Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. december 2019 blev i sag nr. 92339:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er et fritidshus opført i 2005-2007. Forsikringen trådte i kraft den 16/12 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/3 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Der er en svindrevne i væggen ved overgang fra gulvet til bagvæggen i badeværelset, men udenfor det våde område. Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for følgeskader, da området ikke er vandbelastet.
…		
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Der er registreret revner i bagvæggen ved gulvet i værelset mod øst. Se også en mindre afskalning. Note: Det vurderes, at revnedannelsen skyldes naturligt forekommende bevægelser, som normalt ikke har konstruktiv betydning.

…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…

		Ja	Nej	Ved ikke
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Der er kun sket arbejde ved opførelsen i "asisstance" niveau, som vores del.**	☐	☒	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☒	☐	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Kun i begrænset omfang**	☒	☐	☐

Selskabet har under sagens behandling ved nævnet af kosmetiske hensyn og per kulance tilbudt at dække opsætning af fodpaneler og sokkelklinker til at skjule en revnedannelse ved nederste murskifte indvendigt. Selskabet har afvist at dække klagerens øvrige krav både i forhold til forsikringens basisdækning og udvidede dækning.

I klageskrift vedlagt klageskema af 22/5 2018 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"**KLAGEPUNKTER:**

1. Indklagede skal anerkende, at være dækningsforpligtet i henhold til forsikringstilbud af den 9. december 2016, hvoraf fremgår, at forsikringen også dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygningen, der var ulovlige på opførelsestidspunktet.

2. Indklagede skal anerkende, at være dækningsforpligtet for udbedring af den utilstrækkelige isolering af ejendommens terrændæk og underfacades isolering.

3. Indklagede skal anerkende, at være dækningsforpligtet for omkostningerne forbundet med udbedring af facadebeklædningens ventilation.

SAGSFREMSTILLING:

Klager overtog fritidshuset beliggende … den 15. december 2016. Fritidshuset blev flittigt benyttet i den efterfølgende periode.

I forbindelse med overtagelse af ejendommen tegnede klager ejerskifteforsikring hos indklagede. Tilbud på ejerskifteforsikring af den 9. december 2016 fremlægges som **bilag 1**.

Det fremgår af bilag 1, side 3 øverst, at *'Udvidet Ejerskifteforsikring dækker i samme situationer som vores Ejerskifteforsikring. Derudover dækker den også: ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygningen, der var ulovlige på opførelsestidspunktet'*.

Klager tegnede ejerskifteforsikringen på baggrund af det afgivne tilbud, og havde dermed en berettiget forventning om, at ejerskifteforsikringen dækkede ulovlige forhold i beboelsesbygningen og ikke kun i beboelsesrummet.

Grundet årstiden på overtagelsestidspunktet var vejret koldt, hvorfor klager foretog opvarmning ved både gulvvarme samt brændeovn. Det blev i den forbindelse hurtigt klart for klager, at fritids-

huset ikke kunne holde en normal temperatur. Varmen forsvandt simpelthen, uanset hvor meget det blev forsøgt opvarmet.

Selve gulvet vedblev med at være koldt, på trods af at gulvvarmen burde have hindret dette. Den nederste del af væggene i fritidshuset var ligeledes meget kolde – dette især når man tager forsøgene på opvarmning og de dermed forbundne udgifter in mente.

Siden overtagelsesdagen har huset været konstant opvarmet, med henblik på holde en temperatur i intervallet 13-15 grader – i vidt omfang mindre. Opvarmningen er fortsat i de perioder klager ikke har været tilstede. Dette blev gjort med henblik på at undgå opfugtning og medfølgende fugtskader.

Den 18. februar 2017 holdt klager [fest] i fritidshuset. Blandt gæsterne var en uddannet ingeniør og byggesagkyndig.

Klager delte sine bekymringer omkring fritidshusets manglende evne til at holde på varmen med den byggesagkyndige. Den byggesagkyndige foreslog på den baggrund, at husets reelle tilstand blev undersøgt nærmere, da der efter den byggesagkyndiges overbevisning var et alt for højt varmeforbrug.

I relation hertil blev der den 7. marts 2017 foretaget en gennemgang af fritidshuset af den byggesagkyndige.

I forbindelse med gennemgangen blev det i forhold til klagepunkt 2 konstateret, at sokkelopbygningen er udført i massiv beton, hvor der kun er indlagt omtrent 5 cm. leca på indvendig side (det viste sig efterfølgende ved destruktivt indgreb, at dette ikke var korrekt). Denne leca er ydermere placeret således, at væggen revner hele vejen rundt om fritidshuset. Mere relevant var der pudsafskalninger på væggen. Den byggesagkyndige konstaterede, at pudsafskalningerne skyldtes kuldebro.

Derudover blev det konstateret, at gulvene ikke er isoleret i overensstemmelse med Bygningsreglementet. Gulvene er alene isoleret med 200-250 mm. løse lecanødder, hvilket kun er omtrent 1/3 af det lovkrav, som byggetilladelsen er givet på (600-800 mm.).

Endeligt fastslog den byggesagkyndige i relation til klagepunkt 3, at den udvendige beklædning med brædder var håndværksmæssigt forkert udført. Grunden til dette er, at den er udført på en sådan måde, at der lukkes tæt i top og bund. På den måde kan det bagvedliggende hulrum ikke ventileres, og der opstår med stor sandsynlighed fremtidige skader på fritidshusets konstruktion, som følge af denne konstruktion.

På baggrund af den byggesagkyndiges gennemgang, anmeldte klager samme dag de konstaterede ulovlige bygningsindretninger til indklagede.

Den 22. marts 2017 afviste indklagede dækning af de anmeldte forhold. Afslaget fremlægges som **bilag 2**. Det fremgår bl.a. heraf, at *'umiddelbart er der ikke taget højde for ændringer/tillæg i det gældende Bygningsreglement for småhuse 1998, hvor krav til varmetab/U-værdier er skærpet frem til ansøgning om byggetilladelsen i 2005'*.

Indklagede anerkendte dermed allerede efter den byggesagkyndiges første gennemgang af fritidshuset, at Bygningsreglementet ikke var overholdt.

De anmeldte skader blev dog alle afvist som værende dækningsberettigede, da skaderne ikke var tilstede i selve beboelsesrummet. Dette til trods for, at der i bilag 1 fremgår, at det er skader i beboelsesbygningen, der er omfattet af dækningen.

På baggrund af indklagedes afslag rettede klager henvendelse til [byggesagkyndig] med henblik på at få udarbejdet en rapport, der skulle dokumentere de ulovlige forhold. Rapport af den 11. juli 2017 fremlægges som **bilag 3**.

I bilag 3 bemærkes det om klagepunkt 2 af den byggesagkyndige, at der er et forhøjet linietab i forhold til BRS98 10.10, der foreskriver, at linietab højst må være 0,2 W/mK. Den byggesagkyndige estimerede på det tidspunkt et linietab i intervallet 0,24 - 0,73 W/mK. Linietabet blev på daværende tidspunkt skønsmæssigt fastsat. Den byggesagkyndige oplyste i tillæg dertil, at ved beregning af konstruktionen var det forventeligt, at linietabet ville være væsentligt højere.

Linietabet medfører, at der er kraftig kuldebro i betongulvet med gulvvarme. Betongulvet støder direkte ned til fundamentet, hvilket ikke var gængs byggeskik. Som følge af dette var der et markant forhøjet energiforbrug. Derudover er der som følge af det abnormt høje linietab risiko for indvendig kondensering og medfølgende skimmelsvamp.

I forhold til klagepunkt 3 konkluderede den byggesagkyndige, at der ikke var den påkrævede ventilation bag facadebeklædning. Der mangler således en fri spalte på minimum 30 mm. med fuglegitter i bund. Endvidere presser isoleringen samtidig vindspærrer ud, og reducerer derved yderligere den frie ventilation. Den byggesagkyndige bemærkede i den forbindelse, at erfaringen viser, at en sådan konstruktion medfører risiko for opfugtning af konstruktionerne med skade og skimmelsvamp til følge.

Den 23. marts 2017 fremsendtes bilag 3 til indklagede med anmodning om fornyet stillingtagen.

Først den 4. september 2017 svarede indklagede, at der ønskedes en besigtigelse af ejendommen med taksator, hvilket klager naturligvis imødekom.

Den 3. november 2017 modtog klager endnu engang afvisning på dækning. Afslag af den 3. november 2017 fremlægges som **bilag 4**.

Til klagepunkt 2 var begrundelsen for afslaget, at isoleringsforholdene endnu ikke havde medført en konstateret skade på fritidshuset.

Det bemærkes desuden, at der trods det faktum at Bygningsreglementet ikke var overholdt omkring mængden af isolering, så var der alligevel en tilstrækkelig isolering. Der blev ved indklagedes vurdering lagt vægt på husets status som værende fritidshus. Indklagede påpegede, at isoleringsforholdene var mindre relevante i sommerhalvåret.

Indklagede afviste ligeledes dækning for den manglende varmeisolering i gulvet, da denne var lagt under betondækket og derfor ikke er en del af beboelsesrummet.

Ydermere afvistes dækning af udbedringen af varmeisolering i ydervæggen, da denne var lagt for yderligt til at være en del af beboelsesrummet.

Klagepunkt 3 blev ligeledes afvist, da der ved taksators besigtigelse ikke blev målt forhøjede fugtværdier, hvorfor skadeanmeldelsen ikke udgjorde en dækningsberettiget skade på overtagelsestidspunktet. Dertil påpegede indklagede, at selv hvis der var konstateret en skade, var denne ikke dækningsberettiget, da den ikke var konstateret i beboelsesrummet.

Indklagede afviste dermed kategorisk at være dækningsforpligtet for udbedring af de anmeldte forhold.

Klager er uenig i indklagedes afvisningsgrundlag, da det tydeligt fremgår af bilag 1, at det er skader i beboelsesbygningen, der af indklagede ydes dækning for.

Den 27. november 2017 fremsendtes derfor klage over afvisningen. Klagen fremlægges som **bilag 5**.

Det fremgår af bilag 5, at det igen påpeges af klager, at det af sagens bilag 1 uomtvisteligt fremgår, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygningen på opførelsestidspunktet, hvorfor indklagede er dækningsforpligtet. Derudover blev det gjort gældende, at de anmeldte forhold udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da bygningsreglementet på opførelsestidspunktet ikke var overholdt.

Den 12. januar 2018 fremsendte indklagede svar på bilag 5. Svaret fremlægges som **bilag 6**. Det fremgår heraf, at indklagede på ingen måde mente at være bundet af forsikringstilbud af den 9. december 2016. Samtlige skader afvistes derfor på dette grundlag.

I forhold til klagepunkt 2 bemærkede indklagede, at der antageligt er nærved 60% af den lovpligtige isolering, hvorfor dette var tilstrækkeligt i og med, at der er tale om et fritidshus.

På baggrund af bilag 6 kontaktede klager endnu engang [byggesagkyndig] med henblik på at få foretaget destruktive indgreb og derved belyse de påklagede forhold yderligere.

Ved destruktivt indgreb foretaget den 29. januar 2018 blev der udarbejdet en ny rapport. Rapport af den 4. april 2018 fremlægges som **bilag 7**.

I relation til klagepunkt 2 fremgår det af bilag 7, at det for isoleringsforholdene for terrændækket blev vurderet, at linietabet var omtrent 265% højere end det tilladte jf. DS418 tabel 6.13.1. Linietabet var dermed minimum 0,73 W/mK, hvor det tilladte linietab maksimalt må være 0,20 W/mK.

Det reelle linietab forventedes af den sagkyndige at være endnu højere, da tabellen forudsætter, at der er en 15 mm. kantisolering, hvilket ikke er tilfældet for nærværende fritidshus.

Om isolering af underfacaden bemærkedes særskilt af den bygningssagkyndige, at der kunne konstateres et lag på 27 cm. løs coated leca. Af den vedlagte beregning til rapporten fremgår, at selv i den bedst tænkelige situation er dette ikke tilstrækkelig isolering. I forhold til lecas egen vejledning skal der mindst være 815 mm. leca, for at kompensere for indvendige fundamenter. Dette

svarer til U=0,09 W/(m²K), hvorved der kan beregnes et linietab på 0,22 W/mK. Der er således en overskridelse på 69%, hvorved bygningsreglementet på opførelsestidspunktet ikke var overholdt.

Om klagepunkt 3 konkluderede den byggesagkyndige i overensstemmelse med bilag 3, at der ikke var den påkrævede ventilation bag facadebeklædning. Der manglede en fri spalte på minimum 30 mm. med fuglegitter i bund og top. Isoleringen pressede samtidig vindspærren ud og reducerede dermed yderligere den frie ventilation, hvorved risiko for følgeskader opstår.

Den byggesagkyndige beregnede afslutningsvist et forøget varmeforbrug pr. år, der andrager ca. kr. 10.000,00, jf. bilag 7. Et beløb der formentlig er højere, eftersom der ikke er medtaget udgiften til brænde til brændeovnen.

Den byggesagkyndige konkluderede endeligt følgende: *'Beregninger og resultat viser, at huset på ingen måde er opført under hensyntagen til BRS98 energikrav. Der er afvigelser i forhold til byggetilladelsens krav i spændet fra 69-265%: Såvel terrændæk, fundamenter (kuldebroer) og facader er alle opført uden tilstrækkelig isolering. Alle dele overholder ikke gældende regler på tidspunkt for ansøgning om byggetilladelse og er i øvrigt i direkte strid med krav stillet i byggetilladelsen.'*

Da indklagede flere gange har afvist at yde dækning for de anmeldte skader ser klager sig nødsaget til at indlevere nærværende klage over indklagede.

ANBRINGENDER:
Ad klagepunkt 1 – dækning for ulovlige forhold i beboelsesbygningen

Det gøres gældende, at indklagede på baggrund af forsikringstilbud af den 9. december 2016 er forpligtet til at anerkende dækning af de anmeldte skader.

Med klagers efterfølgende dokumentation fra bygningssagkyndig, destruktive indgreb og beregninger er det sandsynliggjort, at der er tale om en skade.

Til støtte herfor fremgår det af forsikringstilbuddet, at ejerskifteforsikringsdækningen omfatter skader og ulovlige forhold i beboelsesbygningen.

Det gøres derfor gældende, at klager havde en berettiget forventning om, at samtlige anmeldte skader var omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Det gøres gældende, at forsikringstilbuddet har forrang for forsikringsbetingelserne eftersom det netop er indholdet af tilbuddet, som danner baggrund for forbrugerens beslutning om valg af ejerskifteforsikring.

Til støtte herfor bemærkes, at en forbruger skal kunne regne med den dækning, der er beskrevet i et forsikringstilbud, og at det fra forbrugerens side må forudsættes, at de underliggende forsikringsvilkår ikke afviger fra indholdet af tilbuddet. I modsat fald er forsikringstilbuddet illusorisk og i strid med forsikringsaftalelovens såvel som markedsføringslovens regler som værende direkte vildledende.

I det jeg i det hele henviser til indholdet af min klage af den 27. november 2017 (bilag 5) skal jeg påpege det forhold, at det fremgår af forsikringstilbuddet af den 9. december 2016 (bilag 1), at

forsikringen også dækker ulovlige bygningsindretninger i **beboelsesbygningen**, der var ulovlige på opførelsestidspunktet (øverst side 3).

Topdanmark gør så efterfølgende gældende, at ejerskifteforsikringen alene dækker ulovlige bygningsindretninger i **beboelsesrum** i beboelsesbygningen. Det gøres gældende, at dette er direkte vildledende for kunden – kunden har ikke haft en reel chance for at indrette sig i overensstemmelse med dette.
Topdanmark har i deres svarbrev af den 12. januar 2018 anført, at Topdanmark ikke er forpligtet til at redegøre for samtlige undtagelser ift. tilbud ctr. forsikringspolice. Dette synspunkt bestrider klager som udgangspunkt ikke. Det gøres dog gældende, at Topdanmark som forsikringsselskab er særligt forpligtet til at sikre at indholdet af et forsikringstilbud i videst muligt omfang afspejler vilkårene for den forsikring som kunden ønsker at tegne.

I det konkrete tilfælde ville det alene have krævet at Topdanmark i deres forsikringstilbud (bilag 1, side 3, 1. pkt.) havde indsat *'beboelsesrum'* foran beboelsesbygning. Det havde således krævet minimalt fra Topdanmarks side.

Ved ikke at have indsat 'beboelsesrum' foran beboelsesbygning i tilbuddet, har Topdanmark ikke givet klager grundlag for at tro andet end at ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygningen var omfattet af forsikringen.

Betydningen af den manglende angivelse af 'beboelsesrum' er helt åbenbart i den konkrete situation, eftersom det netop er med den begrundelse, at Topdanmark har valgt at afvise at yde dækning. Altså at den manglende isolering ikke er i et beboelsesrum. Denne adfærd og fremgangsmåde er god skik hos et forsikringsselskab og er samtidig stærkt vildledende. Klager har ganske enkelt ikke fået det produkt som han har betalt for.

Ad klagepunkt 2
Terrændæk
Det gøres gældende, at den utilstrækkelige isolering er omfattet af indklagedes dækningsforpligtelse.

Det gøres dertil gældende, at den manglende isolering i terrændækket udgør en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Til støtte herfor gøres det gældende, at den manglende isolering af terrændækket forårsager en kuldebro, der medfører forhøjet linietab. Det forhøjede linietab udgør en dækningsberettiget skade i sig selv, da denne bevirker forhøjet risiko for indvendige fugtskader.

Det gøres gældende, at den utilstrækkelige isolering forøger klagers varmeudgift, hvilket er en dækningsberettiget skade.

Til støtte herfor gøres det gældende, at nuværende nævnspraksis fastslår, at forhøjet varmetab som følge af utilstrækkelig isolering, er en skade omfattet af ejerskifteforsikringens definition deraf. Der henvises til kendelse nr. 78.220, hvor manglende isolering medførte et tab for klager. Skaden blev konstateret gennem forhøjet forbrug, hvorfor kendelsen er sammenlignelig med nærværende sags faktuelle omstændigheder.

Det gøres gældende, at indklagedes bemærkning om, at fritidshuset ikke skal anvendes til længere ophold i vinterhalvåret ikke ændrer på de faktiske forhold omkring linietabet. Klager skal således ikke tåle forhøjede varmeomkostninger på baggrund af ejendommes type, da dagældende byggeforskrifter ikke er overholdt.

Det gøres gældende, at isoleringsforholdene i terrændækket ikke overholder dagældende byggestandarder, hvorfor indklagede også af den grund er dækningsforpligtet.

Til støtte herfor henvises igen til kendelse nr. 78.220. Nævnet udtalte, at det var ubetænkeligt, at en opførelse skal overholde det dagældende byggereglement. I nærværende sag har klager tegnet ejerskifteforsikring indeholdende dækning af ulovlige bygningsindretninger, hvorfor klager er dækningsforpligtet til udbedring af samtlige forhold, der ikke overholder byggeforskrifterne på opførelsestidspunktet.

Underfacade
Det gøres gældende, at indklagede er dækningsforpligtede i henhold til forsikringstilbud af den 9. december 2016.

Det gøres gældende, at isoleringen ikke overholder datidens krav derom, hvorfor indklagede er dækningsforpligtet.

Det gøres gældende, at indklagede er forpligtet til at yde dækning for forhold, der var ulovlige på opførelsestidspunktet.

Ad klagepunkt 3
Det gøres gældende, at der ikke er tilstrækkelig ventilation bag facadebeklædningen, hvilket udgør et dækningsberettiget forhold i henhold ejerskifteforsikringstilbud af den 9. december 2016.

Det gøres gældende, at manglende ventilation medfører risiko for fugtskader på bærende konstruktioner, hvorfor indklagede er dækningsforpligtet.

Til støtte herfor henvises til kendelse nr. 70.393, hvor forsikringsselskabet blev pålagt at afholde omkostningerne til udbedring af ventilationsforholdene, da konstruktionen medførte risiko for fremtidige skader. Det er således ikke afgørende, hvorvidt der allerede er sket skade, men alene at dette er påregneligt i fremtiden, hvorfor indklagede skal afholde udgifterne forbundet med udbedring.

Det gøres gældende, at ventilationsforholdene ikke overholder datidens byggeskik, hvorfor indklagede alene af den grund er dækningsforpligtede.

Det gøres ydermere gældende, at forholdet vedr. den manglende ventilation burde have været angivet i tilstandsrapporten som en K3. Forholdet er dog slet ikke nævnt, selvom der ved denne konstruktion er nærliggende risiko for skade."

Selskabet har herefter genbesigtiget og har i brev af 29/10 2018 til nævnet bl.a. redegjort for afgørelsen således:

"Efter tilbagemelding fra den af os rekvirerede rådgivende ingeniør, …, [vores tekniske rådgiver] og efter fremsendelse af kopi af den yderligere korrespondance, der har været omkring selvbyg i forbindelse med købet, skal vi hermed besvare klagen af 22. maj 2018 fra vores kundes advokat.

Vores kundes advokat klager på vores kundes vegne over, at vi har afvist dækning af en række forhold i sommerhuset, herunder isoleringsforhold i terrændæk og ydervægge, linjetab i fundament samt manglende ventilation af facadebeklædning.

Vi må efter fornyet gennemgang af sagen fastholde, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at de anmeldte forhold er dækningsberettigede på den tegnede ejerskifteforsikring under hverken det lovbestemte skadebegreb eller under den udvidede ulovlighedsdækning.

Vi har dog i forbindelse med sagens yderligere behandling pr. kulance besluttet at tilbyde vores kunde at erstatte udgiften til etablering af fodpaneler på alle ydervægge i sommerhuset, herunder sokkelklinker i badeværelset, af kosmetiske hensyn, jf. vores nærmere beskrivelse under dette særskilte punkt.

Her følger fakta om forsikringen
Der er tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning på vilkår 6618-3. Forsikringen er trådt i kraft den 16. december 2016.

Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport … af 9. marts 2017.

Huset er opført i årene 2005-2007 på baggrund af byggeansøgning af 22. november 2004 og byggetilladelse udstedt d. 4. april 2005.

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunde anmelder ved telefonisk anmeldelse d. 7. marts 2017, at husets sokkel, terrændæk og facadebeklædning er fejlkonstrueret.

Ved mail af 8. marts 2017 fremsender vores kunde fotos samt yderligere nødvendige bilag, hvorefter vi rekvirer en taksator til besigtigelse af forholdene.

Vores taksator besigtiger forhold d. 20. marts 2017, og fremsender d. 22. marts 2017 afgørelse med afslag på dækning af de anmeldte forhold.

D. 23. august 2017 påklager vores kunde afgørelsen til vores kundeklagefunktion vedlagt notat fra ingeniør, hvor der ligeledes oplyses om yderligere forhold i sommerhuset, som ikke tidligere var blevet anmeldt.

På denne baggrund rekvirer vi en ny taksator, og på baggrund af den nye taksators besigtigelse fremsender vores kundeklagefunktion afgørelse af 3. november 2017, hvor de anmeldte forhold afvises.

Ved klage af 27. november 2017 klager vores kundes advokat over vores afgørelse, og vi fastholder endnu engang vores afgørelse ved mail af 12. januar 2018.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring i maj 2018 vedlagt helt nye oplysninger fra vores kundes ingeniør, som vi ikke før sagens indbringelse for Ankenævnet haft mulighed for at forholde os til. På denne baggrund har vi ligeledes anset det for nødvendigt at lade en ingeniør gennemgå de anmeldte forhold.

Oplysninger af relevans for de anmeldte forhold i tilstandsrapport og købsaftale

…

I forbindelse med berigtigelsen af hushandlen har sælgers ejendomsmægler overfor købers advokat uddybet omfanget af selvbyg/medbyg, jf. nedenstående:

5. Medbyg/selvbyg

Sælger oplyser at der i forbindelse med opførelse er opført medbyg/selvbyg. Dette pkt er af sælger drøftet indgående med køber der er er håndværker.

Sælger har deltaget på assistanceniveau med

- Udvendig beklædning af hus
- Indvendig og udvendig maling
- Støbning af fundament
- Lægning af fliser

Hvad har vores tekniske rådgiver konstateret i forbindelse med sin besigtigelse og gennemgang af sagens bilag

Vores rådgiver oplyser, at han er enig med ingeniør, …, [vores kundes tekniske rådgiver] i, at U-værdier i terrændæk og ydervægge samt linjetab ved fundament isoleret set ikke lever op til krav for sommerhuse i pkt. 10.10.1 i Bygningsreglementet med tillæg fra 1998 [BRs-98], som var gældende på tidspunktet for byggetilladelsens udstedelse.

Vores tekniske rådgiver er dog ikke enig i de beregninger, som fremgår af rapporten fra vores kundes rådgiver i forhold til størrelsen på overskridelsen af kravene, og der henvises i den forbindelse til de enkelte konklusioner i vores rådgivers rapport af 3. oktober 2018 (sagens bilag F).

Vores rådgiver oplyser samtidig, at det af pkt. 10.10.5 i BRs-98 fremgår, at kravene til U-værdier i sommerhuse i BRs-98 pkt. 10.10.1 kan fraviges, såfremt sommerhusets specifikke varmetab ved transmission ikke overstiger 2,5 W/m²oC.

Ved en overslagberegning har vores tekniske rådgiver beregnet sommerhusets specifikke varmetab ved transmission til at ligge i intervallet 1,3-1,5 W/m²oC, hvilket er væsentligt under kravet på 2,5 W/m²oC i pkt. 10.10.5 i BRs-98.

På denne baggrund fremgår det således også af det på opførelsestidspunktet gældende tillæg til BRs-98, at de af vores kundes tekniske rådgiver oplyste krav til U-værdi alene er vejledende, hvorfor disse lovligt kan fraviges.

Vores kundes rådgiver har i sin rapport beregnet et forøget varmeforbrug på ca. 4.497 kWh pr. år sammenholdt med et normalt år, svarende til et årligt merforbrug på ca. 10.000 kr. Det ses, at vores kundes rådgiver ved beregningen har taget udgangspunkt i opvarmning af et almindeligt helårshus.

Vores rådgiver oplyser derimod, at når der tages udgangspunkt i, at der er tale om et sommerhus, som er beregnet til anvendelse i sommerhalvåret fra 1. april – 31. september, kan det forøgede varmeforbrug beregnes til 506 kWh pr. år, svarende til en årlig udgift på ca. 1.100 kr.

Hvis der tages udgangspunkt i at sommerhuset fx også opvarmes til stuetemperatur hele december måned i vinterhalvåret, kan det forøgede varmeforbrug beregnes til ca. 826 kWh, svarende til en årlig udgift på ca. 1.800 kr.

Det bemærkes i den forbindelse, at sommerhuse i henhold i daværende Planlovs § 40, stk. 1, som var gældende på både overtagelsestidspunkt og anmeldelsestidspunktet, alene må benyttes til overnatninger i forbindelse med kortvarige ferieophold i perioden 1. oktober – 31. marts.

Ad klagepunkt 1 i advokatens klage af 22. maj 2018:
Indledningsvis skal vi beklage, når det oplyses, at vores kunde på baggrund af tilbuddet har haft en anden forventning til omfanget af forsikringsdækningen, end hvad der fremgår af gældende forsikringsvilkår.

Vi må dog samtidig fastholde vores opfattelse af, at det ikke generelt kan forventes af et forsikringstilbud, at det indeholder fuldstændigt udspecificerede oplysninger omkring dækningsomfang, herunder om evt. begrænsninger og/eller undtagelser til dækningen.

Hvis vi som forsikringsselskab skulle bindes af, at omfanget af dækningen, herunder alle begrænsninger til dækningen ikke fremgår eksplicit af tilbuddet, ville vi hver gang vi udarbejder et tilbud være nødt til at indsætte forsikringsvilkårenes fulde ordlyd i forsikringstilbuddet, hvilket i sagens natur ville medføre nogle meget omfattende forsikringstilbud.

I det konkrete forsikringstilbud (sagens bilag 1) henvises vores kunde derimod midt på side 3 til at læse nærmere i forsikringsvilkårene, hvis vores kunde ønsker yderligere oplysninger omkring dækningen på den udvidede ejerskifteforsikring. Vores kunde kunne ved gennemlæsning af forsikringsvilkårene have konstateret det præcise omfang af den udvidede forsikringsdækning, herunder også om de begrænsninger og undtagelser, der gælder for den udvidede dækning.

Herved ville vores kunde have kunnet konstateret det præcise omfang af dækningen for ulovlige bygningsindretninger i vilkårenes pkt. 15 D samt undtagelserne hertil.

Hvis det konkrete forsikringstilbud forpligter os til at udvide dækningsomfanget udover forsikringsvilkårenes bestemmelser, vil princippet efter vores opfattelse også medføre, at vi vil være afskåret fra at gøre store dele af undtagelsesbestemmelserne i forsikringsvilkårenes pkt. 16 gældende, da flere af disse undtagelser ikke fremgår under de generelle undtagelser øverst på side 4 i forsikringstilbuddet.

Såfremt en sådan praksis mod forventning måtte blive statueret, vil det således fremadrettet medføre, at et forsikringstilbud vil få et helt andet omfang og langt mere omfattende karakter, da forsikringsbetingelserne mere eller mindre ordret vil skulle gengives i sin helhed i selve forsikringstilbuddet.

Vi mener således ikke, at vi ved det fremsendte forsikringstilbud har forpligtet os til at yde dækning udover forsikringsvilkårenes bestemmelser, og bemærker i den forbindelse endnu engang, at

vores kunde i tilbuddet er henvist til at læse nærmere om ejerskifteforsikringens dækning i forsikringsvilkårene.

Ad klagepunkt 2 i advokatens klage af 22. maj 2018:
Isoleringsforhold i terrændæk og underfacade gennemgås for overskuelighedens skyld særskilt i henhold til skadebegrebet i vilkårenes pkt. 15 C og den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger i vilkårenes pkt. 15 D, da der er tale om to vidt forskellige vurderinger.

Skadebegrebet, jf. vilkårenes 15 C:
Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til vilkårenes pkt. 15 C 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det fremgår af sagen, at hverken de to taksatorer, der har besigtiget ejendommen, eller vores tekniske rådgiver har kunnet konstatere aktuelle byggeskader i sommerhuset i form af brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse, som følge af den nedsatte mængde varmeisolering på trods af, at sommerhuset har eksisteret i mere end 10 år.

Det er således efter vores opfattelse alene afgørende i relation til vilkårenes pkt. 15 C, om den nedsatte mængde isolering i terrændæk og underfacade, herunder det forøgede linjetab, kan anses for at udgøre et andet fysisk forhold ved bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende sommerhuse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det oplyses i den forbindelse i rapporten fra vores tekniske rådgiver, at nuværende U-værdi i gulvkonstruktionen med de konstaterede 270 mm lecanødder kan beregnes til 0,25 W/m2, hvilket således alene overskrider den vejledende U-værdi i BRs-98 med 0,05 W/m2. Hvis gulvkonstruktionen skal opnå en U-værdi på 0,20 W/m2, jf. de vejledende krav i BRs-98, oplyser vores byggetekniske rådgiver, at der mangler yderligere 100 mm lecanødder i terrændækket.

Da terrændækket således allerede er varmeisoleret med 270 mm lecanødder i henhold til målingerne i det destruktive indgreb, udgør den konstaterede/aktuelle isoleringstykkelse i terrændækket således ca. 73 % af isoleringstykkelsen på 370 mm, som der kræves for at leve op til de vejledende værdier for U-værdi i terrændæk med gulvvarme på 0,20 W/m2 i BRs-98 pkt. 10.10.1.

Der er enighed mellem de byggetekniske rådgivere om, at den vejledende U-værdi på 0,40 W/m2 for ydervægge i BRs-98 på de nederste ca. 20 cm af ydervægge er overskredet, da der ud fra opbygningen kan beregnes en U-værdi på 1,23 W/m2. Ovenover de nederste ca. 20 cm er ydervæg-

gen opbygget anderledes, herunder med en større mængde isolering i form af mineraluld, hvorfor den beregnede overskridelse af U-værdien alene gælder for de nederste ca. 20 cm af ydervæggen.

På baggrund af opbygningen af terrændæk, fundament og ydervægge har vores tekniske rådgiver herefter forsøgt at udregne et evt. mervarmeforbrug på grund af den konstaterede opbygning, selvom det naturligvis er svært at definere et mervarmeforbrug henset til, at de beregnede U-værdier i terrændæk og ydervægge netop lovligt kan fraviges, jf. bestemmelsen i BRs-98 pkt. 10.10.5.

Det oplyses fra vores rådgiver, at såfremt sommerhuset alene benyttes i sommerhalvåret skønnes merforbruget at ligge på ca. 506 kWh, svarende til ca. 1.100 kr. årligt i henhold til de vejledende U-værdier i BRs-98.

Da sommerhuse ligeledes lovligt må benyttes til kortvarige ferieophold i vinterhalvåret, jf. planlovens bestemmelser, har vores tekniske rådgiver ligeledes skønnet mervarmeforbruget, hvis sommerhuset ligeledes benyttes hele december måned udover i sommerhalvåret. I dette tilfælde skønnes mervarmeforbruget samlet at ligge på ca. 826 kWh, svarende til en udgift ca. 1.800 kr. årligt i henhold til de vejledende U-værdier i BRs-98.

Ved beregningerne fra vores rådgiver er der alene taget udgangspunkt i at sommerhuset opvarmes med elgulvvarme, selvom den naturlige opvarmningskilde ved korte ophold efter vores opfattelse almindeligvis vil være brændeovnen, som er placeret midt i sommerhuset, da denne langt hurtigere vil kunne opvarme luften i sommerhuset til en normal indetemperatur. Ved delvist benyttelse af brændeovnen midt i sommerhuset som opvarmningskilde i stedet for elgulvvarmen, vil dette naturligvis have en yderligere gavnlig effekt på et evt. mervarmeforbrug, således at den økonomiske merudgift i forhold til vores tekniske rådgivers beregning vil begrænses yderligere.

Der synes omvendt ikke at være nødvendigt at opvarme sommerhuset til 13-15 grader i vintermånederne for at undgå opfugtning og fugtskader, som anført af vores kundes advokat.

Det bemærkes ligeledes, at ankenævnet bl.a. i tidligere ankenævnskendelse med nr. 91.336 har fastslået, at der ved vurderingen af om, der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand i et sommerhus netop skal tages hensyn til, at der for sommerhuse er tale om bygninger, som er bygget til primær benyttelse i sommerhalvåret, og at sammenligningsgrundlaget derfor også må være andre tilsvarende sommerhuse, som hovedsageligt er bygget til primær anvendelse i sommerhalvåret.

Vores kundes advokat henviser i forbindelse med klagen til ankenævnskendelsen med nr. 78.220, som omhandler nedsat isoleringsevne i et badeværelsesgulv med gulvvarme i et hus godkendt til helårsbeboelse.

Det er vores opfattelse, at den konkrete klagesag i høj grad adskiller sig fra den refererede ankenævnssag.

I den refererede ankenævnskendelse udtaler nævnet bl.a., at den nedsatte isolering badeværelsesgulvet med gulvvarme fra 1998 alene udgør 1/10 del af den krævede isolering, da der kun er befinder sig 30 mm blød isolering i gulvet, hvorved der opstår et så betydeligt varmetab i forbin-

delse med benyttelse af gulvvarmen i badeværelset, at forholdet må anses som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
Det fremgår af oplysningerne i den refererede ankenævnssag, at varmetabet er beregnet til at være 33,8 gange større end forventet.

I den konkrete klagesag er der i modsætning til den refererede ankenævnssag tale om et sommerhus, som alene er godkendt til kortvarige ophold i vinterhalvåret, hvorfor isoleringsforholdene i sagens natur har mindre betydning for brugbarheden i forhold til, hvis der var tale om hus godkendt til helårsbeboelse. Ligeledes udgør den nuværende isoleringstykkelse under gulvene i den konkrete klagesag ca. 73 % af den isoleringstykkelse, som skal til for at opfylde de vejledende U-værdier i BRs-98 pkt.10.10.1, som dog kan fraviges, jf. BRs-98 pkt. 10.10.5. Varmetabet i den konkrete klagesag er derfor heller ikke i nærheden af de oplysninger, som fremgår i den refererede ankenævnssag.

På baggrund af ovenstående må vi således afvise, at den anmeldte varmeisolering i terrændæk og nederste del af ydervæg, herunder linjetabet ved fundament, er nedsat i en grad og et omfang som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, som nedsætter sommerhusets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende sommerhuse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Ulovlige bygningsindretninger, jf. vilkårenes 15 D:
…
Det er i BRs-98 kapitel 10, som regulerer hvilke regler, som gælder for sommerhusbebyggelse, og vi vedlægger det tillæg til varmeisolering (sagens bilag G), som var gældende for varmeisolering i sommerhuse i perioden 1. februar 2005 – 14. april 2005, hvor byggetilladelsen til sommerhuset blev givet.

Heraf fremgår det af pkt. 10.10.1, at der er U-værdi krav på 0,40 W/m2 til ydervægge, mens der er U-værdi krav på 0,20 W/m2 til terrændæk, hvor der er gulvvarme.

Af pkt. 10.10.5 fremgår det imidlertid, at kravene kan fraviges, såfremt det specifikke varmetab ved transmission ikke overstiger 2,5 W/m²oC.

Vores tekniske rådgiver har på baggrund af oplysningerne i sagen lavet en overslagberegning på sommerhusets linjetab ved transmisson, og resultatet af beregningen viser et varmetab ved transmission på 1,3-1,5 W/m²oC, som således ligger væsentlig under kravet i på 2,5 W/m²oC i pkt. 10.10.5 i BRs-98.

Med andre ord er fravigelsen af specifikke U-værdier i terrændæk og ydervægge, jf. værdierne i BRs-98 pkt. 10.10.1, lovlige i henhold til BRs-98 pkt. 10.10.5, da varmetabet ved transmission ikke overstiger 2,5 W/m²oC.

For så vidt angår linjetabet ved fundament fremgår det af BRs-98 pkt. 10.10.2, at fundamenter skal udføres, så linjetabet højst udgør 0,20 W/m²oC, og fundamenterne ses på baggrund af beregningerne ikke at leve op til dette.

Det fremgår ikke eksplicit af det konkrete tillæg til bygningsreglementet, at linjetabet ved fundament også kan fraviges, jf. bestemmelsen pkt. 10.10.5 i BRs-98.

Det giver dog efter vores opfattelse meget dårlig byggeteknisk mening, såfremt det alene skulle være muligt at fravige U-værdierne i konstruktionen, men ikke selve linjetabet ved fundament. Vores opfattelse underbygges bl.a. også af flere senere tillæg til BRs-98, som var gældende i perioden fra 1. januar 2006-1. februar 2008, hvilket er den periode, hvor sommerhuset blev færdigmeldt. Her oplyser undtagelsesbestemmelsen, som på dette tidspunkt er flyttet fra pkt. 10.10.5 til pkt. 10.10.6, at muligheden for at fravige kravene gælder for værdier i punkterne 10.10.1-10.10.5, hvor både U-værdier og linjetab ved fundament er reguleret. Disse senere tillæg til reglementet giver således tilladelse til, at både U-værdier og linjetabsværdien ved fundament kan fraviges under bestemte forudsætninger.

På trods af ovenstående opfattelse af, at isoleringsforholdene slet ikke kan anses for at være ulovlige i sommerhuset i henhold til BRs-98's bestemmelser, må vi som oplyst ovenfor ligeledes fastholde, jf. besvarelsen af klagepunkt 1, at omfanget af den udvidede dækning alene vedrører ulovlige bygningsindretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, og således slet ikke omfangsmæssigt vedrører udførelse af bl.a. fundamenter, som er den bygningsdel, der stilles krav til i bygningsreglementet for så vidt angår kravene til linjetabet. Fundamenterne befinder sig efter vores opfattelse klart udenfor beboelsesrum i beboelsesbygningen, jf. vilkårenes pkt. 15 D.

Omfanget af den udvidede forsikringsdækning kan efter vores opfattelse i øvrigt heller ikke udstrækkes til isoleringsforhold under et støbt terrændæk eller til isoleringsforhold på ydersiden af en muret teglmur/bagmur, da dette ligeledes er udenfor beboelsesrum i beboelsesbygningen.

Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at de anmeldte isoleringsfor-hold/U-værdier og linjetab ved fundamenter ikke kan dækkes i henhold til vilkårenes pkt. 15 D.

Ad klagepunkt 3 i advokatens klage af 22. maj 2018:
Vores kundes advokat klager over, at der er utilstrækkelig ventilationsspalte bag facadebeklædning, ligesom det ligeledes oplyses, at der mangler fuglegitter.

Forholdende gennemgås særskilt i henhold til skadebegrebet i vilkårenes pkt. 15 C og den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger i vilkårenes pkt. 15 D.

Skadebegrebet, jf. vilkårenes 15 C:
Vores kundes advokat anfører, at den nedsatte ventilation bag facadebeklædning ikke overholder datidens byggeskik, at forholdet medfører risiko for fugtskade på bærende konstruktioner samt at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten.

Vores tekniske rådgiver oplyser i sin rapport, at der i toppen af facadebeklædningen ikke er ventilationsspalte, mens bredden af ventilationsspalten i bunden af facadebeklædningen varierer fra mellem 0-20 mm. Der kan ikke konstateres fuglegitter.

Vores tekniske rådgiver kunne ikke ved sin besigtigelse konstatere skader eller tegn på skader.

Ved vores første taksatorbesigtigelse i marts 2017 blev der demonteret facadebrædder til konstatering af forhold bag facadebeklædningen.

Som det fremgår af taksators rapport (sagens bilag 2) og fotorapport (sagens bilag E) fra besigtigelsen i marts 2017, kunne der ved den destruktive undersøgelse og fugtmålinger bag facadebeklædningen konstateres, at træværket var tørt, og at både træværk og øvrige materialer bag facadebeklædningen var uden skimmel og/eller andre tegn på opfugtning.

Træværket bag facadebeklædningen kunne ved besigtigelsen måles i intervallet på mellem 14,5 % - 15,4 % træfugt, hvilket udgør normale og tørre fugtværdier.

Ved vores anden taksatorbesigtigelse i september 2017 blev der ikke foretaget destruktive indgreb i facadebeklædningen, men vores taksator kunne konstatere, at granitblokken/soklen under facadernes træbeklædning er med en ujævn overflade, hvilket bevirker, at der de fleste steder på facaderne er spalter, hvor der kan trække luft ind bagved facadebeklædningen.

Vores kundes advokat henviser i forbindelse med klagen til ankenævnskendelsen med nr. 70.393, som vedrører nedsat/manglende ventilation i tagrum, hvor ankenævnet finder, at det i sagen meget høje fugtniveau målt i træværket udgør nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at den konkrete klagesag i høj grad adskiller sig fra den refererede ankenævnssag.

I den refererede ankenævnssag udtaler nævnet, at uanset der ikke visuelt har kunnet konstateres skader i tagrummet indebærer et forhøjet fugtniveau i lægter og spær - som det er målt i sagen – nærliggende risiko for skade. På denne baggrund udtaler Ankenævnet, at den manglende ventilation i tagrummet udgør en dækningsberettiget skade. I sagen er der målt fugtprocenter i lægter og spær på mellem 40 % - 100 %, og det oplyses, at der ved fugtigheder i længere perioder på mere end 20 % er risiko for nedbrydning (råd eller svamp).

I den konkrete klagesag er der i modsætning til den refererede ankenævnssag tale om en konstruktion, hvor der trods en mindre ventilationsspalte end beskrevet i vejledninger/anvisninger er mulighed for luftcirkulation bag facadebeklædningen. Herudover viser de destruktive undersøgelser, at fugtværdierne i bagvedliggende forskallingstræ er normale og tørre, og at konstruktionen bag facadebeklædning generelt ser sund ud.

Forskellen mellem de to sager er således tydelig, da der i den refererede ankenævnssag netop kunne konstateredes meget høje fugtmålinger, som erfaringsmæssigt indebærer risiko for skade på træværket. I den aktuelle klagesag er der derimod ikke som i den refererede ankenævnssag tale om manglende ventilation, men alene nedsat størrelse på ventilationsspalten, da den aktuelle konstruktion faktisk giver mulighed for en vis luftcirkulation bag facadebeklædningen. De foretagne fugtmålingerne viser samtidig i modsætning til den refererede ankenævnssag, at træværket er tørt, og at ventilationsforholdene dermed er tilstrækkelige og netop ikke medfører nærliggende risiko for skade i konstruktionen.

Det forhold, at facadebeklædningen og bagvedliggende træværk på nuværende tidspunkt har en alder på mere end 10 år samtidig med, at der ikke kan måles forhøjede fugtværdier eller i øvrigt konstateres skade på træværket i form af forhøjet fugt, skimmel og/eller nedbrydning af træværket, indikerer efter vores opfattelse, at ventilationen i facaderne er tilstrækkelig til at ventilere fugt bort, så træværket ikke beskadiges.

At ventilationsspaltens størrelse muligvis ikke er i overensstemmelse med byggetekniske anvisninger og/eller vejledninger medfører ikke i sig selv, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når ventilationsforholdene nu i en længere årrække har vist sig at være tilstrækkelige.

Det bemærkes i den forbindelse, at det er vores kunde som skal sandsynliggøre, at forholdet udgør en aktuel skade/nærliggende risiko for skade.

Vores kundes advokat fastholder, at forholdet burde være benævnt i med en K3-karakter i tilstandsrapporten. I forhold til dette synspunkt har vores kunde mulighed for at rette krav mod den bygningssagkyndige, evt. gennem en Klage til Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, hvis en henvendelse til den bygningssagkyndige ikke i første omgang medfører et tilfredsstillende resultat.

Ejerskifteforsikringen dækker dog ikke evt. fejl i den udførte tilstandsrapport, da det anmeldte forhold ikke i sig selv lever op til betingelserne for en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.
For god ordens skyld skal vi bemærke, at vi ikke herved har taget stilling til, om den bygningssagkyndige rent faktisk har begået fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Det forhold, at der mangler fuglegitter bag facadebeklædningen har ligeledes ikke medført skade, ligesom det heller ikke kan konstateres, at der er kommet fugle ind bag facadebeklædningen her mere end 10 år efter sommerhusets opførelse. Henset til størrelsen på ventilationsspalten er det samtidig vores opfattelse, at risikoen, for at der fremadrettet trænger fugle ind bag facadebeklædningen, må anses for at være særdeles begrænset.

Størrelsen på ventilationsspalten og manglende fuglegitter ved facadebeklædningen udgør på denne baggrund ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Ulovlige bygningsindretninger, jf. vilkårenes 15 D:
Det anmeldte forhold er efter vores klare opfattelse ikke ulovligt i henhold til BRs-98, og vores kundes tekniske rådgiver henviser da heller ikke til lovgivning herom.

Såfremt der hypotetisk set havde været tale om et ulovligt forhold, ville den udvendige facadebeklædning ej heller være omfattet af den udvidede dækning, da det påklagede forhold ikke udgør et forhold i beboelsesrum i beboelsesbygningen, jf. omfanget af forsikringsdækningen i vilkårenes pkt. 15 D.

Forholdet kan på denne baggrund ligeledes ikke tilbydes dækket under den udvidede dækning, jf. vilkårenes pkt. 15 D.

Øvrige forhold:
Selvom vi med ovenstående har forholdt os til de fremlagte klagepunkter, vil vi gerne kort forholde os til de øvrige nævnte punkter i rapporterne fra de tekniske rådgivere.
…
Revnedannelse ved nederste murskifte indvendigt:

Der er efter vores opfattelse tale om en mindre vandret revnedannelse, som naturligt opstår i skiftet mellem to forskellige typer materialer på indvendig side af ydervæggen, jf. vores tekniske rådgivers bemærkninger herom.

Revnerne har ingen konstruktiv betydning, og det ses da også af eksemplerne på side 19 i forsikringsvilkårene, at der for så vidt angår revner i støbeskel mellem to materialetyper eller konstruktioner er tale om et forhold, som almindeligvis ikke udgør en skade, der er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen.

Revnedannelsen er ligeledes delvist registreret i tilstandsrapportens pkt. 6 og 8.
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at revnedannelsen ikke lever op til betingelserne til en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 15 C.

Henset til vores tekniske rådgivers bemærkninger om, at overgangen burde ligge i eller under gulvniveau, vil vi dog af kosmetiske hensyn pr. kulance tilbyde at dække udgiften til opsætning af fodpaneler, som vil skjule den vandrette revnedannelse på ydervægge ved gulve samt udgiften til etablering af sokkelklinker ved gulve i vådzone i badeværelset.

Den kulante erstatning vil først kunne udbetales, når vi modtager fakturadokumentation for, at fodpanelerer/sokkelklinker er etableret, som beskrevet ovenfor.

Det er ligeledes en betingelse for udbetaling af den kulante erstatning, at vi før udbedringens igangsætning har accepteret prisen på etablering af fodpaneler/sokkelklinker, og der vil ved udbetaling af erstatningen blive fradraget et beløb på 5.100 kr., svarende til vores kundes selvrisiko pr. skade på ejerskifteforsikringen."

Til dette har klagerens advokat den 17/12 2018 ved en fejl genfremsendt sit klageskrift til nævnet, hvilket har præget parternes korrespondance fra den 12/2 2019 til den 9/5 2019. Klagerens advokat har den 24/6 2019 på anmodning fra nævnets sekretariat fremlagt sit korrekte brev af 17/12 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg har nu gennemgået indklagedes bemærkninger af den 29. oktober 2018 og skal fremkomme med en række yderligere bemærkninger.

Ad klagepunkt 1 – dækning for ulovlige forhold i beboelsesbygningen

Et forsikringstilbud kan naturligvis ikke indeholde de samme oplysninger som fremgår af forsikringsvilkårene, og det må overlades til forsikringstageren at undersøge de nærmere vilkår, for den forsikring der ønskes tegnet. Det er dog ikke problemet i denne sag.

Problemet i denne sag er, at forsikringstilbuddet set ift. forsikringsvilkårene er direkte vildledende.

Som også anført i mit oprindelige klageskrift, har indklagede ved ikke at have indsat 'beboelsesrum' foran beboelsesbygning i tilbuddet, ikke givet klager grundlag for at tro andet, end at ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygningen selvfølgelig var omfattet af forsikringen.

Betydningen af den manglende angivelse af 'beboelsesrum' er helt åbenbar i den konkrete situation, eftersom det netop er med den begrundelse, at indklagede nu har valgt at afvise at yde dækning. Altså at den manglende isolering ikke er i et beboelsesrum.

Denne adfærd og fremgangsmåde er ikke god skik hos et forsikringsselskab og er samtidig stærkt vildledende.
…
Jeg henholder mig i øvrigt til mine tidligere bemærkninger vedr. dette punkt i mit oprindelige klageskrift.

Ad klagepunkt 2 – skadesbegrebet jf. vilkårenes 15 C
Det må kunne lægges til grund, at den manglende isolering i terrændæk og underfacade, samt det forøgede linjetab kan anses for at udgøre et andet fysisk forhold ved bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til tilsvarende sommerhuse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er ikke indhentet en mæglervurdering til brug for nærværende sag, men det forekommer oplagt, at med de oplysninger vi har i dag vedr. isoleringsforholdene, da vil salgsprisen på sommerhuset være væsentlig påvirket af de forhold der nu er konstateret på ejendommen. Oplysninger som klager vil være nødsaget til at oplyse om overfor en potentiel køber. Klager har således allerede lidt et tab.

Klager vil i forbindelse med et salg skulle oplyse, at der ikke er sket isolering iht. Byggetilladelse, og at dette udover at være i strid med byggetilladelse også medfører en del ekstraudgifter til at opvarme huset, og det uanset om sommerhuset skal anvendes løbende eller som permanent bopæl for pensionister eller andre med særlig tilladelse.

Indklagede anerkender, at der er en skade, men at 'skaden' ikke har betydning for klager, eftersom sommerhuset alene er godkendt til kortvarige ophold i vinterhalvåret.

Dels har klager mulighed for at leje sit sommerhus ud hele året, og derudover er det ikke utænkeligt at klager ønsker at skifte adresse til sommerhuset – til helårsbeboelse. Det er samtidig også muligt at bruge sommerhuset mere permanent i forbindelse med sit otium.

Det giver derfor ikke mening blot at henvise til planlovens regler, og at klager alene har begrænset adgang til at bruge sommerhuset.

Det forhold at sommerhuset i øvrigt har brændeovn som supplerende opvarmningskilde ændrer ikke på sagen, da sommerhuset blev købt ud fra sommerhusets stand, og formodning for at der var en isolering, der var i overensstemmelse med gældende standarder.

Det har vist sig, at sommerhuset er betydeligt dyrere at varme op, og det selvom brændeovnen anvendes som supplerende varmekilde.

Jeg henholder mig i øvrigt til mine tidligere bemærkninger vedr. dette punkt i mit oprindelige klageskrift.

20. 92339

Ad klagepunkt 2 – Ulovlige bygningsindretninger jf. vilkårenes 15 D
Det har vist sig, at sommerhusets U-værdier i terrændæk og ydervægge og linjetabet i fundamentet ikke er lovlige iht. bygningsreglementet. Dette er parterne enige om.

Indklagede argumenterer for at U-værdier kan fraviges, og at det samme må gælde for linjetabet i fundamentet. Sidstnævnte ud fra nogle betragtninger om, at det i modsat fald vil give meget dårlig byggeteknisk mening, såfremt det kun var muligt at fravige U-værdierne i konstruktionen.

Jeg deler absolut ikke indklagedes opfattelse og må da også konstatere, at der ikke fremlægges nogen form for dokumentation, praksis eller andet, der kan sandsynliggøre denne opfattelse.

Jeg skal for en god ordens skyld oplyse, at der p.t. ikke er søgt om lovliggørelse af sommerhuset hos kommunen. Dette er ikke sket alene af den årsag, at det vil være min klare forventning, at kommunen ikke vil give en sådan dispensation. En sådan beslutning vil derfor have store konsekvenser for klager, da det må forventes, at klager vil modtage et påbud fra kommunen. Et påbud der vil gå på lovliggørelse eller i værste fald nedrivning.

Sagen er derfor temmelig håbløs for min klient på nuværende tidspunkt, og det er min klare opfattelse, at indklagede ikke anerkender sagens alvor.

Indklagede **opfordres** til oplyse, hvordan man vil forholde sig til dækningen, såfremt klager måtte ansøge kommunen om dispensation, og hvis kommunen ikke vælger at give en sådan dispensation?

Ad klagepunkt 3 – Utilstrækkelig ventilationsspalte mv.
Indklagede anerkender i klagesvarskriftet, at den besigtigede ventilationsspalte ikke er tilstrækkelig, men mener på trods af dette ikke, at der er grundlag for at yde dækning for udbedringsomkostningerne, i og med at der er mulighed for ventilation bag facadebeklædningen. Dette accepteres ikke af klager.

Det forhold, at der endnu ikke er konstateret synlige skader, medfører ikke at konstruktionen erfaringsmæssigt ikke vil medføre skader på de omkringliggende konstruktioner. I og med at ventilationssprækken er utilstrækkelig vil det normalt medføre følgeskader, hvorfor indklagede er dækningsforpligtet, som tilfældet også var i sag nr. 79.393.

Alene fordi der ikke er en tætsluttende konstruktion, medfører dette ikke at kravene til ventilationsspalte bortfalder. Faktum er at indklagedes egen tekniske byggerådgiver anerkender, at ventilationssprækken er utilstrækkelig. På den baggrund bør indklagede afholde udgiften forbundet med udbedring af den utilstrækkelige ventilationssprække, da konstruktionen ikke er i overensstemmelse med datidens byggeforskrifter."

Selskabet har her til i breve af 15/3 2019, 8/4 2019 og 15/7 2019 bl.a. anført:

"[Brev af 15/3 2019]
Vi opfordres til at komme med vores bemærkninger omkring sommerhusets anvendelsesmulighed som helårsbolig på trods af, at vi ikke kan se tidligere opfordringer hertil i det fremsendte materiale.

Som det fremgår af vores høringssvar, er det i forhold til vurderingen af, om der foreligger en skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 15 C naturligvis særdeles relevant, at der er tale om et sommerhus, som i henhold til dagældende bestemmelser i Planloven er bygget til primær benyttelse i sommerhalvåret og alene må benyttes til kortvarige ferieophold i vinterhalvåret.

Når vi derfor vurderer, om værdien og brugbarheden er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C, tages der derfor også naturligt udgangspunkt i sommerhusets primære benyttelse i sommerhalvåret, hvor en nedsat varmeisolering alt andet lige har en mindre betydning for bygningens værdi og brugbarhed.

Vi har ligeledes henvist til Ankenævnskendelse nr. 91.336, hvor det også kan udledes, at det for sommerhuse/fritidshuse gælder, at det korrekte sammenligningsgrundlag i vilkårenes pkt. 15 C er andre sommerhuse af samme alder, som således også er bygget til primær anvendelse i sommerhalvåret.
…
Vi opfordres til at fremkomme med bemærkninger til vores standpunkt, hvis der ikke kan opnås myndighedsgodkendelse af klagers sommerhus.
…
Vi har i vores høringssvar af 29. oktober 2018 redegjort for, hvorfor de anmeldte forhold efter vores opfattelse ikke udgør ulovlige indretninger omfattet af vilkårenes pkt. 15 D, hvilket vi fortsat fastholder.

I forhold til vores kundes advokats forespørgsel, der er af hypotetisk karakter, kan vi oplyse, at opfordringen således ikke ændrer vores standpunkt i sagen, da en evt. manglende myndighedsgodkendelse ikke udvider ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning til at omfatte forhold, der går udover beskrivelsen i vilkårenes pkt. 15 D.
…
[Brev af 8/4 2019]
Den refererede kendelse [79393] adskiller sig imidlertid efter vores opfattelse fra den konkrete klagesag, idet der i sagen, som behandles i kendelsen, er anmeldt manglende ventilation på en kvistbeklædning i 2008 på en bygning opført i 2003. I den refererede ankenævnskendelse er forholdet således anmeldt allerede 5 år efter opførelsen af bygningen, hvorfor konstruktionen naturligvis har haft en relativ kort tidshorisont til at vise, hvorvidt ventilationsforholdene er tilstrækkelige.

I forhold til vores kundes anmeldelse af ventilationsforholdene ved sommerhusets facadebeklædning, er dette forhold i modsætning til den refererede ankenævnssag anmeldt i 2017, hvilket er 10 år efter sommerhusets opførelse i 2007, hvorfor ventilationsforholdene i relation til skadeanmeldelsestidspunktet har haft dobbelt så lang tid til at vise sin duelighed i forhold til den refererede ankenævnssag.

Som tidligere oplyst, blev der ved vores første besigtigelse i marts 2017 demonteret facadebrædder til konstatering af forholdene bag facadebeklædningen.

22. 92339

Som det fremgår af taksators rapport (sagens bilag 2) og fotorapport (sagens bilag E) fra besigtigelsen i marts 2017, kunne der ved den destruktive undersøgelse og fugtmålinger bag facadebeklædningen konstateres, at træværket var tørt, og at både træværk og øvrige materialer bag facadebeklædningen var uden skimmel og/eller andre tegn på opfugtning.

Træværket bag facadebeklædningen kunne ved besigtigelsen måles i intervallet på mellem 14,5 % - 15,4 % træfugt, hvilket udgør normale og tørre fugtværdier i udeluftsventilerede trækonstruktioner.

Ved vores anden besigtigelse i september 2017 blev der ikke foretaget destruktive indgreb i facadebeklædningen, men vores taksator kunne konstatere, at granitblokken/soklen under facadernes træbeklædning er med en ujævn overflade, hvilket bevirker, at der de fleste steder på facaderne er spalter, hvor der kan trække luft ind bagved facadebeklædningen.

Ligeledes blev facadebeklædningen nærmere undersøgt ved vores tekniske rådgivers besigtigelse i august 2018. Det fremgår af vores tekniske rådgivers rapport (sagens bilag F) på side 6, at der kunne konstateres en ventilationsspalte i bunden af facadebeklædningen på mellem 0-20 mm, og at der ikke kunne observeres skader eller begyndende tegn på skader, ligesom træværket på fotos ser sundt og tørt ud.

Facadebeklædningen er således ventileret i en vis grad, og der er ikke ved besigtigelserne foretaget 10-11 år efter opførelsen af sommerhuset blevet konstateret antydning af fugt, svamp og/eller råd i konstruktionen.

Der kan således ikke konstateres aktuelle skader ved facadebeklædningen, og med henvisning til sommerhusets alder, og det forhold at facadebeklædningen rent faktisk er ventileret i et vist omfang, er det vores opfattelse, at det ikke er sandsynliggjort, at ventilationsforholdene ved facadebeklædningen på overtagelsestidspunktet i december 2016 medførte nærliggende risiko for skade, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

I forhold til vores opfattelse af, at der ikke er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når konstruktionen har vist sin duelighed i en længere årrække - også selvom der er tale om et nyere sommerhus - kan vi henvise til en nyere kendelse fra Ankenævnet for Forsikring med nr. 91.759.

Kendelsen vedrører ikke specifikt ventilationsforhold i facadebeklædning, men omhandler benyttelsen af en forkert og ubeskyttet type træplade (OSB-plade) i tagudhæng, der anvendes som underlag for tagpap.

I kendelsen fastslår Ankenævnet, at tagkonstruktionen er behæftet med fejl i form af de anvendte træplader, men Nævnet finder ikke, at den konstaterede fejl udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor klagerne ikke får medhold i, at træpladerne skal udskiftes.

I kendelsen er der tale om sommerhus opført i 2004, hvor forholdet anmeldes i 2017, hvorfor tagudhænget på anmeldelsestidspunktet har vist sin duelighed i ca. 13 år.

…

[Brev af 15/7 2019]

Tak for jeres besked af 27. juni 2019, hvoraf vores kundes advokats brev af 17. december 2018, der besvarer vores oprindelige høringssvar af 29. oktober 2018, fremgår.

På denne baggrund ses nogle af de uklarheder/misforståelser, der har været i den efterfølgende høringsfase under Ankenævnssagen at give mening, da vi ikke før nu har fået kendskab til indholdet af vores kundes advokats svar af 17. december 2018 samt de opfordringer, der fremgår heraf.

I den videre høringsfase og ved de efterfølgende brevvekslinger i foråret 2019 ses det dog, at flere af bemærkningerne fra vores kundes advokat alligevel er blevet besvaret på trods af vores manglende kendskab til indholdet af brevet af 17. december 2019.

Vi skal herunder fremkomme med vores supplerende bemærkninger på baggrund af det fremsendte brev, der ikke tidligere har været fremlagt.

Ad klagepunkt 1:
Det medgives, at forsikringstilbuddet kunne være præciseret bedre, såfremt ordet 'beboelsesbygning' havde fremgået direkte af forsikringstilbuddets ordlyd under oplysningerne omkring den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Der er dog også mellem parterne enighed om, at det er forsikringstagerens pligt at undersøge de nærmere vilkår for den forsikring, som ønskes tegnet, og det er bestemt ikke vores opfattelse, at tilbuddet er vildledende, da vilkårene må anses at være en del af det samlede forsikringstilbud.

Til illustration af, at oplysningerne i forsikringstilbuddet ikke kan stå alene, men må tage afsæt i forsikringsvilkårenes ordlyd, fremgår endnu et eksempel herpå i samme forsikringstilbud under pkt. 5 i samme oplistning (bilag 1, side 3). Her fremgår der oplysninger om en udvidet dækning på *'50 % af udgiften til at udbedre kosmetiske forskelle på fliser/klinker og sanitet i forbindelse med en dækket skade i badeværelse og toilet.'*

Hvis man ser på den kosmetiske dækning i forsikringsvilkårenes pkt. 15 G, ses det, at den udvidede dækning til udbedring af kosmetiske forskelle mellem fliser/klinker alene omfatter forskelle mellem beskadigede og ubeskadigede vægge i badeværelse og toiletrum (vores understregning).

I dette tilfælde præciserer forsikringsvilkårene ligeledes omfanget af den udvidede dækning for kosmetiske forskelle, der således, jf. vilkårenes pkt. 15 G, ikke gælder generelt i badeværelser og toiletrum, men alene gælder for kosmetiske forskelle mellem beskadigede og ubeskadigede vægge i badeværelser og toiletrum. På denne baggrund er kosmetiske forskelle på fliser/klinker på fx gulve og vægge ikke omfattet af vilkårenes pkt. 15 G, selvom dette ikke fremgår eksplicit af forsikringstilbuddets ordlyd.

Hvis man skulle følge vores kundes advokats synspunkt, om at ordlyden i de enkelte vilkårsbestemmelser ikke kan begrænse dækningen i forhold til ordlyden i forsikringstilbuddet, ville forsikringstager således også kunne kræve yderligere kosmetisk dækning i badeværelser og toiletrum, idet det af ordlyden i forsikringstilbuddet ikke direkte fremgår, at dækningen for udgifter til kosmetiske forskelle på fliser/klinker er begrænset til kosmetiske forskelle mellem beskadigede og ubeskadigede vægge.

> På baggrund af ovenstående, skal vi fastholde, at vi ikke mener, at forsikringstilbuddet er vildledende, og at vi således på denne baggrund er forpligtet til at udvide dækningsomfanget udover ordlyden i vilkårenes pkt. 15 D.
> …
> Ad klagepunkt 2 - Skadebegrebet:
> Vores kundes advokats oplysninger omkring, hvad en evt. mæglervurdering af sommerhuset vil føre til, herunder at det formodes, at vores kunde allerede har lidt et tab, er efter vores opfattelse uden betydning for vurderingen af ejerskifteforsikringens skadebegreb, da værditab efter fast praksis ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, uanset om et evt. værditab forsøges sandsynliggjort ved en vurdering fra en ejendomsmægler.
>
> Der kan bl.a. henvises til Ankenævnskendelse med nr. 90.171 og 82.170 i den forbindelse.
>
> Vi er ligeledes - i modstrid med oplysningen fra vores kundes advokat – uenige i, at der er en skade i forbindelse med nedsat isolering i terrændæk og underfacade.
>
> I forhold til bygningens status som sommerhus, og at det rette sammenligningsgrundlag derfor er tilsvarende sommerhuse af samme af alder ved vurderingen af skadebegrebet, skal vi henvise til vores bemærkninger på side 6-8 i vores oprindelige høringssvar af 29. oktober 2018 samt pkt. 2 i vores brev af 15. marts 2018."

Klagerens advokat har i brev af 7/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "I forhold til klagepunkt 1.
>
> Det forhold, at Topdanmark nu henviser til andre steder i tilbuddet, og hvor tilbuddet også er vildledende gør ikke ligefrem problemet mindre.
>
> Det præciseres endnu en gang, at begrebet 'beboelsesbygning' netop fremgår af tilbuddet, men at underbegrebet 'beboelsesrum' først introduceres med småt i forsikringsvilkårene. Det forhold, at forsikringen (i virkeligheden) alene dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen gør hele dækningen meget begrænset, hvis ikke nærmest teoretisk."

Selskabet og klagerens advokat er kommet med yderligere synspunkter i breve af 3/9, 10/9 og 4/10 2019 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af brev af 22/3 2017 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

> "Manglende varmeisolering
> Ifølge jer, er der manglende isolering i form af Leca nødder i hele ejendommens terrændæk samt der er forholdsvis stort varmetab langs ejendommens betonstøbte ydervægssokkel.

Umiddelbart er der ikke taget højde for ændringer/tillæg i det gældende Bygningsreglement for småhuse 1998, hvor krav til varmetab/U-værdier er skærpet frem til ansøgning om byggetilladelsen i 2005.

Der er ikke konstateret skader på ejendommen som følge af den manglende varmeisolering i terrændækket samt ved et eventuelt højt linietab langs ydervægsfundamentet.

Den eventuelt manglende varmeisolering er ikke en ulovlig indretning i selve beboelsesrummet og er derfor ikke dækket iht. Ejerskifteforsikringens vilkår.
…
Manglende ventilationsspalte ved facadebeklædning af cedertræ/klinkbeklædning
Ydervægge/facader består af: ½ stens bagmur – 100 mm træskellet med isolering – vindpap fastholdt med lodret 1" klemliste samt udvendigt klinkbeklædning af cedertræ.

Der er sat tvivl om tilstrækkelig ventilering mellem vindpap og udvendig klinkbeklædning, idet ventilationsspalten mellem klinkbeklædning og sokkel er minimal – samt der ikke kan afgøres hvorvidt der er tilstrækkelig ventilation ud ved tagushænget.

Ved demontering af nederste klinkbræt på facadehjørnet mod sydvest blev klemliste og bundrem målt normal tør med en træfugt mellem 14,5 og 15,4 % Dette indikerer, at der tilstrækkelig ventilering og udtørring i facadebeklædningen – set i forhold til at konstruktionen har fungeret siden 2007.

Der er således ikke tale om en skade eller et forhold der er dækket iht. Ejerskifteforsikringens vilkår."

Af notat af 11/7 2017 udarbejdet af klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"Jeg har besigtiget ovennævnte ejendom i forhold til ulovligt opførte bygningsdele og andre forhold.
…
Derudover er der udført destruktiv indgreb i facade mod sydvest.

Følgende forhold er konstateret og vurderet:

1. Kuldebro, linietab ved fundament
2. Terrændæk, isoleringsforhold
3. Ventilation af facadebeklædning
4. underfacade, isoleringsforhold
5. Revnedannelse ved nederste murskifte indvendigt.

Sommerhusets ejer har i første fyringssæson oplevet at det er svært at opvarme sommerhusets beboelsesrum, hvorefter ejer har taget kontakt for at få ovennævnte forhold belyst.

Ad. 1
Se vedhæftede bilag 1.2 som er opmålt konstruktion ved det destruktive indgreb. Det fremgår af skitsen at der ikke er taget højde for linietabet ved huset opførelse. I allerbedste fald, jvnf DS418

tabel 6.13.1 kan man højst opnå et linietab på 0,24-0,73 W/mK. Ved beregning af konstruktionen kan det forventes at linietabet er væsentligt højere.

Jvnf BRS98 10.10 bmå linietab højst være 0,2 W/mK.

Forholdet har den betydning at der er en kraftig kuldebro idet beton med gulvvarme støder direkte op til fundament, uden afbrydelse. Der er et forhøjet energiforbrug og der er risiko for indvendig kondensering på overflade med risiko for skimmelsvamp som følge heraf.

Ad 2.
Jvf oplysninger er terrændækket isoleret med 200 mm løsw Leca.
Ifølge [byggematerialeproducents] hjemmeside, projekteringsvejledning, skal der et kontinuerligt lag på 340 mm løs coated 10-20 Leca nødder til for at opnå den i BRS98 krævede u-værdi på 0,2 W/M2K. Ved opmåling kan det konstateres at husets har 2,7 m2 indvendige skillevægselementer og et nettogulvareal på 67 m2. Dette svarer til 4% og ifølge [byggematerialeproducents] hjemmeside skal der kompenseres i Leca opbygning med yderligere 85 mm løs Leca. Altså minimum 425 mm Løs Leca, mere end det dobbelte af hvad der er!
Yderligere skal der måske 400 mm for at kompenserer for den manglende kuldebroadskillelse i ydervægsfundament.

Ad 3
Der er ikke den krævede ventilation bag facadebeklædning. Se fotodokumentation.
Der mangler fri spalte på minimum 30 mm med fuglegitter i bund og isoleringen presser samtidig vindspærre ud og reducere yderligere fri ventilation. Den første del af dette forhold burde i tilstandsrapporten have været nævnt som en skade med karakter K3, idet erfaringen viser at der er risiko for opfugtning af konstruktioner med skade til følge, samt risiko for skimmelsvamp.

Ad 4
Isolering er utilstrækkelig til at opnå U-værdikrav iht BRS98

Ad 5
Der er foretaget et materialeskift idet nederste skifte i bagmur er leca. Overgangen til mursten revner."

Af supplerende notat af 4/4 2018 udarbejdet af klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"Dette notat tager udgangspunkt i notat af 11 juli 2017.
Der er den 29/1 foretaget destruktivt indgreb i konstruktioner ved terrændæk mod ydervæg i køkkenområde. Praktisk er indgrebet foretaget bag flytbart skab således det fortsat er muligt at anvende huset.

Der er ikke foretaget lukning efter fotodokumentation.
…
Følgende forhold er nu konstaterede

1. Kuldebro, linjetab ved fundament er som forventet ikke udført iht BRS98
2. Terrændæk, isoleringsforhold er ikke udført iht BR 98
3. Ventilation af facadebeklædning er stadig med risiko for skimmel og nedbrud I konstruktion

4. underfacade, isoleringsforhold er stadig ikke iht BRS98
5. Revnedannelse ved nederste murskifte indvendigt ses stadigt
6. Der er ikke monteret radonspærre i konstruktionen

Ad.1
Jvnf DS418 tabel 6.13.1 kan man opnå et linjetab på mere end 0,73 W/mK. Ved beregning af konstruktionen kan det forventes at linjetabet er væsentligt højere, idet tabellens løsning har en 15 mm kantisolering der ikke er til stede i konstruktionen (se D.01).

Jvnf BRS98 10.10.2 må linjetab højst være 0,2 W/mK. Overskridelsen er på mindst 265%

Ad 2.
Der er nu konstateret et lag på 27 cm løs coated Leca 10-22
Redegørelse i notat af 11 juli 2017 er stadig korrekt, men nu er der konstateret at der er 27 cm løs leca i området tæt ved sokkel. Område ved sokkel er typisk området hvor der er afgravet mest og derfor mest plads til Leca.
Vedlagte beregning, Terrændæk bedste, viser at selv i den bedst tænkelige situation ikke er tilstrækkelig isolering. Jvnf Lecas vejledning skal der mindst være 815 mm leca, for at kompenserer for indvendige fundamenter. Dette svarer til U=0,09 W /(m2K)
Beregnet: U = 0,22 W/(m2K)
Overskridelsen er således på 69%
...
Ad 4
Isolering er utilstrækkelig til at opnå U-værdikrav iht BRS98. Underfacaden består af udvendig Granit, letklinkerbeton afsluttet af bagmur i massiv mursten.
Mindstekrav iht BRS98 10.10.1 er Umax = 0,40 W/(m2K)
Underfader beregninger iht bilag:
U = 1,23 W/(m2K), altså afvigelser på 207%
…
Økonomi
…
Figuren ovenfor er et udtræk fra beregningskernen til energirammeberegning. Her er der regnet på at ændre eksisterende konstruktioner; Linjetab, terrændæk samt nederste del af ydervægge. Ændringen tager udgangspunkt i konstaterede forhold sammenholdt med beskrevne krav.

Der er altså et forøget varmeforbrug på ca 4.497 kWh pr år sammenholdt med et normalt år. Ved almindelige elpriser er det en merudgift på knap 10.000 kr pr år.

Konklusion:
Beregninger og resultat viser at huset på ingen måder er opført under hensyntagen til BRS98 energikrav. Der er afvigelser i forhold til byggetilladelsens krav i spændet fra 69-265%:
Såvel terrændæk, fundamenter (kuldebroer) og facader er alle opført uden tilstrækkelig isolering. Alle dele overholder ikke gældende regler på tidspunkt for ansøgning om byggetilladelse og er i øvrigt direkte strid med krav stillet i byggetilladelsen."

Af rapport af 3/10 2018 udarbejdet af selskabets ingeniør fremgår bl.a.:

28. 92339

"Foranlediget af [medarbejder] fra Topdanmark Forsikring A/S, har undertegnede besigtiget ejendommen den 8. august 2018, med deltagelse af ejendommens ejer og dennes tekniske rådgiver [byggesagkyndig] (i det følgende benævnt [byggesagkyndig]) v. ingeniør …
…
Indledningsvis er lovgrundlaget for bygningens isoleringsforhold m.v. fastlagt til følgende:

- Der er ansøgt om byggetilladelse den 23.11.2004, iht. BRS98, der træder i kraft den 15.september 1998.
- Byggetilladelsen er udstedt den. 04.04.2005.
- Første tillæg til BRS98, som vedrører isolering m.v. i sommerhuse, er tillæg nr. 1, med ikrafttrædelse 01.02.2001.

I tillæg 1 til BRS98 indføres krav til linjetab for fundamenter omkring gulve med gulvvarme, som højest må være 0,20 W/m²°C. Derudover indføres skærpede krav til isoleringen af terrændæk med gulvvarme fra 0,30 til 0,20 W/m²°C.

I bygningsbeskrivelsen, som er et godkendt bilag til byggetilladelsen, er det oplyst, at huset opvarmes med gulvvarme i alle rum, samt brændeovn.

Det vil sige, at det er ovennævnte isoleringskrav i tillæg 1 til BRS98 der er gældende.

Det skal her bemærkes, at gulvkonstruktionen og sokkelens opbygning, er fastlagt på baggrund af kun et destruktivt indgreb, som tidligere er udført af [byggesagkyndig].

Ad.1:
[Byggesagkyndig] noterer, at der er kuldebro og linjetab ved fundamentet på mindst 0,73 W/mK, som dermed ikke overholder kravene på 0,2 W/mK jfr. BRS98.

Vurdering: Kuldebrosafbrydelsen er her udført med en 100 mm lecablok ud for betongulvet. Jeg er således principielt enig i [byggesagkyndigs] gengivelse af konstruktionen på [byggesagkyndigs] tegning D.01, bortset fra, at lecablokken går lidt ned under betongulvets underside, som det fremgår af nedenstående foto.
…
Jfr. DS418, tabel 6.13.1 er linjetabet uden isolering ca. 0,71 W/mK, idet der forudsættes, at terrændækkets U-værdi er ca. 0,22 W/m²°C. Tabellen, der er vist herunder, er gældende for terrændæk i forbindelse med skeletvægge.
…
Jeg mener, at det må være tabel 6.13.2b som vist herunder, der skal anvendes, da den er gældende for ydervægge med bagmur i tegl.
…
Da en 100 mm letklinkeblok med en varmeledningsevne på 0,25 W/mK, stort set har samme isoleringsevne som 15 mm polystyren med en varmeledningsevne på 0,04 W/mK, er det min vurdering, at linjetabet her er ca. 0,62 W/mK.

Konklusion:
Med henvisning til ovenstående, vurderes linietabet her til ca. 0,62 W/mK.
Da kravet til linjetab for fundamenter omkring gulve med gulvvarme højest må være 0,20 W/mK, er isoleringskravet ikke overholdt. Overskridelsen er på 210%.

[Byggesagkyndig], at der er et lag løs coatede leca 10-22 under gulvene, i en lagtykkelse på 270 mm, svarende til en U-værdi på 0,22 W/m²°C, og at dette overskrider isoleringskravet med 69%.

Derudover har [byggesagkyndig] noteret, at lagtykkelsen på lecalaget under gulvet, burde være mindst 815 mm tykkere for at kompensere for kuldebroen gennem skillevægsfundamenterne.

Vurdering: BRS98 krav til U-værdien for terrændæk med gulvvarme, er 0,20 W/m²°C.

Jeg mener, at U-værdien for gulvet skal beregnes som følgende:

Jord og overgang:		1,50	
130 mm beton:	0,13/1,8	0,07	
270 mm løs leca:	0,27/0,108	2,50	
I alt:		4,07	=>

U-værdi = 0,25 W/m²°C.

Jeg mener ikke det er korrekt, at tykkelsen på lecalaget under gulvene burde forøges med 815 mm, for at kompensere for kuldebroen i skillevægsfundamenterne.

Skillevægsfundamenterne udgør her ca. 4% af gulvarealet. Da skillevæggens står på minimum en lecablok, vil det kræve mindre end 130 mm ekstra lecalag under gulvene, for at kompensere for kuldebroen gennem skillevægsfundamenterne, som det fremgår af nedenstående fig., der er gældende for U-værdi på 0,15W/m²°C.
…
For at overholde kravet til isolering, burde tykkelsen på laget af løs leca være 370 mm, for at opnå en U-værdi på 0,20 W/m²°C, Hertil skal lægges højest 130 mm, til at kompensere for kuldebroen gennem skillevægsfundamenterne. Altså en samlet lagtykkelse af løs leca på ca. 500 mm, svarende til en U-værdi på 0,16 W/m²°C.

Konklusion:
U-værdien for gulvet, som kan beregnes til 0,25W/m²°C, opfylder ikke kravet på 0,20 W/m²°C, jfr. BRS98.
Når der til ovennævnte tillægges den manglende isolering, som skal kompensere for kuldebroen ned gennem skillevægsfundamenterne, burde gulvet have en U-værdi på 0,16 W/m²°C. Dermed er kravet til U-værdien overskredet med ca. 56%.

[Byggesagkyndig] noterer, at den krævede ventilation bag facadebeklædningen, mangler fri spalte på minimum 30 mm med fuglegitter i bund og top.

Vurdering: Iflg. BYG-ERFA blad nr. 04 06 02, udgivet 2004, anbefales minimum ventilationsspalte på 25 mm, bag den udvendige træbeklædning. Afstandslisterne er her udført korrekt med en tykkelse på 25 mm.

I bunden kan der registreres en spaltebredde, varierende mellem 0 og ca. 20 mm. For oven er der ingen spalte, idet facadebeklædningen er ført tæt op mod tagets underbeklædning. Se foto herunder.
…
Konklusion:
Der er ikke tilstrækkelig ventilation bag facadebeklædningen og der mangler fuglegitter. Ved besigtigelsen er der ikke registreret skader eller tegn på skader, som følge af den manglende ventilation bag facadebeklædningen.

[Byggesagkyndig] noterer, at underfacaden, som er de nederste ca. 200 mm af facaden, som ligger over gulvniveauet og bag granitsoklen, ikke har tilstrækkelig isoleringsevne. U-værdi kravet hertil er 0,40 W/m² °C og den kan beregnes til 1,23 W/m² °C, svarende til en overskridelse på 207%.

Vurdering: Jeg er enig i det anførte krav til U-værdien på minimum 0,40 W/m²°C, samt den beregnede U-værdi på 1,23 W/m².

Konklusion:
Som anført under vurdering.

[Byggesagkyndig] noterer, at der er foretaget materialeskift i nederste del af bagmuren, som består af leca. I overgangen til murværket, som ligger ca. 4-5 cm over gulvet, opstår der revner. Overgangen burde være i niveau eller under gulvniveauet.

Vurdering: I overgangen mellem lecaen og murværket er der indlagt pap – opbøjet pap - som er ført ned og ud under lecabetonen i sokkelen. Dette princip er korrekt. Men jeg er enig i, at overgangen burde ligge i eller under gulvniveauet, da det må forventes, at der vil ske revnedannelser i en fuge med indlæg af pap og hvor fugen samtidig adskiller skiftende materialer. Revnerne ses stort set i hele bygningen, jfr. fotoeksempler herunder.
…
Konklusion:
Der opstår revner i væggene, ca. 4-5 cm over gulvet, i fugen hvor der er indlagt pap og hvor der adskilles mellem leca og tegl.
…

[Byggesagkyndig], at der er et forøget varmeforbrug på 4.497 kWh, sammenholdt med et normalt år. Ved almindelige elpriser er det en merudgift på knap 10.000,- kr. pr. år.

Vurdering: Med en korrektion af linjetabet fra 0,73 til 0,62 W/mK reduceres merforbruget til linjetab til 2.257 kWh i [byggesagkyndigs] energirammeberegning, som jeg i øvrigt er enig i.

Men da sommerhuse og andre bebyggelser til ferie- og fritidsformål, kun lovligt må benyttes til overnatning fra 1. april til 30. september, bortset fra kortvarige ferieophold, kan det ikke være et normalt år der skal danne grundlag for beregningen af energiforbruget.

I beregningen er det således kun april, maj og september, der skal indgå i fyringssæsonen. Derved reduceres det forøgede varmeforbrug til linjetab til ca. 506 kWh pr. år. Svarende til en merudgift på ca. 1.100,- kr. pr. år.

Tolkningen af udtrykket 'kortvarige ferieophold' er ukendt. Men hvis det eksempelvis svarer til, at sommerhuset bruges i hele december måned, vil det forøgede varmeforbrug til linietab, i alt være ca. 826 kWh, svarende til en merudgift på ca. 1.800,- kr. pr. år.

Iflg. BRS98 afsnit 10.10.2 som i Tillæg nr. 1 ændres til 10.10.5, er der mulighed for at fravige U-værdierne, såfremt sommerhusets specifikke varmetab ved transmission ikke overstiger 2,5 W/m²°C.

Ud fra en grov overslagsberegning, hvor ydervæggene sættes til en U-værdi på ca. 0,24 W/m²°C, nederste del af ydervæggene ca. 1,23W/m²°C, gulvene ca. 0,25W/m²°C, vinduer og døre ca. 1,50 W/m²°C og antagelsen af, at taget opfylder kravet til 0,25W/m²°C, vil husets specifikke varmetab ved transmission, ligge i niveauet på ca. 1,3-1,5 W/m²°C. Altså væsentlig under kravet på 2,5W/m²°C.

Konklusion:
Sommerhuset opfylder kravene til isolering, med undtagelse af kravet til linjetab for fundamenter omkring gulvene.

Merforbruget til opvarmning, som følge af det forøgede linjetab, skønnes at ligge i niveauet 1.100,- - 1.800,- kr. pr. år, afhængig af brugen af sommerhuset som anført ovenfor.

Merforbruget til opvarmning, vil formentligt kunne opvejes af den 'besparelse' der ligger i, at husets øvrige isoleringsforhold der skønnes som anført, at ligge over kravene.

Ad.2:
Ved besigtigelsen er der ikke konstateret aktuelle skader som skyldes varmeisolering eller mangel på samme i terrændæk/ydervæg."

Af selskabets forsikringstilbud af 9/12 2016 til klageren fremgår bl.a.:

"Tilbuddet Indeholder
• en 5 årig Standard Ejerskifteforsikring (med minimumsdækning)
• en 10 årig Udvidet Ejerskifteforsikring
…
Udvidet Ejerskifte
Udvidet Ejerskifteforsikring dækker i samme situationer som vores Ejerskifteforsikring.
Derudover dækker den også:

- ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygningen, der var ulovlige på opførelsestidspunktet
- ulovlige kloak- og stikledninger
- erstatning for forurening af grunden med op til 250.000 kr., hvis du får påbud fra myndighe derne om oprensning
- forhold ved grunden, der medfører en skade på beboelsesbygningen
- 50 % af udgiften til at udbedre kosmetiske forskelle på fliser/klinker og sanitet I forbindelse med en dækket skade i badeværelse og toilet

- at dækkede skader under 5.100 kr. bliver nedskrevet i den samlede selvrisiko.

Tilbud på en 10-årig Udvidet Ejerskifte
…
Pris og selvrisikobeløb gælder i 2016. Træder forsikringen i kraft efter årsskiftet, bliver disse beløb indeksreguleret.

Du kan læse mere om Udvidet Ejerskifteforsikring i vilkårene og i afsnittet 'Om ejerskifteforsikring - helt generelt'."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Hvilke skader dækker forsikringen?**
…
C 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Herudover er forsikringen udvidet – ud over lovens krav – til også at dække følgende:

D Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af følgende:

1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
2. At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen og manglende/mangelfuld sikring mod radon er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et fritidshus opført i perioden 2005-2007. Klageren overtog ejendommen den 16/12 2016 og anmeldte den 7/3 2017 utilstrækkelig isolering i terrændæk og underfacade, kuldebro ved fundament og manglende ventilationsspalte bag facadebeklædning.

Klageren anmeldte senere revnedannelse ved nederste murskifte indvendigt. Selskabet har under sagens behandling ved nævnet af kosmetiske hensyn og per kulance tilbudt at dække opsætning af fodpaneler og sokkelklinker til at skjule revnedannelsen. Selskabet har afvist at dække klagerens øvrige krav både i forhold til forsikringens basisdækning og udvidede dækning.

Forsikringstilbud af 9/12 2016

Klageren har anført, at selskabet er forpligtet til at dække ulovlige bygningsindretninger i overensstemmelse med det forsikringstilbud af 9/12 2016, som klageren har modtaget. Selskabet har anført, at dækningen for ulovlige bygningsindretninger fremgår af forsikringsbetingelserne, og at der i tilbuddet er henvist til vilkårene.

Af tilbuddet fremgår det, at "Udvidet Ejerskifteforsikring dækker i samme situationer som vores Ejerskifteforsikring. Derudover dækker den også: ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygningen, der var ulovlige på opførelsestidspunktet … Du kan læse mere om Udvidet Ejerskifteforsikring i vilkårene …".

Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at den udvidede ejerskifteforsikring dækker "Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet".

Nævnet bemærker, at der er en afgørende forskel på den beskrevne dækning i forsikringstilbuddet og i forsikringsbetingelserne, og at det havde været enkelt for selskabet i forsikringstilbuddet at præcisere, at dækningen for ulovlige bygningsindretninger var begrænset til beboelsesrummene i beboelsesbygningen.

Nævnet bemærker endvidere, at udtrykket "beboelsesrum" ikke er defineret, og at det er uklart, hvordan udtrykket skal forstås, f.eks. i forhold til ydervægge og gulvkonstruktioner.

På denne baggrund finder nævnet efter en samlet konkret vurdering, at eventuelle ulovligheder i relation til de konkret meddelte forhold er omfattet af den udvidede dækning.

Manglende isolering af terrændæk og underfacade og linjetab ved fundamentet

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de konstaterede isoleringsforhold i terrændæk og underfacade samt kuldebro og linjetab ved fundamentet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder således, at forholdene ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader som følge af forholdene. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at ejendommen er færdigopført i 2007, hvorfor nævnet lægger til grund, at eventuelle fugt- og skimmelproblemer som følge af forholdene ville være opstået på nuværende tidspunktet. Nævnet har også lagt vægt på, at der er isoleret i et vist omfang, og at ejendommen er et fritidshus.

Nævnet bemærker vedrørende et eventuelt økonomisk værditab som følge af isoleringsforholdene, at det er nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Nævnet henviser til sag 93332.

Spørgsmålet er herefter, om forholdene er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Nævnet finder, at klageren har sandsynliggjort, at isoleringskravene til de enkelte bygningsdele ikke er overholdt for terrændækket og underfacade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på ingeniørnotaterne af 4/4 2018 og 3/10 2018. Isoleringskravene til de enkelte bygningsdele kan imidlertid fraviges, såfremt sommerhusets specifikke varmetab ved transmission ikke overstiger en bestemt grænseværdi.

Nævnet finder, at der består en vis usikkerhed, om sommerhusets specifikke varmetab ved transmission er under grænseværdien. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at beregningen fra selskabets ingeniør er en grov overslagsberegning.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal bekoste, at en energirådgiver, som parterne udpeger i fællesskab, skal udarbejde en egentlig beregning af det specifikke varmetab, som kan danne grundlag for en dispensationsansøgning hos kommunen, hvis beregningen indikerer, at forholdene er ulovlige. Såfremt klageren ikke kan opnå dispensation, skal selskabet yde forsikringsdækning for lovliggørelse af isoleringsforholdene i terrændæk og underfacade.

Nævnet finder, at klageren har sandsynliggjort, at kravet til linjetab ikke er overholdt for fundamentet. Nævnet har blandt andet lagt vægt på ingeniørnotaterne af 4/4 2018 og 3/10 2018. Kravet til linjetab har ikke kunnet fraviges ifølge reglerne i bygningsreglementet gældende ved husets opførelse.

Klageren har ikke søgt dispensation for forholdet hos bygningsmyndigheden. Da klageren således ikke har godtgjort, at han har fået afslag på dispensation for dette ulovlige forhold, kan nævnet på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at yde dækning for linjetab ved fundamentet.

<u>Manglende ventilation bag facadebeklædning</u>

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den manglende ventilationsspalte bag facadebeklædningen på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator ikke har målt forhøjet fugt i bundrem og afstandsliste. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at ejendommen er færdigopført i 2007, hvorfor nævnet lægger til grund, at eventuelle væsentlige fugtproblemer på nuværende tidspunkt ville have resulteret i råd- eller svampeskader i facadens trækonstruktioner.

36. 92339

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den manglende ventilationsspalte er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på opførelsestidspunktet. Nævnet bemærker, at anvisninger i Byg-erfa blade ikke kan sidestilles med byggelovgivning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at dækningen for ulovlige bygningsindretninger omfatter de konkret anmeldte forhold i beboelsesbygningen, og skal lægge dette til grund ved sagsbehandlingen. Selskabet skal bekoste, at en energirådgiver, som parterne udpeger i fællesskab, skal udarbejde en egentlig beregning af sommerhusets specifikke varmetab, som kan danne grundlag for en dispensationsansøgning hos kommunen, hvis beregningen indikerer, at forholdene er ulovlige. Såfremt klageren ikke kan opnå dispensation for ulovligheder, skal selskabet yde forsikringsdækning til lovliggørelse.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels