Ankenævnet for Forsikring

Den 17. februar 2016 blev i sag nr. 88637:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt ulovligt forhold vedrørende isolering i loftet på 1. sal.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der ikke vil kunne opnås dispensation hos kommunen for mulige ulovlige forhold. Selskabet har videre anført, at klageren har fået oplysninger om isoleringsmængden i tagetagen gennem energimærket, og at klageren ikke har krav på erstatning vedr. efterisoleringsarbejder som i henhold til energimærket "bør forbedres".

Den forsikrede ejendom er opført i 1827. Klageren overtog ejendommen den 1/1 2006. Tilstandsrapporten af 9/5 2006 indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Sagen har tidligere været forelagt for nævnet under sagsnr. 84.498, men nævnet har på klagerens begæring besluttet at genoptage sagen med henvisning til en række nye oplysninger i sagen. Af nævnets tidligere kendelse af 3/2 2014 fremgår bl.a.:

> "Af klageskemaet fremgår bl.a.:
> '…
> **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.)
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).'

…

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."

Klageren har i mail af 23/6 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fremsender hermed anmodning om genoptagelse af min sag.
…
Jeg har siden afgørelsen fået udarbejdet en varmetabsberegning for bygningsdelen samt ansøgt kommunen om dispensation for bygningsreglementets bestemmelser om mindstekrav til isolering. Jeg vedlægger således:

* Dispensationsansøgning til kommunen
* Bilag til Dispensationsansøgning til kommunen
* Afslag på dispensationsansøgning
* Mailkorrespondance med kommunen
* Notat – varmetabsberegning
* Faktiske forhold (ifm. varmetabsberegning)

* Energikrav BR98 (ifm. varmetabsberegning)

Som det fremgår af korrespondancen med og afslaget fra kommunen (særligt spørgsmål 1 c), kan der således ikke indrømmes dispensation for dengang gældende bygningsreglements mindstekrav om isolering. Det er herefter dokumenteret, at for at bygningsdelen kan betegnes som lovligt indrettet, skal mindstekravene opfyldes.

Af [varmetabsberegning] fremgår det, at
*'Varmetabsrammen som skal overholdes for at overholde myndighedskravet er **1.079,8 W pr. år** jf BR 98 kap. 5.*
*Det beregnede varmetab for nuværende forhold er **1.871,3 W pr. år**.'*

Jeg finder det herefter dokumenteret, at det faktiske byggeri ikke er lovligt udført og at der samtidig ikke kan opnås dispensation herfor.

Jeg bemærker til forsikringsselskabet, at vedlagte varmetabsberegning er opdateret ift. tidligere fremsendte. Det viste sig desværre som bekendt, at der var en marginal fejl i forudsætningerne for den første beregning - uden at det dog har nogen betydning for konklusionen. Jeg har korresponderet med forsikringsselskabet indtil ultimo marts 2015 mhp. at forlige sagen. Desværre er det ikke lykkedes at nå til enighed."

Selskabet har i brev af 14/7 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan oplyses, at Dansk Boligforsikring A/S har modtaget afgørelsen fra … Kommune af 18. november 2014. Selskabet har dog ikke anerkendt dækning på baggrund af det fremsendte.

På baggrund af klagers henvendelse ultimo 2014 har selskabet genbesigtiget ejendommen, idet det var selskabets opfattelse, at … Kommunes afslag på dispensation, var baseret på forkerte oplysninger.

Det bemærkes i den forbindelse, at den varmetabsberegning der er fremsendt til nævnet, ikke er den samme, som har været forelagt kommunen i forbindelse med, at der blev ansøgt om dispensation. Den varmetabsberegning som kommunen har forholdt sig til, indeholdt mange forkerte angivelser af isoleringsmængderne på 1. salen, og udviste følgeligt også en betydelig overskridelse af varmetabsrammen.

Varmetabsberegningen er blevet revideret i det materiale, som klager har fremsendt til Ankenævnet. Så vidt vides er samme materiale dog ikke forelagt kommunen. I det reviderede materiale er en del af isoleringsmængderne rettet til, iht. det der blev registreret ved selskabets genbesigtigelse, men varmetabsberegningen er forsat ikke korrekt.

I forhold til isoleringsmængderne er der ikke enighed om isoleringen i nedre skråvægge mod vest, ligesom der ikke ved ydervægge i skunke er medregnet hulrum og beklædningsplader mod beboelsesrummene.

Derudover er der for alle skråvægge regnet med udetemperatur (Te) på -12°C på trods af, at det meste af skråvæggen mod vest, støder op til taget på den oprindelige bolig. Der er her heller ikke medregnet bidrag fra stråtag. Endeligt, og måske mest væsentligt, har man valgt ikke at modregne bidrag/forbedring af varmetab i den oprindelige bolig jf. SBI-anvisning 213.

Henset til, at kommunens afgørelse af 18. november 2014, er truffet på baggrund af ukorrekte oplysninger om husets energiforhold, har klager ikke påvist, at der ikke vil kunne opnås dispensation for mulige ulovlige forhold. På den baggrund er det ikke selskabets opfattelse, at der er fremkommet væsentlige nye oplysninger i sagen.

Endelig skal det fra selskabets side fastholdes, at klager gennem energimærket har fået oplysninger om isoleringsmængderne i tagetagen, herunder er han også blevet gjort opmærksom på, at forholdene bør forbedres. Ud fra en tabsbetragtning er det ikke min opfattelse, at klager har krav på erstatning vedrørende efterisolerings arbejder som iht. energimærket 'bør forbedres'.

Selv om der muligvis kan være ulovlige forhold, som kommunen ikke ønsker at dispensere for, må det, iht. almindelige forsikringsretlige principper, være en betingelse for erstatning, at der kan påvises et økonomisk tab.

I det omfang Ankenævnet finder, at der er grundlag for at genoptage sagen, skal jeg anmode om, at der også tages stilling til, i hvilket omfang energimærket kan tillægges betydning ved opgørelsen af en evt. erstatning."

Af mail af 2/9 2015 fra kommunen til klageren som svar på to spørgsmål fra klageren fremgår:

"Spørgsmål 1: Kan der gives dispensation til min ejendom efter BR98 kapitel 5, således at isoleringen på 1. salen er lovlig, uagtet at varmetabsrammen (myndighedskravet) ikke er overholdt?

Svar: Nej det kan der ikke

Spørgsmål 2: Kan der gives dispensation til min ejendom efter BR98 kapitel 5.5, således at den nuværende isolering i de enkelte bygningsdele er lovlig, uagtet at mindstekravene til isolering i de enkelte bygningsdele ikke er overholdt?

Svar: Nej det kan der ikke"

I brev af 3/9 2015 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Jeg vedlægger ny korrespondance med … Kommune, idet Dansk Boligforsikring forsøger at skabe usikkerhed om kommunens tidligere afslag på min dispensationsansøgning.

Jeg formoder, at det herefter står fuldstændig klart for alle parter, at

- … Kommune afslår at give dispensation ift. en samlet varmetabsberegning efter BR98
- … Kommune afslår at give dispensation ift. mindstekravene til isolering i de enkelte bygningsdele efter BR98.

Det betyder således, at bygningsdelens samlede varmetab maksimalt må udgøre de i varmetabsberegningens oplyste 1.079,8 W pr. år jf. BR 98 kap. 5., men bygningens faktiske varmetab udgør 1.871,3 W pr. år - eller 73% mere end myndighedskravet. Alene derfor er bygningsdelen ulovligt indrettet og jeg må forvente at få forholdet dækket under ejerskifteforsikringen.

Når … Kommune samtidig afslår at give dispensation ift. mindstekravene jf. kap. 5.5, SKAL de enkelte bygningsdele leve op til mindstekravene.
…
Det er således alene gavlen og skråvæg på tag (nedre øst), som imødekommer lovgivningens krav. Når der som dokumenteret ikke er mulighed for at få dispensation fra kommunen, må jeg følgelig forvente at få forholdene lovliggjort under ejerskifteforsikringen.

Det kan derfor absolut ikke have nogen betydning hvad der er beskrevet i energimærket, idet lovligheden i bygningsdelen jo alene afhænger af om den maksimale U-værdi kan imødekommes.

Forsikringsselskabet fortsætter med at skabe usikkerhed om, at den fremsendte varmetabsberegning er korrekt. Jeg anerkender, at den tidligere, udarbejdede varmetabsberegning desværre viste sig at være udarbejdet under forkerte forudsætninger. Således er der 140 mm isolering i skråvægge (og ikke 95 mm som forudsat) og 225 mm isolering i nedre skråvæg mod øst (og ikke 95 mm som forudsat). Varmetabsberegningen er selvfølgelig herefter opdateret med de korrekte isoleringsmængder, hvilket reducerede varmetabet fra 2.380,5 W til de 1.871,3 W pr. år. Men det ændrer jo ikke ved, at bygningen ikke er bare i nærheden af at leve om til lovgivningens krav.

Forsikringsselskabets påstande om fejl og mangler i varmetabsberegningen er forkert.

Rapporten fra … Rådgivning er udarbejdet på basis af korrekte forudsætninger – og tager eksempelvis også hensyn til de arealer, hvor væggen støder op til eksisterende bolig. Jeg har tidligere opfordret forsikringsselskabet til at fremsende en liste med mulige af Dansk Boligforsikring uafhængige leverandører af varmetabsberegninger, så vi kan få udarbejdet en ny rapport, men Danske Boligforsikring har ikke fulgt min opfordring. Alligevel bliver selskabet ved med at skabe usikkerhed om forudsætningerne i den udarbejdede rapport.

Men når alle bygningselementer undtagen gavlen og skråvæg på tag (nedre øst) alligevel skal lovliggøres, da mindstekravene ikke kan imødekommes og der ikke kan opnås dispensation, bliver yderligere diskussion om varmetabsrapporten fra … Rådgivning ganske unødvendig.

Spørgsmålet omkring etablering af BD30 i etageadskillelsen er fortsat ikke afklaret. Jeg har 3 gange anmodet forsikringsselskabet om at fremsende dokumentation for, at den foreslåede udbedring med brandgips lever op til kravene. Forsikringsselskabet nægter imidlertid at fremsende dokumentationen – jeg formoder, at det skyldes at den af forsikringsselskabet foreslåede udbedring ikke er godkendt som BD30konstruktion. Min rådgiver mener således ikke, at konstruktionen er lovlig."

Hertil har selskabet i brev af 28/9 2015 til nævnet anført:

"De fremsendte besvarelser fra … Kommune, kan ikke betragtes som en fornyet afgørelse på dispensationsansøgningen. Det fastholdes, at der ikke foreligger en afgørelse vedrørende spørgsmålet om dispensation, som er baseret på korrekte oplysninger om ejendommen.

Jeg vedlægger kopi af dom fra Vestre Landsret af 5. marts 2007, hvor retten til brug for en verserende sag, havde modtaget oplysninger fra kommunen om hvorledes man ville have

behandlet en dispensationsansøgning. Retten lagde til grund at kommunens besvarelser vedrørende mulighederne for dispensation, ikke kunne sidestilles med en afgørelse på en dispensationsansøgning.

Vedrørende det materiale som klager har fremsendt, må det fastholdes, at der for skråvæggen mod vest er regnet med udendørstemperatur (Te) på -12°C ... Klagers oplysninger om det modsatte bestrides derfor.

Desuden er varmetabsrammen beregnet som for en nybygning, og ikke en udvidelse af en eksisterende bygning. Når der er tale om en tilbygning (udvidelse af beboelse) fremgår det af SBI-anvisning 213, at det tidligere varmetab for den dækkede del af den eksisterende bygning kan modregnes. Dette er væsentligt for en tagetage, der jo dækker hele den eksisterende bygning. Se vedlagte uddrag af anvisningen. De af klager fremsendte beregninger er derfor ikke retvisende.

Endelig vedlægges en kopi af en dispensation fra en tilsvarende sag, hvor Kommunen (…) i 2013 meddeler dispensation fra BR 10, kap. 7.3. vedr. energiforbrug, idet kommunen accepterer, at tagetagen har et energiforbrug der svarer til det tilladte på opførelsestidspunktet (1970). Der syntes således at være gode muligheder for at få dispensation, når det netop drejer sig om udvidelse af eksisterende beboelse.

Det er ikke selskabets opfattelse, at der er fremkommet noget relevant nyt, i forhold til hvad der lå til grund for Ankenævnets afgørelse i sagen, hvorfor der ikke kan være tilstrækkeligt grundlag for en genoptagelse sagen."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, som gengives i et uddrag i det følgende.

Af energimærket fremgår bl.a.:

"

Ydervægge og vægge mod uopvarmede 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	

...

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	

"

Kommunen har i brev af 18/11 2014 til klageren bl.a. anført:

> "Vi giver hermed afslag på din ansøgning om dispensation fra bygningsreglement 2010 kapitel 7.3.2.
>
> Afslaget er begrundet med at bygningsreglement 2010 kapitel 7.3.2 har til hensigt at forbedre bygningens indeklima og energiforbrug, bygningen skal som minimum overholde tabellen i kapitel 7.3.2.
>
> Spørgsmål 1c - kan der gives dispensation ift. Bygningsreglementet ved en samlet energirammeberegning, således at enkelte bygningselementer isoleres bedre som kompensation for at andre bygningselementer ikke opfylder mindstekravene til varmetab og u-værdier jf. pkt. 5.6.1 i BR98
> ***Svar: nej det kan der ikke.***
>
> Spørgsmål 2 - Jeg ønsker bekræftet, at de faktiske ændringer af tagkonstruktionen er godkendt, således at 1. salen er lovlig til beboelse
> ***Svar: i byggesagen fra 2000, om om- og tilbygning er der ikke forevist at der ville ske sådanne ændringer af tagkonstruktionen men 1. sal er godkendt til beboelse.***
>
> Spørgsmål 3a - Vil kravene omkring BD 30 i etageadskillelsen være opfyldt, hvis der opsættes gipsplader evt. brandgips direkte på profilbrædderne mellem de frilagte bjælker -
> ***Svar: dette må vi ikke forholde os til, dette skal du kontakte en byggerådgiver for at få svar på.***"

Klageren har i en mail af 30/11 2014 til kommunen stillet uddybende spørgsmål:

> "Omkring spørgsmål 1:
> Er den faktiske isolering lovlig ift. byggetilladelsen og dengang gældende bygningsreglement?
>
> Er det korrekt, at hvis der nu suppleres med isolering uden ændring af tagkonstruktionen, så isoleringen samlet opfylder kravene i BR98, er isoleringen lovlig?
>
> Er det korrekt, at hvis der foretages ændringer af tagkonstruktionen, skal der foretages ny byggeansøgning og der skal isoleres i overensstemmelse med Bygningsreglement 2010?
>
> Omkring spørgsmål 2:
> Er det korrekt, at teksten '1. sal er godkendt til beboelse' udelukkende omhandler tagkonstruktionen og uden konstruktive ændringer, jf. sælgers beskrivelse i byggeansøgning?
>
> Er det korrekt, at det kræver udarbejdelse af statiske beregninger for at afklare, om de faktisk, gennemførte ændringer af tagkonstruktionen er lovlige?"

Hertil har kommunen i mail af 1/12 2014 til klageren svaret:

> "Svar på spørgsmål 1:
> - for at kunne besvare dette skal du kontakte en byggerådgiver, der kan lave en varmetabs beregning
> - vis du i forhold til ovenstående finder ud af at der ikke er tilstrækkelig med isolering, så ja så er det lovligt
> - vis ikke beboelses arealet bliver større kræver det ikke byggetilladelse

Svar på spørgsmål 2

1 - ja det er rigtig forstået

2 - ja det er ligeledes rigtig samt dette er din sikkerhed for at taget ikke blæser af huset"

Selskabet har i mail af 8/1 2015 til klageren bl.a. bemærket:

"Endelig mener jeg ikke, at varmetabsberegningen er korrekt. Da bygningen som sådan er ældre, kan man ikke bare opgøre varmetabsrammen, som om det var en ny bygning (fra 2000). Ex. er den vandrette skunk jo loftet på en bygning fra 1976. Og det i øvrigt en varmskunk, hvorfor der næppe skal regnes med en temperatur på -12 grader i rummene under den vandrette skunk.

Endelig forstår jeg ikke hvorfor der søges om dispensation for reglerne i 2010. Det giver ingen mening når tagetagen er indrettet iht. BR-s 98.

Vi kan selvfølgelig ikke udelukke, at en korrekt varmetabsberegning også vil nå frem til, at tagetagen ikke er isoleret iht. BR-s 98. Men som jeg også mange gange tidligere har anført, så fremgik isoleringsmængderne jo af energimærket, og derfor lider du ikke noget tab. Eller sagt på en anden måde – en efterisolering, udover det som du har fået oplyst ved overtagelsen af huset (og som har dannet grundlag for husets prissætning), vil være en energimæssige forbedring. Da en efterisolering må forventes at ville være rentabel, vil udgiften til efterisoleringen ikke være dækket af en skadeforsikring, da betingelsen for erstatning altid vil være, at der kan påvises et økonomisk tab (erstatningen = udgift til isolering – energimæssig besparelse)."

Hertil har klageren i mail af 12/1 2015 til selskabet bl.a. bemærket:

"Hvad der er beskrevet i energimærket er fuldstændig irrelevant for sagen.

Sagen drejer sig om, at jeg har købt en ejendom, som jeg har fået oplyst var lovligt indrettet. Jeg har altså erhvervet en ejendom med et boligareal på 215 kvm indeholdende 2 stuer, 3 værelser og en hems - og som har dannet grundlag for husets prissætning.

Når 1. salen ikke er lovligt indrettet, har jeg i stedet et boligareal på 181 kvm indeholdende 2 stuer, 1 værelse og en hems.

Økonomisk tab = Forskel i salgspris/værdi med og uden lovlig 1. sal. Ejendommen er reelt usælgelig uden de 2 ekstra værelser på 1. salen - eller kan kun sælges til en meget stærkt reduceret pris. Familier med børn vil jo eksempelvis ikke have interesse i at erhverve ejendommen, så købergruppen begrænses betydeligt - og jeg ville i hvert fald aldrig have købt ejendommen uden værelserne.

Så jeg er enig i, at udbedring af skaderne er rentabel næsten uanset omkostningen, idet værditabet klart overstiger de 700.000 kr., som jeg tror lovliggørelse af 1. salen kan beløbe sig til. Med udbedringen får jeg ikke nogen økonomisk gevinst (udover en lidt lavere varmeregning), men jeg bliver blot stillet, som jeg troede jeg var stillet efter købet af ejendommen. Nemlig med en ejendom med 215 boligkvm og 3 værelser, som lovligt kan anvendes til beboelse."

I selskabets brev af 18/2 2015 til klageren hedder det bl.a.:

> "Som opfølgning på vores genbesigtigelse d. 23. januar 2015, skal jeg herved meddele dig, at der ikke ved besigtigelsen blev påvist forhold, som giver mig anledning til ændre vores afgørelse på din skadeanmeldelse.
>
> Vedrørende isoleringen af tagetagen, har vi gennemgået tagetagen, med henblik på at der ikke længere skal være tvivl om de aktuelle isoleringsmængder. … har konstateret følgende:
>
> Skunk østside 250 mm isolering. Ydermur (i skunk) dobbelt delvist som gasbeton. Skunk vestside 95 mm ved kvist, men formentligt 200-250 længere inde (tilsvarende østside).
>
> I skråvægge er der 185 mm hulrum, men det er ikke muligt at undersøge isoleringsmængden. Sandsynligvis er der 95 + 45 = 140 mm.
>
> Besigtigelsen giver mig ikke anledning til at ændre vores afgørelse. Det må forsat fastholdes, at tagetagen er isoleret, som du måtte forvente på baggrund af energimærket.
> …
> Om der er ulovlige forhold vedrørende isoleringen af tagetagen er forsat uafklaret, da de beregninger der er udført, indeholder en del fejl. Beregningerne syntes alene udført med det formål, at opnå et afslag på dispensation fra kommunen.
>
> Det er muligt, at varmetabsrammen heller ikke vil være helt overholdt, selv om de korrekte forudsætninger bliver anvendt, men der er ikke tvivl om, at de udførte beregninger giver et unødvendigt negativt billede af forholdene. Der ses således heller ikke ved beregningen af den normgivende varmetabsramme, at være taget hensyn til arealet af den eksisterende bygning.
>
> Det afslag du har modtaget fra Kommunen er dels baseret på forkerte oplysninger fra dig/din rådgiver, og dels henviser kommunen til bestemmelser i BR 10, som ikke er relevante for denne sag. Afslaget fra kommunen kan som sådan ikke tillægges nogen betydning for vurderingen af skadesagen."

Af revideret notat vedr. varmetabsberegning for tagetage af 22/6 2015 fremgår:

> **"FORUDSÆTNINGER:**
> Varmetabsramme er givet efter kravene i Kap 5 BR98 af 24. juni 1998 ikrafttrædelse den 15. december 1998.
>
> Tegningsmateriale er fra byggesagsarkiv ombygning/indretning af tageetage 14.11.99 …, som er mangelfuldt og med forkerte mål. Faktiske isoleringsmængder stemmer hellere ikke overens med ovenstående tegninger, notat fra … Bygningsrådgivning af 05.10 2014 og notat fra bygherre ...
>
> Til beregningen er anvendt tegninger fra bygherre og isoleringsforhold beskrevet i "Tegning og konstruktionsbeskrivelse til varmetabsberegning".
>
> I det følgende er der anvendt mineraluld klasse 39.

Arealer og klimaskærm
Opvarmet etageareal samt glasandel:
Der er opmålt et samlet opvarmet bruttoetageareal på 27 m2 på tegninger efter SBI-anvisning 213.

Der er beregnet et vinduesareal på 7,3 m2, svarende til 27 % af det opvarmede etageareal, hvilket er mere end de normgivende værdier i forhold til BR98 kap. 5.2.2.

Energikrav
Der er foretaget varmetabsberegning for tilbygning/ombygning af tagetagen ved hjælp af Rockwool Energi Design 4.4.4. Varmetabsrammen som skal overholdes for at overholde myndighedskravet er **1.079,8 W pr. år** jf. BR 98 kap. 5.
Det beregnede varmetab for nuværende forhold er **1.871,3 W pr. år.**

Klimaskærm
Der er beregnet følgende U-værdier for klimaskærmen, som angivet i tabellen nedenfor angivet som faktiske forhold, derudover er der angivet de enkelte bygningsdele maksimale U-værdi efter BR98 kap. 5.5.

Facadeelement	Maksimal U-værdi [W/m2K]	Faktisk U-værdi [W/m2K]	Bemærkninger Faktiske forhold
Gavl	0,40	0,29	95 mm mineraluld
Tag på kviste	0,25	0,37	95 mm mineraluld
Kvist flunke	0,30	0,35	95 mm mineraluld
Skråvægge på tag	0,25	0,26	140 mm mineraluld
Skråvægge på tag (nedre vest)	0,25	0,37	95 mm mineraluld
Skråvægge på tag (nedre øst)	0,25	0,17	225 mm mineraluld
Loft	0,25	0,35	95 mm mineraluld
Ydervæg, vest	0,40	1,30	Uisoleret, teglsten
Ydervæg, øst	0,40	0,60	Teglsten + 20 cm gasbeton

Tabel 1: Faktiske U-værdier i forhold til mindste isoleringskrav i Bygningsreglement for småhuse af 24 juni 1998.

…

Konklusion
Energikrav i BR98 Kap. 5 er ikke overholdt. I det de enkelte bygningsdele, med undtagelse af, nedre skråvægge mod vest, skillevæg og gavl, ikke har tilstrækkelig med isolering til at overholde krav om mindste varmeisolering, således er kravene til varmetabsramme Kap 5.3 på ingen måde overholdt.

Bygningskonstruktioner skal have følgende U-værdier før BR98 Kap. 5.2 er overholdt, således skal følgende konstruktioner efterisoleres før datidens krav er opfyldt:

Facadeelement	U-værdi [W/m2K]	Minimum isoleringsmængder
Gavl	0,30	90 mm mineraluld
Tag på kviste	0,15	250 mm mineraluld
Kvist flunke	0,20	180 mm mineraluld
Skråvægge på tag	0,15	250 mm mineraluld

Loft	0,15	250 mm mineraluld
Vandret skunk	0,15	225 mm mineraluld
Lodret skunk	0,15	250 mm mineraluld
Skillevægge mod uopvarmet rum	0,40	85 mm mineraluld
Vinduer	1,80	2-lags ruder med gas eller 1-glas + 1 lag med energibelægning

Der kan ændres på isoleringsforholdene og vinduer, hvis husets samlede varmetab ikke derved bliver større end hvis ovenstående krav er opfyldt. **Mindste isoleringskravene til de enkelte bygningsdele kan der på ingen måde fraviges,** i henhold til Bygningsreglement for småhuse afsnit 5.5 jf. Lovbekendtgørelse af nr. 452 af 24. juni 1998."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"**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 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."

Af bekendtgørelse nr. 60027 af 25/6 1998 om bygningsreglement for småhuse fremgår:

"5.1 Generelt
…
5.1.4 Ved beregning af U-værdier og transmissionstab anvendes DS 418, Regler for beregning af bygningers varmetab.
…

5.2 U-værdier for bygningsdele
5.2.1 Bygningsdele omkring rum, der normalt opvarmes til mindst 18 °C, skal udføres med en transmissionskoefficient U, der højst er følgende:

	W/m2 °C
Ydervægge med vægt under 100 kg/m2	0,20
Ydervægge med vægt over 100 kg/m 2 og kældervægge mod jord	0,30
Skillevægge og etageadskillelser mod delvist opvarmede eller uopvarmede rum	0,40
Terrændæk, kældergulve og etageadskillelser over det fri eller ventilerede kryberum	0,20
Loft- og tagkonstruktioner herunder skunkvægge	0,15
Flade tage og skråvægge direkte mod tag	0,20
Vinduer og yderdøre, ovenlys og glasvægge samt lemme (gælder ikke ventilationsåbninger mindre end 500 cm2)	1,80

5.2.2 Det er en forudsætning for anvendelse af de nævnte U-værdier, at det samlede areal af vinduer og døre, herunder ovenlys, glasvægge og lemme mod det fri højst udgør 22 pct. af bygningens opvarmede etageareal.

5.3 Varmetabsramme
5.3.1 U-værdierne kan ændres og vinduesarealet forøges, hvis husets samlede varmetab ikke derved bliver større, end hvis kravene i afsnit 5.2 var opfyldt. De enkelte bygningsdele skal dog mindst isoleres svarende til U-værdierne i afsnit 5.5.

5.4 Energiramme
5.4.1 Vinduesarealer kan vælges frit og U-værdier ændres, hvis husets samlede årlige varmebehov til rumopvarmning og ventilation overholder energirammen i afsnit 5.4.2. De enkelte bygningsdele skal dog mindst isoleres svarende til U-værdierne i afsnit 5.5.

5.4.2 …

5.5 Mindste varmeisolering
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:

	W/m2 °C
Ydervægge med vægt under 100 kg/m2	0,30
Ydervægge med vægt over 100 kg/m2 og kældervægge mod jord	0,40
Skillevægge og etageadskillelser mod rum, der er delvist opvarmede eller uopvarmede	0,60
Terrændæk, kældergulve mod jord og etageadskillelser over det fri eller ventileret kryberum	0,30
Loft- og tagkonstruktioner herunder skunkvægge	0,25
Flade tage og skråvægge direkte mod tag	0,25
Vinduer, yderdøre, ovenlys. glasvægge, porte og lemme mod det fri eller mod rum, der er uopvarmede	2,90"

Nævnet udtaler:

Nævnet har ved nærværende sag genoptaget sag nr. 84.498, hvori nævnet afsagde kendelse den 3/2 2014.

Sagen er blevet genoptaget, fordi klageren har fremlagt nye, væsentlige oplysninger vedrørende det anmeldt ulovlige forhold omkring isolering af 1. salen/tagetagen, der er udnyttet til beboelse. Nærværende kendelse vedrører alene dette forhold, idet nævnet finder, at klageren ikke for så vidt angår de øvrige klagepunkter, som nævnet behandlede i sag nr. 84.498, har fremlagt nye oplysninger, som kan give nævnet anledning til at ændre sin afgørelse.

I energimærket, som nævnet lægger til grund, at klageren har modtaget i forbindelse med ejendomshandlen i 2005, er angivet en række isoleringstykkelser i facadeelementerne i tagetagen, og det er anført, at isoleringen ved hanebånd og vandret loft samt isoleringen ved lodret skunk bør forbedres. Nævnet finder, at det ikke alene herved er bevist, at klageren måtte have kendskab til, at varmeisoleringen af 1. salen kunne være ulovlig. Nævnet har lagt vægt på, at anbefalinger i energimærket er afgivet med udgangspunkt i forbedringernes rentabilitet, og at energimærket ikke udtaler sig om konstruktionernes lovlighed på udførelsestidspunktet. Nævnet finder, at selskabet derfor er uberettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren kendte til det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, jf. undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Nævnet lægger til grund, at en tidligere ejer af ejendommen i 2000 etablerede beboelsesrum i den førhen uudnyttede tagetage, og at der dermed var tale om en ombygning af ejendommen, som medførte, at bygningsreglement BR-s 98 skulle følges, blandt andet med hensyn til varmeisolering.

Det følger af bekendtgørelse nr. 60027 af 25/6 1998 om bygningsreglement for småhuse, afsnit 5.2, at bygningsdele omkring rum, der normalt opvarmes til mindst 18°C, skal udføres med varmetransmissionskoefficienter (U-værdier), der højst er de i afsnittets tabel anførte. U-værdierne kan dog ændres, jf. reglerne om varmetabsramme i afsnit 5.3 og reglerne om energiramme i afsnit 5.4, hvis husets samlede varmetab ikke derved bliver større, end hvis kravene i afsnit 5.2 var overholdt, eller hvis husets samlede varmebehov til rumopvarmning og ventilation overholder energirammen i afsnit 5.4.2. Ved

anvendelse af varmetabsrammen eller energirammen, skal de enkelte bygningsdele dog mindst isoleres svarende til U-værdierne i tabellen i afsnit 5.5.

Klageren har fået udarbejdet beregninger af U-værdier og varmetabsramme for 1. salen foretaget af en energirådgiver og har søgt dispensation hos kommunen vedr. varmeisoleringsforholdene. Kommunen har den 18/11 2014 meddelt afslag på dispensation. Det har vist sig, at energirådgiverens beregninger baserede sig på en række forkerte forudsætninger om bl.a. isoleringsmængder, og energirådgiveren har udarbejdet en revideret beregningsrapport af 22/6 2015. Kommunens sagsbehandler har ved mail af 2/9 2015 svaret benægtende på klagerens spørgsmål om, hvorvidt der vil kunne meddeles dispensation, hvis varmetabsrammen, jf. afsnit 5.3 i bygningsreglementet, er overtrådt, eller hvis mindsteisoleringskravene til de enkelte bygningsdele, jf. afsnit 5.5, er overtrådt.

Selskabet har anført, at der er uenighed om isoleringsforholdene i nedre skråvægge mod vest og ved ydervægge i skunke, og at varmetabsrammeberegningen fortsat ikke er foretaget korrekt i øvrigt.

Af energirådgiverens notat af 22/6 2015 fremgår, at hans beregninger viser, at de faktiske U-værdier for 1. salens facadeelementer overskrider de maksimale U-værdier, jf. bygningsreglementets afsnit 5.5, for så vidt angår tag på kviste, kvistflunke, skråvægge på tag, skråvægge på tag (nedre vest), loft, ydervæg vest og ydervæg øst.

Nævnet finder, at klageren har sandsynliggjort, at mindsteisoleringskravene til de enkelte bygningsdele, jf. bygningsreglementets afsnit 5.5, ikke er overholdt for visse bygningsdele på 1. salen, samt at der ikke vil kunne opnås dispensation hos kommunen.

Nævnet må dog medgive selskabet, at der fortsat forestår en vis usikkerhed om forudsætningerne for beregningerne vedrørende isoleringsforholdene, herunder U-værdi for visse bygningsdele og husets varmetabsramme.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen, at selskabet skal bekoste, at en energirådgiver, som parterne udpeger i fællesskab, udarbejder en ny energiberegning af U-værdier og varmetabsramme, som kan danne grundlag for en fornyet dispensationsansøgning hos kommunen, hvis beregningen indikerer, at forholdene er ulovlige. Såfremt klageren herefter ikke kan opnå dispensation, skal selskabet yde forsikringsdækning for lovliggørelse af isoleringsforholdene på 1. salen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal bekoste, at en energirådgiver, som parterne udpeger i fællesskab, udarbejder en ny energiberegning af U-værdier og varmetabsramme, som kan danne grundlag for en fornyet dispensationsansøgning hos kommunen, hvis beregningen indikerer, at forholdene er ulovlige. Såfremt klageren herefter ikke kan opnå dispensation, skal selskabet yde forsikringsdækning for lovliggørelse af isoleringsforholdene på 1. salen.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings