Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. oktober 2019 blev i sag nr. 93582:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1984. I 2000-2004 blev der udført tilbygning, idet et udhus blev inddraget til beboelse. Klageren har overtaget ejendommen den 15/8 2014. Af tilstandsrapport af 26/2 2014 fremgår bl.a.:

1.2 Tagfald	K1	Taghældningen på tilbygnoing mod syd er mindre end foreskrevet af tagproducenten. Note: Der kan ikke konstateres utætheder i taget som følge af den lave taghældning. Der vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader, da tagkonstruktionen over en længere årrække, har været tæt.

...

3. Vinduer og døre

3.2 Vinduer

...

	K1	Vindues/dørparti i tilbygning er lidt ude af lod og monteringen bærer præg af selvbyg.
3.3 Fuger	K1	Der mangler fugning af vindue i tilbygning.

...

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? **Tilbygning bryggers/kontor i 2001.**	☒	☐	☐
	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? **Tilbygning: Dør+vinduer isat+ diverse hjælp.**	☒	☐	☐

Klagerens advokat har i brev af 24/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "På vegne af forsikringstager … retter jeg henvendelse i anledning af afslag på dækning af en konstateret skade i mine klienters hus.
>
> Det er min opfattelse, at Gjensidige Forsikring skal anerkende at det på ejendommen ulovligt udførte gulv samt mur og mangelfuldt udført tag udgør en dækningsberettiget skade.
>
> Sagens nærmere omstændigheder er følgende:
> Klager erhvervede i 2014 ejendommen beliggende … Efter købet af huset, konstaterede klager, at der var usædvanligt koldt i et af ejendommens værelser og anmeldte forholdet til ejerskifteforsikringsselskabet, der besigtigede forholdet.
>
> I forbindelse med besigtigelse af ejendommen blev en sten udtaget af muren, hvorved det blev konstateret, at der i muren var en betydelig kuldebro i sammenføjningen mellem den gamle mur og den nye facademur, samt at isolering, hvor en sådan i det hele taget fandtes, alene udgjorde 50 mm mineraluld.
>
> Da der er tale om selvbyg udført af sælger af ejendommen, og da sælger i tilstandsrapporten har givet åbenbart forkerte oplysninger herom, udtog mine klienter stævning imod henholdsvis rådgiver og sælger af ejendommen.
>
> I den forbindelse fik mine klienter udført en termografering, en gennemgang af taget ligesom der blev foretaget syn og skøn vedr. gulv og vægge i ejendommen. Disse vedlægges som bilag 1.
>
> Mine klienter har anmeldt skaden til Gjensidige, som flere gange har afvist skaden med den begrundelse, at rummet kan opvarmes og at der dermed ikke er tale om at brugbarheden er nævneværdigt nedsat.
>
> Det er mine klienters opfattelse, at et rum som i realiteten er et uisoleret omdannet skur, uden nogen form for isolering i gulvet ud over en flamingoplade på 18 mm og med mangelfuld isolering i murene og med mangelfuld samling i tag og undertag, medfører at der er tale om at brugbarheden og værdien af bygningen er nedsat væsentligt som følge heraf.
>
> Der har været en længere korrespondance mellem mine klienter og Gjensidige Forsikring, herunder en revurdering på baggrund af den under retssagen indhentede skønserklæring mv. Jeg vedhæfter korrespondance som bilag 2. Senest har sagen været behandlet af Gjensidige Forsikrings interne Klageansvarlige enhed, som efter en sagsbehandlingstid på mere end 6 måneder afviste klagen. Det har således ikke medført en ændret vurdering fra Gjensidige Forsikring, hvorfor nærværende klage fremsendes til ankenævnet.
>
> Da der pt. verserer en retssag om forholdet mellem rådgiver, køber og sælger, skal jeg anmode om – hvis muligt – at nærværende klage behandles hurtigst muligt.
>
> Det er min opfattelse
> at der foreligger en dækningsberettiget skade,
> at manglende isolering i terrændækket/gulvet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt,
> at mangelfuld isolering i ydermuren nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt,

at mangelfuld tagsamling og mangelfuld isolering og undertag nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt,

at de mangelfulde eller manglende udførte isoleringsarbejder medfører, at oprindelig byggetilladelse fra ombygningens inkl. dispensationer ikke er overholdt, hvorfor arealet ikke kan godkendes som boligareal, hvilket nedsætter værdien væsentligt."

I brev af 27/5 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Vores forsikringstager klager ved sin advokat over, at vi har afvist forsikringsdækning for ulovligt udført gulv samt mur og mangelfuldt udført tag for udhus, som er ombygget og inddraget i beboelsen.

…

Overordnet sagsfremstilling:

Den 9. december 2014 anmelder vores forsikringstager, at der bl.a. er mange kuldebroer og meget fodkoldt i tilbygningen fra 2001. Årsagen skønner vores forsikringstager at være utilstrækkelig isolering i konstruktionen, samt at den er udført med fejl.

Forholdet besigtiges af vores taksator … (taksator 1) den 7. januar 2015. Dagen efter meddeler taksator 1, at værelse/kontor ikke var opvarmet, hvorfor isoleringsforholdet ikke kunne vurderes umiddelbart. Samtidig gør taksator 1 opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker ulovlig bygningsindretning (bilag D), men også at den eksisterende ydermur er godkendt af byggemyndighederne uden yderligere isolering (bilag E og F).

Den 3. marts 2015 vender vores forsikringstager tilbage, og fastholder sin påstand, om at tilbygningen er opført med fejl, og at de er så væsentlige, at det nedsætter bygningens værdi.

Vi fastholder i mail af 17. marts 2015, at vi ikke finder det godtgjort, at forholdet opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb. Vores forsikringstager meddeler ved mail af den 19. marts 2015, at vores afslag ikke kan accepteres.

I forlængelse heraf besigtiger en anden taksator, … (taksator 2) ejendommen den 14. april 2015. Vores forsikringstager og dennes murer var tilstede ved besigtigelsen. Ved besigtigelsen blev bl.a. tilbygningen undersøgt. Der var stadig ikke foretaget destruktive åbninger, hvorfor taksator 2 vurderer sagen med udgangspunkt i oplysninger fra byggesagen og konstruktionernes aktuelle tilstand. Taksator 2 konstaterer, at der ikke var tegn på aktuel eller umiddelbart konstaterbare skader, hvorfor taksator 2 fastholder, at der ikke var tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi modtager ikke yderligere fra vores forsikringstager, hvorefter sagen henlægges som afsluttet.

Små tre år efter, 1. marts 2018 (bilagt klagen), vender vores forsikringstager tilbage til taksator 2 med termografiskundersøgelse udført ultimo februar 2018. Vores forsikringstager konkluderer, at arbejdet er udført i ringe kvalitet og behæftet med fejl, som giver nærliggende risiko for kondensdannelser. Hertil at der er brud på dampspærre samt kuldebroer mv. som indebærer, at der vil ske skade på bygningen.

Taksator 2 meddeler i mail af den 20. marts 2018 (bilagt klagen), at der ikke er tilført sagen nye oplysninger, hvormed det ikke er godtgjort, at der er tale om en skade, der opfylder det for ejer-

skifteforsikringen gældende skadebegreb. Afslutningsvist tilbyder taksator 2 revurdering ved kollega.

Den 23. maj 2018 (bilag G) vender vores forsikringstager tilbage til taksator 2, og meddeler, at der nu er foretaget destruktive indgreb. Det er konstateret, at isolering og tagsamling ikke er korrekt udført. Observationerne er underbygget af den tidligere udførte termografi. Vores forsikringstager gør gældende, at det herefter er godtgjort, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikrings forstand. Vores forsikringstager vedlægger bl.a. skønserklæring (bilag H). Vi kan forstå, at vores forsikringstager har anlagt sag ved domstolen mod den boligkøbsrådgiver, som de benyttede i forbindelse med køb af ejendommen. Der er bl.a. rejst krav for forhold, som også er anmeldt til ejerskifteforsikringen. Modpartens advokat er af den opfattelse, at anmeldte forhold, som altså også er rejst overfor hans klient, bør være omfattet af en udvidet ejerskifteforsikring.

Den 7. juni 2018 indtræder vores forsikringstagers advokat i sagen, og genfremsætter kravet om, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand alene af den grund, at der mangler isolering i gulvkonstruktionen i tilbygningen. Samme dag fastholder taksator 2, at ulovlige bygningskonstruktioner ikke i sig selv udgør en dæknings berettigende skade, og da tilbygningen samtidig kan opvarmes er ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke realiseret.

Advokaten påklager herefter afgørelsen til Klageansvarlige Enhed, som fastholder afgørelsen i brev af 7. januar 2019 (bilagt klagen). Herefter indbringes sagen for Ankenævnet.
…

Vores vurdering

Vi skal nedenfor komme med vores kommentarer og vurdering i relation til de påklagede forhold. Vi vil alene forholde os til de ulovlige forhold omkring tilbygningen, da det er disse forhold, som er påklaget til Ankenævnet.

Indledningsvist skal vi oplyse, at såvel termografien som notatet fra [ingeniørfirma] (vedlagt klagen) er indhentet af vores forsikringstager uden vores deltagelse. Vi har heller ikke været processtilvarslet ved skønsforretningen (bilag).

Isolering i vægge og gulv

Termografirapporten angiver på side 1-5 vedrørende tilbygningen (som aktuelt anvendes til soveværelse), at der er træk i samlingen mellem gulv og væg, koncentreret til hjørne ved seng, samlingen mellem væg og loft mod skunk (side 2 og 5), samlingen mellem loft og ydervæg og omkring indbygnings spots. Vi vurderer, at termografiens farveintensitet viser, at der er tale om træk og ikke generelle kuldebroer.

På baggrund af Termografien konkluderer [ingeniørfirma], at der ikke er tæt vindspærre i gavle og der ikke er tæt dampspærre indvendigt i soveværelset. På baggrund af intensiteten i termografiens farveskala, konstaterer vi endvidere, at den påviste træk, alene er konstateret i de områder hvor to forskellige bygningsdele mødes. På dette tidspunkt var det almindeligt, at afskære dampspærren ved den konkrete bygningsdel.

Skønserklæringen (bilag D) konstaterer, at der er mangelfuld isolering i gulvkonstruktionen, samt mangelfuld isolering i den oprindelige ydervæg i det tidligere udhus.

Forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 angiver, at ejerskifteforsikringen dækker egentlig skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Den tegnede ejerskifteforsikring er en almindelig standardforsikring, som ikke dækker ulovlig bygningsindretning og forhold, som er udført i strid med offentligretlige forskrifter, med mindre der som følge af ulovligheden er sket skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra b.

Som anført kan der alene være dækning for det anmeldte forhold, såfremt dette har manifesteret sig i egentlig skade. I relation hertil kan vi konstatere, at det pågældende rum – uagtet at ydervæg i det tidligere udhus eller gulvet i henhold til den foreliggende skønserklæring ikke opfylder isoleringskravene på opførselstidspunktet – kan opvarmes til almindelig komfort temperatur, idet vores forsikringstager oplyser, at han har opvarmet det til 22 grader.

Derudover noterer vi os, at vores forsikringstager først vender tilbage henved 3 år efter vores afvisning i april 2015, hvilket også underbygger, at det pågældende rum har kunnet anvendes efter hensigten.

Endelig er der hverken ved termografien med notat eller skønserklæringen konstaterede eller påvist forhold har manifesteret sig i skader på bygningen. Endelig skal vi bemærke, at som sagen foreligger oplyst, er det ikke godtgjort eller dokumenteret, at forholdet vedrørende manglende isolering har affødt umiddelbart synlige og konstaterbare skader i form af kondens.

Ankenævnet for Forsikring har i flere kendelser fastslået, at den mangelfulde isolering ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3. Vi kan bl.a. henvise AK 92251, hvori nævnet anfører, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel, herunder at isoleringskrav i henhold til lovgivningen ikke er overholdt. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt. Tilsvarende underbygger AK 73071, at manglende isolering ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne.

På denne baggrund fastholder vi, at den konstaterede mangelfulde isolering ikke udgør forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang – heller ikke i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Der er heller ikke påvist nærliggende risiko herfor, da forholdet har bestået i 14-18 år. Det forhold at termografirapporten omtaler, at der kan opstå kondens bag seng (bilag 10, side 1), kan ikke føre til andet resultat.

Det bemærkes også, at det forhold, at den mangelfulde isolering medfører en forhøjet varmeregning ikke er en bygningsmæssig skade og opfylder således ikke i sig selv skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen.

Det forhold, at isolering ligger rodet i skunken er heller ikke et forhold, som i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Tag

Skønserklæringen angiver ikke hvorvidt der er mangelfuld isolering i taget. Vi kan forstå, at vores forsikringstager i maj 2018 har anmodet … (tømreren) om tilbud i forlængelse af termografien og notatet fra [ingeniørfirma], hvor det anføres:

'Her ses sammenbygning af tag fra soveværelse og skunkrum som er ventileret. Der er ikke foretaget tætning fra ventileret skunkrum mod det opvarmede soveværelse. Udeluft bliver ledt ind i soveværelset. Der mangler adskillelse fra den kolde del af tagkonstruktionen til den varme del af konstruktionen.

Konklusion: Der er ikke tæt vindspærre i gavle og der er ikke tæt dampspærre indvendigt i soveværelse.'

Hvorefter besigtiger tømreren og afgivet tilbud (bilag 14). Først ved denne besigtigelse åbnes op i konstruktionen. Tømreren konstaterer, at undertaget på selve tilbygningen ser fin ud. Tømreren har fjernet tagsten på hovedhuset, lige over taget til tilbygningen, så man kan se ind i skunken, og konstaterer, at undertaget fra hovedhuset ikke er ført ned på det nye undertag i tilbygningen. Det anføres, at det er en fejl, da afvandingen fra hovedhuset vil løbe direkte ned i huset. Det fremgår dog ingen steder, at der er sket skader som følge heraf. Derimod noterer vi os, at tømreren anbefaler at fjerne mos og alger for at lette afvandingen. Der anbefales således tiltag i form af almindelige vedligeholdelse.

Vi lægger til grund, at sammenbygningen er sket i 2000-2004, hvor udhuset inddraget som beboelse.

Uanset at undertaget fra hovedhuset burde være ført ned på tilbygningens undertag og der eventuelt mangler vindspærre i gavl, er der siden inddragelsen i 2000-2004 ikke sket aktuelle skader som følge af denne konstruktion.

Vi skal fremhæve, at indtrængende vand, som ikke er opfanget af undertaget meget hurtigt ville medføre vandskader. Som det fremgår, har forholdet bestået i 14-18 år, og har ikke manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Taghældningen er i øvrigt omtalt i tilstandsrapporten punkt 1.2, og allerede af den grund undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19.a.

Af de samme grunde, som anført under forholdet vedrørende 'Isolering i vægge og gulv', er fejlkonstruktion eller fejludførelse ikke i sig selv et dækningsberettigende forhold, idet skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 skal være opfyldt førend at der er tale om et forsikringsdækket forhold.

Konklusion
Sammenfattende må vi konstatere, at hverken skønsforretningen, termografien med notat eller tømreren har konstateret egentlige skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Da ejerskifteforsikringen heller ikke i sig selv dækker ulovlig bygningsindretning udgør de anmeldte forhold ikke dækningsberettigende skader.

På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde har godtgjort, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3."

Klagerens advokat har i brev af 18/6 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er ikke korrekt at der ikke var foretaget destruktive indgreb i muren.

Billede fremlagt som bilag 4 (i Forsikringsankenævnets bilag 1) er taget den 14. april 2015. Det ses ligeledes, at muren var fuldmuret og ikke opført i gasbeton, som anført i tegningsmaterialet.

Ud over at skaderne medfører væsentlige gener mv. medfører den mangelfulde isolering, at dispensationen/byggetilladelsens betingelser ikke er opfyldt, hvorfor byggeriet ikke på nuværende tidspunkt kan godkendes som boligareal, uden at arbejdet laves om korrekt, med væsentlig forringet værdi af ejendommen til følge."

Selskabet har i brev af 5/7 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Bemærkningerne har været forelagt for taksator 2, som på ny har gennemgået sine notater fra besigtigelsen den 14. april 2015.

Taksator 2 oplyser, at det er fast praksis, at taksator optager 'egne' fotos når bygningens konstruktioner åbnes. Taksator 2 har ikke fotos i sine sagsoplysninger fra den 14. april 2015. Taksator 2 henviser dog til sin mail af 15. april 2015 til vores forsikringstager, som tilkendegiver, at der blev åbnet i selve murværket (bilag I).

Vi medgiver, ret skal naturligvis være ret – vi må ligge til grund, at der ved besigtigelsen blev udtaget en sten. Denne omstændighed har dog ikke i sig selv betydning for vores afgørelse i sagen.

Taksator 2 anfører, at bilag 4 viser opskåret gasbeton, antagelig med isoleret hulmur samt en grundmur. Bilag 4 kan derfor ikke umiddelbart tages til indtægt for, at murværket skulle være fuldmuret.

Dette forhold er, i relation til den tegnede ejerskifteforsikring, i øvrigt uden betydning, da ejerskifteforsikring er en almindelig standardforsikring, som dækker forhold, som har manifesteret sig i egentlig skade, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

Vi fastholder, at der ikke er påvist skader i ejerskifteforsikringens forstand, da der ikke er konstateret fugt eller kondens, ligesom tilbygningen kan opvarmes til i hvert fald 22 grader. Termografien påviser heller ikke forhold, som afviger fra andre tilsvarende bygninger af samme karakter og alder."

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

"[Jeg skal] på vegne af klager blot bemærke, at det at lokalet måtte kunne opvarmes til 22 grader ikke fratager forholdet dets karakter af skade, al den stund at det blot kommer an på hvor stort og hvor mange varmeapparater man måtte benytte.

> Det er klagers opfattelse, at brugsværdien er væsentligt nedsat som følge af de påberåbte forhold, og at det er uden betydning at man ved at skrue fuldt op for alle ejendommens varmeapparater måtte kunne opnå en temperatur på 22 grader."

Hertil har selskabet i brev af 2/9 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vi skal blot bemærke, at vi har lagt til grund, at det pågældende rum kan opvarmes til 22 grader med den varmekilde/-installation, som er monteret i rummet, jf. vores forsikringstagers oplysninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af brev af 21/1 2002 fra kommunens tekniske forvaltning til sælger fremgår det bl.a.:

> "Plan- og Byggesagsafdelingen har den 14. januar 2002 modtaget supplerende materiale i forbindelse med betingelser stillet i byggetilladelse af 25. september 2001.
>
> Vi vedlægger godkendte tegninger og gør samtidig opmærksom på de betingelser for godkendelsen, der er vist med rødt på snittegning.
>
> Plan- og Byggesagsafdelingen meddeler dispensation fra BR-S 98 Afsnit 5 Varmeisolering, sådan at eksisterende ydermur ikke kræves efterisoleret."

I rapport af 8/1 2015 fra selskabets taksator 1 hedder det bl.a.:

> **"Ejerskifteforsikring vedr. manglende isolering**
> …
> **Det konstaterede jeg på ejendommen**
> Ved mit besøg gennemgik vi ydrevægge og tag på husets tilbygning fra 2000. Det var din vurdering, at vægge og skunk i badeværelset ikke er isoleret efter gældende regler på opførelsestidspunktet i 2000.
>
> Dele af den murede væg i tilbygningen er udført med ydrevæg til garage fra opførelsestidspunktet. Det var derfor din vurdering, at væggen ikke er isoleret. Ved mit besøg var væggen kold, men der var ikke opvarmning i værelset. Værelset var derfor koldt, og det var derfor ikke muligt, at bestemme den egentlige konsekvens af eventuel manglende isolering.
>
> Skunkvæggen i badeværelset, der er fra opførelsestidspunktet, kunne ikke vurderes som koldere end tilsvarende vægge fra 1984.
> …
> På baggrund af jeres anmeldelse, og min besigtigelse, ses skadebegrebet ikke opfyldt. Det er på nuværende tidspunkt ikke godtgjort, at eventuel manglende isolering nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt, i forhold til lignende ejendomme fra 1984/2000.
>
> På den baggrund afvises erstatning til det anmeldte."

Selskabets taksator 2 har i mail af 15/4 2015 til klageren bl.a. anført:

> "Den 14.4-2015 besigtigede jeg den anmeldte ejerskifteskade igen sammen med dig og din murer.
>
> Ved besigtigelsen oplyste du at isolering i kontoret er mindre end du havde forventet da du købte huset. Du oplyste desuden at rummet godt kunne opvarmes og dermed anvendes som beboelse, men i perioden 25.1 til 10.2 har du registreret et elforbrug til varmepumpen i rummet på 242 kWh ved en opvarmning til 22 grader. Udetemperaturen var i den pågældende periode fra -4 til 4 grader.
>
> Kontoret ligger med 2 ydervægge og 2 vægge mod resterende beboelse med dørhul. Der er kan således være varmeafgivelse både gennem ydervæg og i mindre omfang til den resterende beboelse afhængig af temperaturen i denne.
>
> Ved besigtigelsen kunne vi konstatere 50 mm isolering i ydervæg. Der er tale om en oprindelig muret væg fra husets opførelse i 1983. Rummet har tidligere fungeret som udhus, men er i 2004 blevet indrettet som kontor. Tegninger angiver desuden 200 mm isolering i tagkonstruktion og 100 mm i gulv, men dette kunne ikke besigtiges. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres skader pga. isoleringsforholdene.
>
> Som jeg oplyste ved min besigtigelse, så dækker forsikringen ikke ulovlige bygningsindretninger. Det er derfor uden betydning om væggene overholder gældende bygningsreglement på udførelsestidspunktet.
> …
> Da der ikke kan konstateres nogen skade pga. isoleringen kigger vi derfor på om brugbarheden af bygningen er nedsat.
>
> Men da kontoret godt kan opvarmes og derfor anvendes er der ikke tale om brugbarheden er nedsat nævneværdigt og dermed er der ikke en dækningsberettiget skade."

Af termografirapport af 15/2 2018 udført for ingeniørfirma fremgår bl.a.:

> "Soveværelse/tilbygning: udendørstemp -6 grader.
> Der er fare for kondens i hjørnet bag sengen ved så lave temperaturer. Der er tydeligvis træk.
> …
> Soveværelse: Væg og loft mod skunk, tydeligt træk fra skunk/tagkonstruktion.
> …
> Soveværelse loft og ydervæg: Der ses træk fra loftkonstruktionen."

I ingeniørrapport af 28/2 2018 indhentet af klageren hedder det bl.a.:

> **"Besigtigelse og termografering af tilbygning/udhus ...**
> Ved besigtigelsen blev soveværelse som tidligere var udhus termograferet. Derudover blev badeværelse samt trapperepose til 1. sal ligeledes termograferet. Der henvises til vedlagte termografirapport.
>
> Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser. Ved besigtigelsen blev der taget billeder udvendigt.

Man kan se at der kommer varm luft i tagkonstruktionen i skunkrummet. Rimfrost på taget er optøet ved taghætte samt vest for hætten. Udetemperaturen er ved besigtigelsen -6 grader.

Her ses sammenbygning af tag fra soveværelse og skunkrum som er ventileret. Der er ikke foretaget tætning fra ventileret skunkrum mod det opvarmede soveværelse. Udeluft bliver ledt ind i soveværelset. Der mangler adskillelse fra den kolde del af tagkonstruktionen til den varme del af konstruktionen.

Der ledes udluft igennem tidligere afkast fra tørretumbler. Hullet i facaden skal lukkes.

Konklusion: Der er ikke tæt vindspærre i gavle og der er ikke tæt dampspærre indvendigt i soveværelse. Endvidere skal det undersøges om der er udført isolering i gulvkonstruktionen."

Klageren har i mail af 1/3 2018 til taksator 2 bl.a. anført:

"Jeg henvender mig vedr. tidligere sag, da jeg har fået udarbejdet en thermografiundersøgelse. Læs vedhæftede dokumenter. Her fremgår det at der det udførte arbejde er af så ringe kvalitet og direkte behæftede med fejl så der er nærliggende risiko for kondensdannelser. Det er ligeledes brud på dampspærre, kuldebroer etc.

Der er grund til at tage for givet at der kan blive komme skade på bygningen. Rummet og badeværelse er ikke til beboelse. Skaden er den tidligere ejer og hans mangelfulde evner som håndværker og lemfældige omgang med sandheden i forhold til klarmelding af byggeriet.

Det er ligeledes blevet konstateret at der ikke er lagt isolering i gulvet som pålagt af kommunen. Dertil kommer der andre sager som at gulvet i stuen er fejlagtigt monteret og skal lægges om.

Jeg forventer i påtager jeres ansvar."

I mail af 20/3 2018 fra taksator 2 til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg har modtaget rapport men mener ikke den ændrer ved min tidligere afgørelse. Som sagt dækker forsikringen ikke ulovlige konstruktioner og der er ikke konstateret skader pga forholdet, siden udførelsen i 2004.

1. salen som jeg ikke tidligere har set på er så vidt jeg er orienteret fra 1983 og det er derfor ikke unormalt at dampspærre ikke er fuldstændig tæt.

Forholdet har desuden stået på i 35 år uden at der er konstateret nævneværdige skader. For alle rummene gælder det at de kan opvarmes til almindelig brugstemperatur.

Så det er stadig min vurdering at der ikke er opstået skader og det er heller ikke sandsynliggjort at det med overvejende sandsynlighed vil medføre skader."

Af syns- og skønserklæring af 17/5 2018 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"8. Faktuelle oplysninger
Efter købet af ejendommen … har rekvirenterne konstateret at en tilbygning på ejendommens sydside opført i perioden 2000 til 2004 til ejendommen har mangelfuld isolering i ydervæggene. Ligeledes har rekvirenterne konstateret, at der ikke er sket efterisolering af terrændæk i tilbygningen med min. 10 cm. trykfast isolering.

Rekvirenterne ønsker en undersøgelse af tilbygningens vægge og terrændæk med destruktive indgreb hvor det skønnes nødvendigt, med henblik på at konstatere hvorledes disse er isoleret samt prisen på udførelse af nødvendig isolering af vægge og terrændæk.

For at præcisere forholdene, er den pågældende tilbygning en udbygning af det eksisterende udhus, hvoraf der er givet tilladelse af '… Kommune' til en samlet udvidelse på i henhold til Småhusreglementet 98 (BR-S 98).

9. Generelt om skønsforretningen
…
Der blev herefter åbnet i gulvområde i det oprindelige udhus for kontrol af isoleringstype samt tykkelse. Endvidere blev der åbnet i teglydervæg i overgangen mellem det oprindelig udhus og tilbygning. Følgende blev konstateret:

<u>Gulvområde</u>
- 30 mm plankegulv
- Gulvtæppe
- 22 mm gulvspånplade
- 0,20 mm dampspærre af Polyethylen
- 18 mm Polystyren
- 120 mm beton
- Stenmateriale

<u>Ydervæg eksisterende udhus</u>
- Teglsten 108x228 (normalformat)
- 50 mm mineraluld i hulmur
- Teglsten 108x228 (normalformat)

<u>Ydervæg i tilbygning</u>
- Teglsten 108x228 (normalformat)
- 75 mm mineraluld i hulmur
- Porebeton 100mm

…
10. Spørgsmål fra rekvirenten
…
Spørgsmål 1: Skønsmanden bedes venligst undersøge væggen på tilbygningen i ejendommen og beskrive hvorledes denne er isoleret, herunder om isoleringen er udført håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med isoleringskrav i Bygningsreglement 1998.

Svar på spørgsmål 1: Ydervæggen i det oprindelige udhus svarer til en u-værdi på 0,64 W/m2K. Ydervæggen i tilbygningen svarer til en u-værdi på 0,33 W/m2K. Kravet i BR-S 98 var på det tidspunkt 0,40 W/m2K for ydervægge opført af tegl.

Det er herefter skønsmandens vurdering, at isoleringskravet i henhold til BR-S 98 ikke er overholdt for den del af ydervæggen, der hører til det oprindelige udhus.

Spørgsmål 2: Såfremt skønsmanden konstaterer at væggene i tilbygningen ikke er isoleret håndværksmæssigt korrekt eller at isoleringen er mangelfuld i forhold til Bygningsreglementet 1998 bedes skønsmanden venligst oplyse, hvilke arbejder der er nødvendige for at foretage korrekt isolering, inkl. alle nødvendige arbejder forbundet hermed, samt prisen på dette.

Svar på spørgsmål 2. For at bringe isoleringskravet op til BS-R 98 niveau, må ydervæggen i det oprindelige udhus efterisoleres. Dette bør gøres med fx Skamol indeklimaplader eller tilsvarende på indvendig side. Tykkelsen skal min svarer til 0,60 mm. ved en lamda-værdi på 0,062 W/mK.

De skønnede omkostninger for dette isoleringssystem kan udgøre 25.000 kr. inklusiv moms.

Spørgsmål 3: Skønsmanden bedes venligst undersøge terrændækket i tilbygningen i ejendommen og beskrive hvorledes dette er isoleret. Herunder bedes skønsmanden venligst oplyse, om isoleringen under gulvet er udført håndværksmæssigt korrekt i overensstemmelse med Bygningsreglement 1998. I den forbindelse bedes skønsmanden også oplyse, om gulvet er isoleret med 10 cm. trykfast isolering.

Svar på spørgsmål 3: Terrændækket i det oprindelige udhus har et 'trykfast' isoleringslag, svarende 18 mm Polystyren. Isoleringsforholdet svarer til en u-værdi på ca. 0,50 W/m2K.

Det er herefter skønsmandens vurdering, at isoleringskravet i henhold til BR-S 98 ikke er overholdt for den pågældende terrændæk-konstruktion.

Spørgsmål 4: Såfremt skønsmanden konstaterer at terrændækket under tilbygningen ikke er isoleret håndværksmæssigt korrekt eller at isoleringen er mangelfuld i forhold til Bygningsreglementet 1998 bedes skønsmanden venligst oplyse, hvilke arbejder der er nødvendige for at foretage korrekt isolering, inkl. alle nødvendige arbejder forbundet hermed, skønsmanden bedes ligeledes oplyse, hvad prisen vil være specifikt, for etablering af 10 cm. trykfast isolering under terrændækket.

Svar på spørgsmål 4: For at opfylde isoleringskravet i BR-S 98, er det skønsmandens vurdering, at der må anvendes 100 mm trykfast isolering med en lamda-værdi på 0,030 W/mK.

De skønnede omkostninger for etablering af et nyt terrændæk med trykfast isolering og betonudstøbning kan udgøre 45.000 kr. inklusiv moms. Hertil kommer et nyt trægulv, der skønnes at kunne udgøre 10.000 kr. inklusiv moms."

Klageren har indhentet tømrertilbud af 18/5 2018, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Vedr. Kuldebro i tilbygning.
Forklaring og priser er givet udfra den rapp. jeg har læst og det jeg har set på ejendommen. Har løftede tagsten for se i skunk.

Kuldebro i loftet på den del der vender ind mod stuen. Har fjernet tagsten fra taget på selve tilbygningen og undertaget ser fint på den del. Dog, skal det nævnes at det ikke er den store hældning på taget til betonteglsten og det vil tilrådes at mos og alger fjernes så afvandingen bliver lettere.

Har fjernet tagsten på hovedhuset, lige over taget til tilbygningen, så man kan se ind i skunken. Og det kan man ... men her brude det exist. undertag fra hovedhuset ført ned på det nye undertag på tilbygningen.

Det er ikke tilfældet og en stor fejl, da afvandingen fra hovedhuset vil løbe direkte ned i huset.

Ydermere er isoleringen 'kastet' ned i skunken. Det ligger hultertilbulter med åbne huller til loftsbeklædning. Har ikke set noget lignede før.

Ydermere er der koldt på skunkvæggen og gulv i bad/wc på 1 sal.

Det tyder meget på at den dårlige isoleret skunk er skyld i dette, samt der trækker koldt luft under gulvet.

Reparation af tag-delen:
Fjerne tagsten i tilbygnings bredde samt lægter.
Fjerne al exist. isolering i skunk samt udlægning af ny, så meget der er plads til.
Udbedre undertaget så begge undertage løber sammen.
Lægning af lægter og exist. tagsten.
Der kan forekomme at der skal købes nye tagsten da de exist. er kittet sammen.

Overslag ex. moms 35.000,00"

Klageren har i mail af 23/5 2018 til selskabet bl.a. bemærket:

"Der er nu konstateret følgende ved destruktive indgreb. Muren er ikke korrekt isoleret ej heller i følge de tegninger som der blevet givet dispensation på baggrund af. Der er 18 mm isolering i gulv mod at der skulle være 100 mm. Tagsamling er ikke korrekt udført, der mangler isolering og undertag er ikke ført korrekt ned. Ovenstående bekræfter tidligere fremsendte termografirapport.
…
Der er ligeledes fremlagt et overslag over hvor meget det koster at bringe skuret i en tilstand så det kan betegnes som bolig. Den bygnings sagkyndige der vurderede tilbygningen, udtrykte overfor mig at den ikke var egnet til bolig heller ikke ved indsætning af varmepumpe.
…
Jeg syntes under ingen omstændigheder at jeg som ny ejer, er den der er forpligtiget til at overtage en byggesag som i den grad er ringe udført, endog svigagtig anmeldt som færdiggjort til kommunen, mod at få dispensationen. Som det fremstår nu, så kan skuret kun fastholde sin BBR hvis den bringes i orden. I tilfælde af videresalg så er det mig som skal stå for det økonomiske tab. Det vil jeg ikke finde mig i."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"18. Hvad dækker forsikringen

…
Skade
18.3 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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
…
b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1984. I 2000-2004 blev et udhus inddraget og godkendt til beboelse som tilbygning.

Klageren overtog ejendommen den 15/8 2014 og anmeldte den 9/12 2014, at der er meget fodkoldt og mange kuldebroer i tilbygningen. Han har anført, at der ikke er udført korrekt isolering i henhold til bygningsreglement BR-S 98 af vægge og terrændæk i tilbygningen, og at isoleringen i skunk ind mod hovedhuset endvidere er forkert udført, så udeluft kan trænge ind i værelset i tilbygningen. Han har også anført, at undertaget fra hovedhuset ikke er ført korrekt ned på tilbygningens undertag.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringens skadebegreb, og at forsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger. Selskabet henviser blandt andet til, at klageren har oplyst, at det er muligt at opvarme værelset i tilbygningen til 22 grader med nuværende varmekilder.

15. 93582

Selskabets taksator 1 har den 8/1 2015 anført, at der ved hans besøg ikke var opvarmning i værelset, og det var derfor ikke muligt at vurdere den egentlige konsekvens af eventuel manglende isolering. Den murede væg i tilbygningen er udført med ydervæg til garage fra opførelsestidspunktet, og ved besøget var væggen kold.

Selskabets taksator 2 har den 15/4 2015 anført, at klageren ved besigtigelsen oplyste, at rummet godt kunne opvarmes og anvendes til beboelse, men at han i perioden 25/1 til 10/2 havde registreret et elforbrug til varmepumpen i rummet på 242 kWh ved opvarmning til 22 grader ved en udetemperatur på -4 til 4 grader. Der kunne konstateres 50 mm isolering i ydervæg. Tegninger angiver 200 mm isolering i tagkonstruktionen og 100 mm isolering i gulv, men dette kunne ikke besigtiges. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres skader på grund af isoleringsforholdene.

I termografirapport af 15/2 2018 hedder det, at der er tydeligt træk fra skunk/tagkonstruktion. Der er fare for kondens i hjørnet bag sengen ved så lave temperaturer som målt. Termografirapporten indeholder en række termografiske fotos, hvor der ses træk eller kuldebroer overvejende langs kanter af vægge, lofter og gulve og ved loftspots.

Af ingeniørrapport af 28/2 2018 indhentet af klageren fremgår det, at man kan se, at der kommer varm luft ind i tagkonstruktionen i skunkrummet. Udetemperaturen ved besigtigelsen var -6 grader, og rimfrost på taget var optøet ved taghætten samt vest for hætten. Der er ikke foretaget tætning fra ventileret skunkrum mod det opvarmede soveværelse, og udeluft bliver ledt ind i soveværelset. Der mangler adskillelse af den kolde del af tagkonstruktionen til den varme del. Det konkluderes, at der ikke er tæt vindspærre i gavle og ikke er tæt dampspærre indvendigt i værelse. Det skal endvidere undersøges, om der er udført isolering i gulvkonstruktionen.

Af syns- og skønserklæring af 17/5 2018 i en sag mellem klageren og sælger samt rådgiver fremgår det, at der blev foretaget destruktive indgreb i gulv og ydervægge. Det anføres, at ydervæggen i det oprindelig udhus er hulmursisoleret med 50 mm mineraluld mellem to lag

tegl og har en U-værdi på 0,64 W/m2K. Ydervæggen i tilbygningen er isoleret med 75 mm mineraluld i hulmur mellem tegl og 100 mm porebeton, og U-værdien er her 0,33 W/m2K. Det anføres, at isoleringskravet i BR-S 98 kræver en U-værdi på maksimalt 0,40 W/m2K for ydervægge opført af tegl, og at dette krav således ikke er overholdt for den del af ydervæggen, der hører til det oprindelige udhus. Det anføres videre, at terrændækket i det oprindelige udhus har et trykfast isoleringslag af 18 mm polystyren – svarende til en U-værdi på ca. 0,50 W/m2K – og at det herefter er hans vurdering, at isoleringskravet i BR-S 98 ikke er overholdt for så vidt angår terrændækket.

Skønsmanden anfører, at ydervægge i det oprindelige udhus må efterisoleres for at bringe isoleringskravet op til BR-S 98 niveau, og omkostningerne hertil skønnes at udgøre 25.000 kr. inklusiv moms ved opsætning af indvendige isoleringsplader. For at opfylde isoleringskravet i BR-S 98 for så vidt angår terrændækket er det skønsmandens vurdering, at der skal anvendes 100 mm trykfast isolering, og omkostningerne til etablering af nyt terrændæk med betonudstøbning vurderes at udgøre 45.000 kr. inklusiv moms, hvortil kommer et nyt trægulv, der skønnes at kunne udføres for 10.000 kr. inklusiv moms.

Klageren har indhentet et tømrertilbud af 18/5 2018, hvori det hedder, at der er kuldebro i loftet på den del, der vender ind mod stuen. Isoleringen ses "kastet" ned i skunken og ligger "hulter til bulter" med åbne huller til loftsbeklædningen. Det ses videre, at det eksisterende undertag fra hovedhuset ikke er ført ned på det nye undertag på tilbygningen, hvilket vurderes at være en stor fejl, da afvandingen fra hovedhuset vil løbe direkte ned i huset. Tømreren tilbyder at udskifte isoleringen og udbedre undertaget for 35.000 kr. eksklusiv moms.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 fremgår det, at forsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skade. Ved skade forstås fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Af punkt 19.b følger det, at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre forholdet har medført en skade eller giver nærliggende risiko for skade.

17. 93582

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende ejendommens tilbygning udgør en skade i forsikringens forstand, eller at der er nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på det forhold, at der ikke er udført isolering i henhold til BR-S 98 for så vidt angår de oprindelige ydervægge i udhus og terrændæk, ikke i sig selv opfylder forsikringens skadebegreb. Afgørende er derimod, om isoleringsforholdene konkret fører til, at ejendommens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er påvist aktuelle nedbrudsskader, uacceptable opfugtninger eller skimmelsvamp som følge af de mangelfulde isoleringsforhold og udførelsen af vind- og dampspærre. Henset til konstruktionernes nuværende alder finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for, at der udvikler sig en bygningsskade.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke på det foreliggende grundlag er bevist, at træk- og øvrige komfortgener i værelset i tilbygningen – herunder et merforbrug til nødvendig opvarmning – har et sådant omfang, at forsikringens skadebegreb herved kan anses for opfyldt. Det fremgår af sagen, at det har været muligt at opvarme rummet til 22 grader i vinterperioden med de eksisterende varmekilder i værelset. Nævnet finder ikke belæg i de sagkyndige erklæringer for at fastslå, at rummets brugbarhed er nedsat i et sådant omfang som følge af mangelfulde isoleringsforhold, at der foreligger en skade.

Nævnet har for så vidt angår forholdet vedrørende manglende samling af undertag på hovedhuset med undertag på tilbygningen blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har været uforandret siden 2000-2004, og at der ikke er påvist tegn på vandindtrængen eller opfugtninger i konstruktionens levetid. Nævnet finder det derfor ikke godtgjort, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, eller at undertagskonstruktionen konkret indebærer, at der er nærliggende risiko for skade.

18. 93582

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels