Den 2. marts 2016 blev i sag nr. 88519:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for udgifter til ekstra isolering i forbindelse med en anerkendt skade i tagrummet.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at betingelserne for at yde dækning for forøgede byggeudgifter er opfyldt.

Den forsikrede ejendom er opført i 1948. Klageren overtog ejendommen den 1/1 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/5 2014.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**
> …
> 1.12 Isolering K1 Isolering i tagrum ligger rodet/ujævnt og er nedslidt.
> Note: Trykket, ujævnt og nedslidt isolering giver reduceret isoleringsevne."

Klageren har i klageskemaet modtaget den 2/10 2015 anført:

> "Efter køb af ejendom konstateres det at loftet er fyldt med asbestfibre efter et tagskifte. Gjensidige oplyser i første omgang at skaden ikke er dækningsberettiget men ændrer se-

nere opfattelse og dækker skaden. Gjensidige lægger efterfølgende 100 mm isolering på loftet hvilket vi påtaler er forkert. Dette mener Gjensidige ikke og oplyser at de skal genskabe tidligere standard.

Vi har talt med … fra ENERGITJENESTEN som oplyser at når alt isolering på loftet fjernes og der lægges nyt på, betragtes det som en ombygning og der derfor skal som min. lægges 300 mm på. Derfor kan vi ikke forstå at GJENSIDIGE må levere noget der ikke opfylder byggereglementet.

Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Betaling af differencen for ekstra isolering ifølge loven."

Selskabet har i brev af 23/11 2015 til nævnet anført:

"Huset er opført i 1948 og har på et tidspunkt – formentlig i 1998 – fået nyt tag. Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger af betydning for denne sag.

Den 27.02.2015 anmeldte forsikringstager, at der under renovering af ejendommen var fundet rester af tagplader fra husets tidligere eternittag (asbest) på loftet. Der lå mange rester af tagplader oven på isoleringen, og en prøve havde konstateret mange asbestfibre i loftsrummet.

Vi afviste i første omgang dækning, men anerkendte senere, fordi tilstedeværelsen af knækkede eternit-tagplader og asbestfibre fratog forsikringstager muligheden for at inspicere og vedligeholde tagkonstruktionen og nedsatte dermed ejendommens værdi og brugbarhed i forhold til andre ejendomme fra byggeperioden med loftsrum og loftslem.

Vi dækkede forsikringstagers udgift til rapport og til advokat samt fjernelse af tagpladeresterne fra loftsrummet.

Udbedring bestod i opsætning af stillads samt demontering af tagsten ca. 1,3 m op fra tagrenden på begge sider, så tagpladerester og isolering kunne fjernes fra loftet, og loftet rengøres. Herefter blev der lagt ny isolering i samme tykkelse som før på 100 mm, monteret nyt undertag ca. 1,3 m op fra tagrenden og tagsten oplagt igen.

Vores forsikringstager rejser krav om, at vi erstatter den yderligere udgift til et isoleringslag på 300 mm, og henviser til, at Energitjenesten har oplyst ham, at når man fjerner isolering, betragtes dette som en ombygning, som udløser isoleringskrav efter BR 10.

Vi har afvist at dække ekstra isolering, fordi vi ikke finder, at denne udgift er omfattet af forsikringsdækningen.

Vores vurdering
Vi henviser til [punkt 21.3 og 23.1] i forsikringsbetingelserne …
…
Udgangspunktet er, at forsikringen dækker med samme byggemåde, og dækning for forøgede byggeudgifter forudsætter, at udbedringen af dækningsberettigende forhold nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller de berørte bygningsdel.

De arbejder, der skulle udføres, var af- og påmontering af tagsten ca. 1,3 m op fra tagrenden, så man kunne fjerne tagpladerester og isolering fra loftsrummet og efter rengøring udlægge ny isolering.

Der er ikke ved udbedringen foretaget forandring i eller udskiftning af bygningskonstruktioner.

Det eneste, som er udskiftet, er isoleringslaget, som var forurenet med asbestfibre, og vi finder ikke, at udskiftning af isolering alene udgør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen.

Betingelsen for at opnå dækning af forøgede byggeudgifter er således ikke opfyldt.

Da vi ikke mener, at forsikringen dækker, har vi ikke undersøgt nærmere, om der kan stilles isoleringskrav efter BR 10, når der ikke sker udskiftning af taget eller tagkonstruktionen. Forsikringstager henviser til en telefonsamtale med Energitjenesten, men forsikringstager har os bekendt ikke henvendt sig til den kommunale bygningsmyndighed og har heller ikke søgt om dispensation fra et eventuelt krav om efterisolering og fået afslag."

Hertil har klageren i mail af 3/12 2015 til nævnet bemærket:

"[Vi] skal kun oplyse at vi under hele sagen har gjort Gjensidige opmærksom på at ved fjernelse af al isolering på loft stilles der krav om min 300 mm isolering efterfølgende. Dette har Gjensidige afvist og som de selv oplyser heller ikke undersøgt rigtigheden af."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"21. Erstatningsopgørelse

…

21.3 Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i punkt 22 og 24 beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i punkterne indeholdte afskrivningstabeller.

…

23. Følgeudgifter

Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. punkt 18, dækker forsikringen også følgende udgifter:

23.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og køberen kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr."

Nævnet udtaler:

Ved udbedringen af den anerkendte skade er det blandt andet nødvendigt at fjerne al isoleringen på loftet. Selskabet har tilbudt, at der udlægges et nyt 100 mm isoleringslag

svarende til det, der var før. Klageren har anført, at skadeudbedringen medfører, at bygningsreglement BR-10 skal overholdes, og at det er nødvendigt at udlægge 300 mm isolering på loftet for at leve op til bygningsreglementets krav.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 23.1, at forøgede byggeudgifter dækkes, når udbedringen af en dækningsberettigende skade nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og køberen kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Klageren har ikke indgivet og fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation til, at skaden kan udbedres på den måde, som selskabet har tilbudt. Nævnet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at dække forøgede byggeudgifter til øget isolering, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 23.1.

Byggeloven – og dermed også gældende bygningsreglement – finder anvendelse ved vedligeholdelsesbyggearbejder samt ikke-væsentlige ombygninger og forandringer i bebyggelsen, når disse har betydning for bygningens energiforbrug, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra e. Vedligehold omfatter ifølge forarbejderne til denne bestemmelse både vedligehold af hele eller dele af den samlede bebyggelse samt udskiftning af enkelte bygningskomponenter.

Hvis byggemyndighederne afgør, at isoleringslaget ved skadeudbedringen skal gøres væsentligt tykkere, og klageren ikke kan opnå dispensation herfra, vil forøgede byggeomkostninger til øget isolering efter nævnets opfattelse efter formålet med og forarbejderne til bestemmelsen være omfattet af forsikringsdækningen i punkt 23.1, idet byggemyndighedernes krav i så fald medfører, at en skadeudbedring vil nødvendiggøre en væsentlig forandring af bygningsdelen (isoleringslaget).

Nævnet forudsætter derfor, at selskabet genoptager sagsbehandlingen med henblik på at yde forsikringsdækning for forøgede byggeomkostninger, såfremt byggemyndighe-

derne afgør, at isoleringslaget skal øges væsentligt i forhold til før skaden, og klageren får afslag på dispensation.

Med denne bemærkning

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand