt ved brugen af trykimprægneret træ i fx en tagkonstruktion. Det anbefales generelt ikke, at man anvender trykimprægneret træ, hvor der ikke er behov for at anvende træ, der er særligt modstandsdygtigt over fugt, svampe m.m., men det er helt sædvanligt at trykimprægneret træ bruges til reparationer af fx svampeskadet træ - også indendørs - se fx vejledning fra 'www.GodeTage.dk' udgivet af BvB (Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse), vedlægges som **bilag ...**

Skadeanmeldelsen syntes alene begrundet i klagers egen formodning. Klager har på ingen måde sandsynliggjort, at der skulle være tale om et ulovligt forhold.

Konklusion

Klager har ikke sandsynliggjort, at være berettiget til dækning ud over hvad selskabet allerede har anerkendt, og klagen bør derfor afvises."

Hertil bemærker klageren i brev af 19/6 2013 til nævnet:

"Jeg har i går den 18. juni 2013 haft besøg af tømrermester ... fra ... Tømrermester og Entreprenørfirma ApS mhp. en vurdering af og tilbudsgivning på udbedring af de 3 skader.

... oplyste, at

- der er sket omfattende og gennemgribende konstruktive ændringer i tagkonstruktionen i forbindelse med indpasning af de tre kviste ved byggesagen omkring år 2000.
- store dele af den oprindelige spærkonstruktion (som formentligt var udført i godkendt spærtræ) er blevet erstattet af trykimprægneret træ (som ikke er styrkeprøvet og godkendt til tagkonstruktioner).
- hans umiddelbare vurdering er, at tagkonstruktionen som følge af ændringerne ikke er korrekt udført f.sv.a. trykudligning mv.
- der umiddelbart synes utilstrækkeligt fald på taget i kvistene i forhold til tagbelægningen (tagsten), med afledt risiko for fugtskader.

Han efterspørger de 'Statiske beregninger over bærende konstruktioner - spær og etageadskillelse samt ydervægge', som fremgår af korrespondancen mellem kommunen og daværende ejer ifm. byggesagen. Såfremt beregningerne ikke findes, mener han at der skal indhentes ingeniørberegninger til vurdering af, om tagkonstruktionen skal ændres.

I lyset af at hans faglige vurdering er, at tagkonstruktionen skal laves om, er det formålsløst at udarbejde tilbud på supplerende isolering i skunke, skråvægge og loft (og herunder den ikke korrekt udførte dampspærre), før forholdet omkring tagkonstruktionen er afklaret. Tilsvarende må et tilbud på etablering af BD 30 i etageadskillelsen afvente denne afklaring.

Jeg retter derfor nu henvendelse til ... Kommune mhp. at få udleveret kopi af de statiske beregninger fra byggesagen.

Såfremt beregningerne som forventet ikke findes, indhenter jeg ingeniørberegning af tagkonstruktionen. Jeg beder Dansk Boligforsikring bekræfte, at omkostningerne i forbindelse hermed indgår i sagen og dækkes af den tabende part.

Omkring de 3 punkter i sagen har jeg i øvrigt følgende kommentarer:

1. Etablering af BD 30 etageadskillelse

Parterne er ikke enige om, hvordan en BD 30 kan etableres. Efter hvad jeg har fået oplyst, vil etageadskillelsen ikke blive en BD 30 ved blot at opsætte gipsplader mellem bjælkerne.

Den nuværende etageadskillelse fremgår af foto i besigtigelsesrapporten. Som det fremgår, er den opbygget af ca. 18 mm gulvbrædder og ca. 12 mm loftplader. Som **bilag ...** vedlægges to eksempler på opbygning af en godkendt BD 30-konstruktion i etageadskillelsen. Disse omfatter begge 95 mm isolering og 1 lag beklædning på mindst 12 mm - altså mindst 107 mm i tykkelse. Da lofthøjden i stuen nu er ca. 230 cm (som er minimumshøjden for beboelsesrum), er der derfor ikke umiddelbart mulighed for at etablere BD 30-konstruktionen nedefra.

Derfor må der enten etableres en BD 30 konstruktion oven på bjælkerne eller mellem bjælkerne med den afledte konsekvens, at gulvet i stueplan må sænkes. Dette løsningsforslag med sænkning af gulvet i stuen blev fremsat af besigtigelseskonsulenten under besøget og er således ikke min 'opfindelse'.

Hvis der etableres en BD 30 konstruktion oven på bjælkerne, tager det altså ca. 10 cm. af lofthøjden på 1. salen, hvorved lofthøjden her reduceres fra ca. 202 cm. til ca. 192 cm. Derfor vil etablering af en BD 30 konstruktion oven på bjælkerne nødvendiggøre, at loftet på 1. salen som minimum samtidig hæves (evt. loft til kip) og afledte konsekvenser omkring tilpasning af trappe, vægge i værelser mv.

Efter min opfattelse må spørgsmålet om etablering af BD 30 i etageadskillelsen i øvrigt ses i sammenhæng med tvisterne om såvel isolering som anvendelsen af trykimprægneret træ/tagkonstruktionen, og derfor har det for mig ikke givet mening særskilt at hente tilbud om etablering af en BD 30-konstruktion uafhængigt af afklaring af førnævnte.

2. Isolering

Jeg skal gentage, at min klage ikke begrundes med forskelle i isoleringstykkelser mellem energimærket og de faktiske forhold.

Min klage begrundes med, at den faktiske isolering ikke lever op til kravene i det dengang gældende bygningsreglement og derfor er den mangelfulde isolering ulovlig bygningsindret-

ning, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1. Jeg fastholder derfor mit krav om supplerende isolering i skunk, skråvægge og loft, så lovgivningens isoleringskrav opfyldes.

3. Trykimprægneret træ/tagkonstruktion

Det er fejlagtigt når Dansk Boligforsikring anfører, at den øvrige tagkonstruktion er udført i almindeligt spærtræ og at der alene er anvendt trykimprægneret træ til forstærkninger eller reparationer. Tværtimod er trykimprægneret træ nu det primære materiale anvendt til konstruktionerne, jfr. tidligere omtale.

Sammenfatning

Jeg har købt ejendommen med overtagelse i 2006 i den tro, at ejendommen var lovlig indrettet.

Jeg er nu blevet gjort opmærksom på, at 1. salen ikke er lovligt indrettet pga. at bestemmelserne i det dengang gældende bygningsreglement ikke er overholdt. Dette har jeg pligt til at oplyse det til en evt. fremtidig køber af ejendommen, hvis huset skal sælges. Det vil reelt gøre huset usælgeligt - eller medføre en meget væsentlig forringelse af salgsprisen i forhold til at 1. salen var lovligt indrettet.

Jeg har derfor kun den mulighed at lovliggøre 1. salen til beboelse. Da ulovlig bygningsindretning er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, har jeg derfor en forventning om, at omkostningerne til lovliggørelse af 1. salen betales af ejerskifteforsikringen.

Tømrermesterens faglige vurdering af tagkonstruktionen er, at konstruktionen ved indpasningen af de tre kviste i byggesagen omkring år 2000 er væsentligt forandret, er udført i forkerte materialer og at ændringerne bærer præg af 'gør-det-selv-arbejde' uden den fornødne faglige ekspertise. Forholdet må derfor undersøges nærmere, og jeg har en forventning om, at såvel omkostninger til nærmere undersøgelser samt evt. omkostninger til udbedring af skader i tagkonstruktionen dækkes af ejerskifteforsikringen.

Jeg imødeser bekræftelse f.sv.a. omkostninger til ingeniørberegning, og vender herefter tilbage, når resultatet af ingeniørens undersøgelser er modtaget."

I brev af 9/7 2013 til nævnet har selskabet anført:

"Ad, nyt forhold, mulig underdimensionering:

Vedrørende mulig underdimensionering af tagkonstruktionen, er der tale om et nyt forhold som aldrig har været anmeldt overfor Dansk Boligforsikring A/S, og der er heller ikke på noget tidspunkt konstateret skader på tagkonstruktionen. Indtil videre afventer selskabet at modtage en eventuel skadeanmeldelse. For god ordens skyld bemærkes, at ingeniørberegninger alene dækkes, hvis disse indgår som en nødvendig del af en eventuel udbedring af et dækningsberettigende forhold.

Ad, BD 30 etageadskillelse:

Vedrørende etageadskillelsen bemærkes, at træbjælkelaget udmærket kan indgå i en BD30 konstruktion, således at nuværende højde under bjælkerne bevares. En konstruktion med den nødvendige branddrøjhed (BD 30) kan opnås ved, at der monteres gipsplader (evt. brandgipsplader) mellem bjælkerne. Konstruktionsændringen vurderes ikke at være af be-

tydning for lovligheden. I givet fald vil der dog sandsynligvis kunne meddeles dispensation, da der er tale om en tilbygning til et ældre hus, og loftshøjden under bjælkerne forbliver uændret. Det bemærkes at der allerede er opnået dispensation for loftshøjde på 1. sal.

For god ordens skyld bemærkes, at det af klager fremsendte bilag ..., er udgivet efter 2002, hvor der kom nye betegnelser for de forskellige brandklasser. Efter det nye system vil der være større krav til bærende, adskillende bygningsdele (her svarer BD 30 til REI 30). Er der tale om ikke bærende bygningsdele vil BD 30 svare til R 30 efter det nye system.

Ad, isolering:

Det fremsendte ses ikke at indeholde nye oplysninger. Der henvises til selskabets tidligere indlæg i sagen."

Klageren har i brev af 13/8 2013 til nævnet anført:

"Ad tagkonstruktionen

Jeg er uenig i, at det er et nyt forhold, som aldrig har været anmeldt over for Dansk Boligforsikring A/S.

Jeg har således i både anmeldelsen af skaden, såvel som i mails af 3. april 2012 og 16. maj 2012 stillet spørgsmål ved konstruktionen (med henvisning til anvendelse af trykimprægneret træ). At spørgsmålet nu konkretiseres er blot en følge af, at fagmænd har vurderet 1. salen ifm. tilbud på udbedring af de øvrige skader, og de har i den forbindelse indikeret, at konstruktionen ikke er korrekt udført og må undersøges nærmere.

Helt konkret er konstruktionen opbygget af spær i 140 x 45 mm med en indbyrdes afstand mellem ca. 98 cm og ca. 122 cm.

Der er i byggesagen omkring år 2000 indpasset 3 kviste; 2 mod øst og 1 mod vest. Regnet fra syd er første kvist placeret mellem spær 2 og 5, mens anden kvist er placeret mellem spær 7 og 9. Kvisten i vest er placeret mellem spær 7 og 10. Med andre ord er spær 3 og 4 samt 8 og delvist 9 kappet over og de resterende spær skal således bære trykket fra de kappede spær. Det afgørende for tagkonstruktionen er herefter, om trykket er korrekt afledt fra de tilbageværende hele spær og ned i ydermuren. Dette kan ikke afklares uden destruktive indgreb.

I mit verdensbillede er der således tale om væsentlige forandringer af tagkonstruktionen - uanset at sælger også på dette punkt har meddelt noget andet til kommunen ifm. byggesagen.

Grundlæggende handler skaden stadig om, at sælger ved inddragelse af 1. salen til beboelse omkring år 2000 ikke har levet op til bestemmelserne i gældende bygningsreglement. Samtidig giver det ikke mening for mig først at udbedre de andre skader omkring BD30 og isolering, for måske derefter at konstatere at tagkonstruktionen også må forstærkes/udbedres, hvorved man i yderste konsekvens kan starte forfra med supplerende isolering og gipsarbejde! Det må således også være i forsikringsselskabets interesse, at forholdet behandles i sammenhæng med de øvrige skader.

Ad BD 30 etageadskillelse

Gipsen ikke blot kan opsættes direkte i loftet, idet loftet jo samtidig er gulv for 1. salen og består af fleksible profil- og gulvbrædder. Der er ca. 90 cm. mellem spærene, hvilket overstiger afstanden på maksimalt 60 cm. i en BD30 konstruktion. Endelig vil en etageadskillelse alene bestående af gips, profilbrædder og gulvbrædder ikke blive godkendt som en BD30 konstruktion. Det er altså nødvendigt at etablere en ramme for montering af gipsen, hvilket yderligere vil reducere lofthøjden i stuen. Jeg savner en helt konkret beskrivelse af, hvordan forsikringsselskabet ønsker at etablere en godkendt BD30 konstruktion mellem bjælkerne.

Hvis der etableres en BD30 konstruktion mellem bjælkerne (og der i øvrigt kan gives dispensation), som foreslået af forsikringsselskabet, vil det efter min opfattelse medføre en væsentlig værdiforringelse af ejendommen.

Nu har vi i stuen ca. 230 cm. fra gulv til loft med helt fritlagte spær og profilbrædder. Med forsikringsselskabets forslag opfatter jeg, at loftshøjden reduceres til ca. 219 cm. fra gulv til gipsloft, og kun 3-5 cm. af spærene vil være synlige. Det vil have en væsentlig, negativ indflydelse på rumvirkningen i stuen (man vil fornemme, at man får loftet i hovedet!). Derved vil det have en væsentlig negativ indvirkning på en købers vurdering af ejendommen, hvis vi skal sælge, og følgelig på salgssummen.

Den negative indvirkning for stuen er måske netop årsagen til, at BD30 konstruktionen mellem spærene ikke blev etableret af sælger ifm. byggesagen i år 2000.

Jeg vil derfor fastholde, at BD30 konstruktionen skal etableres oven på spærene, således at lofthøjden i stuen ikke reduceres - uagtet at det får den konsekvens, at lofthøjden på 1. salen må hæves, evt. ved at lave loft til kip. Jeg vurderer dog ikke, at der er væsentlige meromkostninger forbundet hermed, idet der alligevel skal laves gipsarbejde mv. ifm. den manglende isolering, jfr. nedenfor.

Såfremt jeg ikke får medhold i at etablere BD30 konstruktionen oven på spærene, stiller jeg krav om at blive kompenseret for det værditab, jeg bliver pålagt som følge af en lavere lofthøjde i stuen. Der må i givet fald indhentes nogle ejendomsmægler/valuar vurderinger af værditabet.

Ad isolering

Dansk Boligforsikring A/S ses ikke at have forholdt sig til lovligheden i den faktiske isolering, men henviser blot til en 'samlet energirammeberegning'. Jeg skal derfor prøve at konkretisere.

I det dengang gældende bygningsreglement (Bygningsreglementet for småhuse 1998) fremgår det af pkt. 5.5.1:

'Benyttes varmetabsrammen i afsnit 5.3 eller energirammen i afsnit 5.4, skal de enkelte bygningsdele mindst isoleres svarende til U-værdierne i nedenstående tabel. Tilsvarende skal bygningsdele omkring rum og bygninger, der opvarmes til mindst 5°C, udføres med U-værdier, der højest er følgende:

Loft- og tagkonstruktioner herunder skunkvægge 0,25'

Jeg har herefter anvendt online energirammeberegneren fra Rockwools hjemmeside (http://energy.rockwool.dk/re/Ul/Energy.html#Rockwool Energy) til at beregne indikative U-værdier for vægge og loft på 1. salen.

9. 84.498

A. Vandret loft og loft i kviste.

Loftet er isoleret med 95 mm isoleringsbatts, og herudover dampspærre og gips:
...
U: 0,33 W/(m^{2}K)
Umax: 0,20 W/(m^{2}K)
Tykkelse: 0,138 m
...

Ral (ude)					0,04
☑ Generisk materiale	Tagsten på lægter med vindtæt undertag	0,030	-	A	0,30
☑ Generisk materiale	Mineraluld 37				
☑ Generisk materiale	Polyethylen film 0,15 mm	0,095	0,037	A	2,57
☑ Generisk materiale	Gips 13 mm	0,000	0,170	A	0,00
Ral (inde)		0,013	0,250	A	0,05
					0,10

...
Bemærk, at ovenstående U-værdi endda er baseret på at isoleringen er korrekt monteret og tager ikke hensyn til kuldebroer ved spær. Det er konstateret, at enkelte isoleringsbatts er rejst på højkant over loftsspots, og at isoleringen flere steder ikke slutter tæt omkring spær mv. Den faktiske U-værdi er derfor højere end ovennævnte beregning på 0,33 W/(m2K). Under alle omstændigheder er U-værdien over den maksimalt tilladte på 0,25 W/(m2K) og derfor ulovlig bygningsindretning.

B. Skråvæg

Skråvæggen skønnes at være isoleret med 125 mm isoleringsbatts, samt dampspærre og gips. Det kræver et destruktivt indgreb at bestemme den konkrete isoleringstykkelse, men den kan under alle omstændigheder ikke være over 140 mm., som er spærtykkelsen:
...
U: 0,28 W/(m^{2}K)
Umax: 0,20 W/(m^{2}K)
Tykkelse: 0,218 m
...

Ral (ude)					0,10
☑ Generisk materiale	Tagsten på lægter med vindtæt undertag	0,030	-	A	-
☑ Generisk materiale	Mineraluld 37	0,125	0,037	A	3,30
☑ Generisk materiale	Polyethylen film 0,15 mm	0,000	0,170	A	0,00
☑ Generisk materiale	Gips 13 mm	0,013	0,250	A	0,05
Ral (inde)					0,10

...
Analogt med beregningen for loftet, tager ovenstående ikke hensyn til kuldebroer ved spær etc. U-værdien er således også her over den tilladte maksimale værdi.

C. Skunkvæg

Skunkvæggen er ikke isoleret, og består af en enkeltsten murstensvæg, med et ventileret hulrum under tagsten ud og mindre ventileret hulrum i skunk ind:
...
U: 1,84 W/(m^{2}K)
Umax: 0,30 W/(m^{2}K)
Tykkelse: 0,733 m
...

Ral (ude) Begrænsningen i R-værdien skyldes det svagt ventilerede luftlag					0,13 0,15
☑ Generisk materiale	Tagsten beton	0,020	1,500	A	-
☑ Generisk materiale	Ventileret lag	0,300	-	A	-
☑ Generisk materiale	Massiv teglsten 1600 kg/m^3	0,100	0,550	A	-
DS 418	Svagt ventileret, opadrettet varmestrør	0,300	-	A	0,08
☑ Generisk materiale	Polyethylen film 0,15 mm	0,000	0,170	A	0,00
☑ Generisk materiale	Gips 13 mm	0,013	0,250	A	0,05
Ral (inde)					

...

Det er således næppe overraskende, at heller ikke skunkvæggen lever op til den maksimale U-værdi.

Uanset hvad en samlet energirammeberegning måtte konkludere, er den nuværende isolering således ikke lovlig, idet hverken lofter, skråvægge eller skunkvæg lever op til bygningsreglementets maksimalt tilladte U- værdi på 0,25 W/(m2K). Men jeg er på ingen måde ved købet af ejendommen blevet gjort opmærksom på at 1. salen ikke var lovligt indrettet, og fastholder derfor mit krav om at isoleringen lovliggøres.

Sammenfattende er det en udfordring både at etablere en BD30 konstruktion oven på spærene, at supplere isoleringen, så U-værdi grænserne i bygningsreglementet overholdes, og samtidig bibeholde en lofthøjde på 1. salen, der gør den anvendelig. Men hvis der eksempelvis etableres loft til kip på 1. salen i kombination med at kvistene udvides til ydervæggen, kan lofthøjden og boligarealet bevares, samtidig med at 1. salen lovliggøres."

Hertil bemærker selskabet i brev af 27/8 2013 til nævnet:

"Klager gør gældende, at det vil medføre en væsentlig forringelse af ejendommens værdi (evt. salgssum) hvis der udføres brandisolering mellem de fritliggende loftsbjælker i etageadskillelsen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke sådanne mulige fremtidige værditab, men det bemærkes dog, at der er tale om en tilbygning til en oprindelig landejendom opført i 1827. Tilbygningen er holdt i samme byggestil som den oprindelige bygning, og på den baggrund forekommer det ikke sandsynligt, at en mindre loftshøjde mellem bjælkerne skulle have væsentlig betydning for ejendommens handelsværdi.

Vedrørende de fremsendte U-værdi-beregninger, har selskabet ikke tilstrækkeligt grundlag til at efterprøve de udførte beregninger. Det skal dog fastholdes, at isoleringsmængderne er korrekt oplyst i energimærket, og at det også her fremgår, at forholdene bør forbedres. På den baggrund har klager ikke lidt noget relevant tab, uanset lovligheden."

I brev af 10/9 2013 til nævnet har klageren anført:

"Uanset at mine fremsendte beregninger fra Rockwools hjemmeside er indikative, må det være åbenlyst, at bygningsreglementets krav til isolering af de enkelte bygningsdele ikke er opfyldt og at isoleringen følgelig er ulovlig. Det er således uklart for mig, hvad forsikringsselskabet måtte mangle i grundlag til at efterprøve beregningerne. Jeg noterer mig følgelig, at Dansk Boligforsikring forsat ikke ønsker at forholde sig til den ulovlige isolering.

Dansk Boligforsikring fastholder, at 'isoleringsmængderne er korrekt oplyst i energimærket'!

Det fremgår af energimærket, at såvel vandret som lodret skunk er isoleret med 100 mm isolering. Men helt konkret er der 0 mm isolering i såvel vandret som lodret skunk! Dette fremgår også af besigtigelseskonsulentens rapport af 05.01.2012 og forholdet har således længe været kendt af forsikringsselskabet.

Påstanden fra Dansk Boligforsikring om isoleringsmængder er altså forkert.

Det er dog korrekt, at det fremgår af energimærket, at isoleringen i lodret skunk bør forbedres (dvs. fra 100 mm til 200 mm). Jeg har således med den viden fra energimærket et valg, om jeg vil forbedre isoleringen og derved spare energi til opvarmning.

Men når jeg nu har viden om at isoleringen er ulovlig, har jeg ikke længere noget valg; nu skal isoleringen forbedres. Hvis jeg skal sælge, er jeg pligtig at oplyse at 1. salen er ulovlig, og derfor er jeg reelt påtvunget omkostningen til at lovliggøre isoleringen. Det er denne omkostning, jeg selvfølgelig vil have dækket under ejerskifteforsikringen.

Jeg skal gerne medgive, at hvis 1. salen var isoleret som oplyst i energimærket og hvis 1. salen var inddraget til beboelse på et langt tidligere tidspunkt, hvor der ikke var lovbestemte krav til isolering mv., ville jeg ikke have noget tab og jeg ville ikke stille krav om erstatning udover den manglende BD30 i etageadskillelsen.

Men 1. salen er ikke isoleret som det blev mig oplyst ved købet gennem energimærket og lever ikke op til bestemmelserne i gældende bygningsreglement på byggetidspunktet og er derfor ulovlig. Nu står jeg derfor over for et betydeligt økonomisk tab, idet jeg er tvunget til at lovliggøre etagen, såfremt jeg skal sælge.

Jeg har igen rykket tømreren for tilbud på etablering af BD30 i etageadskillelsen. Han oplyser, at den ingeniør, der medvirker til udarbejdelse af tilbuddet, har søgt vejledning hos DBI om mulige løsninger og det har derfor trukket ud. Jeg forventer dog at kunne fremsende tilbud sidst i næste uge (uge 38)."

Afslutningsvis har selskabet anført følgende i brev af 24/9 2013 til nævnet:

"Klager har tidligere anført, at klagen ikke var begrundet i forskelle i de, i energimærket oplyste isoleringstykkelser, og de faktiske forhold. Klager har dog i det seneste indlæg bestridt, at oplysningerne i energimærket ikke er korrekte.

Det er korrekt, at der i skunken er fundet mere isolering, end det der er oplyst i energimærket (ca. 225 mm jf. bilag ...). Isoleringsmængden langs skråvægge er ikke nærmere undersøgt, men der er antageligt 125 - 150 mm. I energimærket er anført 100 mm.

De lodrette skunkvægge klager henviser til, er toppen af facademuren, som ses i skunken. Det er ikke nærmere undersøgt, om der er isolering bag muren. Ifølge tegningerne fra 1975, hvor tilbygningen blev opført, er der tale om en 30 cm hulmur, isoleret med Leca. Ydermuren kan ikke forventes, at skulle overholde andre krav, end dem der var gældende da denne blev opført i 1975.

Varmetabsrammen skal beregnes for bygningen som sådan, og der skal derfor tages hensyn til, at der gælder forskellige regler for stuetage og tagetage. Der er ikke lavet en varmetabsberegning for huset, som kan afklare behovet for efterisolering.

12. 84.498

Vedrørende den vandrette skunk, er der tale om en varm skunk, dvs. at både konstruktionerne over og under etageadskillelsen er opvarmede. Der er derfor ikke behov for varmeisolering af etageadskillelsen."

Nævnet har fået forelagt selskabets besigtigelsesrapport af 5/1 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Besigtigelsen:**

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres

Tilbygning/stue:

Tilbygning måler ca. 10 x 5 meter

Loft/etageadskillelse: loft består af malet profilbeklædning - fremstår med synlige bjælker - loft samt gulvbelægning ligger som 2 lag oven på bjælker. Se billeder 1 - 3

Lofthøjde i stue - målt mellem loftbjælker ca. 230 cm, målt under bjælker ca. 214cm.

Tilbygning/tagetage (fordelingsgang, 2 værelser):

Lofthøjde måles til 202 cm.

Dim. af isolering:
Skråvægge er formentligt isoleret med 150mm. Se billeder 4 - 5

Skråvægge i skunk er isoleret med ca. 225mm. En del af ydervæg ved tagfod fremstår uisoleret (hulmur?). Se billeder 6 - 9

Over hanebånd/spidsloft er der vandret, isoleret med 100mm.
Se billeder 10 - 11"

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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, 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 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

13. 84.498

Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
...
4. Undtagelser fra dækning
...
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, inden overtagelsestidspunktet/rådighedstidspunktet.
...
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 har gennemset de forelagte fotos af loftet i stueetagen og isoleringen.

Nævnet udtaler

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er konstateret forhold ved isoleringen og konstruktionen af 1. salen, der er i strid med den daværende bygningslovgivning, og som det må anses for udelukket at opnå dispensation for hos myndighederne. Nævnet finder på den baggrund ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i medfør af forsikringens udvidede dækning.

Nævnet finder heller ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning efter forsikringens basisdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har herved lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader på bygningen som følge af det anmeldte.

Selskabet har anerkendt at ændre konstruktionen af etageadskillelsen, så den opfylder kravene til BD 30 ved at opsætte gipsplader mellem bjælkerne i loftet i stueetagen,

hvorved rumhøjden bliver mindre end 2,3 meter. Under forudsætning af, at klageren kan opnå dispensation fra myndighederne fra kravet om rumhøjde i bygningsreglementet fra 1972, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere den udbedringsmetode, som selskabet har tilbudt. Nævnet har ikke taget stilling til, hvorledes forholdet skal udbedres, såfremt klageren ikke kan opnå dispensation.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund