

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. april 2020 blev i sag nr. 93865:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1. th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S (under konkurs) v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun overtog huset den 1/9 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/7 2019. Tilstandsrapporten rummer ikke oplysninger af betydning for sagen.

I klageskema af 16/6 2019 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klageren købte ejendommen ... med overtagelse den 01.09.2016.

I 2018 konstaterede klager, at et areal på ca. 20 m², der ved købet af ejendommen var indrettet og blev brugt som tv-stue og bryggers, ikke er godkendt til beboelse. Ved ejendommens opførelse var disse rum indrettet til brug for fyr- og vaskerum og opbevaring af brændsel og cykler. Ifølge den daværende ejer blev rummene inddraget til beboelse omkring 1998, og der blev ikke i den forbindelse søgt om byggetilladelse og dermed heller ikke givet den fornødne tilladelse til at bruge rummene til beboelse.

For at klager kan få rummene godkendt til beboelse i henhold til en bibeholdelsesdispensation, er det nødvendigt, at der på ejendommen udføres forskelligt arbejde for opfyldelse af kravene efter det bygningsreglement BR(S) 98, der gjaldt på det tidspunkt, hvor rummene blev inddraget til beboelse. Efter købet af ejendommen har klager selv fået indrettet et nyt badeværelse og nyt bryggers i det rum, der ved købet af ejendommen blev brugt som bryggers, og det arbejde, der er ud-

ført i forbindelse hermed, har i væsentligt omfang begrænset det arbejde, som er nødvendigt for at kunne få rummene godkendt til beboelse i henhold til en bibeholdelsesdispensation.

Det er klagers opfattelse, at det forhold, at de ovenfor omtalte rum ikke er godkendt til beboelse, udgør en dækningsberettiget skade i henhold til den del af den udvidede dækning under ejerskifteforsikringen, der omhandler ulovlige bygningsindretninger i beboelsen (punkt 20.A).

Forsikringsselskabet har afvist, at der foreligger en dækningsberettiget skade.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet skal anerkende, at det forhold, at de ovenfor omtalte rum ikke er godkendt til beboelse, udgør en dækningsberettiget skade i henhold til den udvidede dækning under ejerskifteforsikringen, og at der derfor er forsikringsdækning for de omkostninger, som klager må afholde for at få rummene godkendt til beboelse, herunder omkostninger til udførelse af nødvendigt arbejde på ejendommen, omkostninger til byggerådgiver og advokat og gebyrer til ... Kommune for at få rummene godkendt til beboelse."

Selskabet har i brev af 14/8 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

...

I forbindelse med handlen - som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. - tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning på baggrund af tilstandsrapport ... Forsikringspolisen og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag B. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 5. februar 2018 anmeldte klager skimmel og fugt ved 2 vægge i rum oprindeligt opført og beregnet for opbevaring af brændsel, cykler mv., men som i nyere tid er indrettet som et opholdsrum. I forbindelse med skadeanmeldelsen fremsender klager tilbud på udbedring af fejlkonstrueret gavlvæg samt på udførelse af dræn og isolering/fugtsikring af fundament under terræn. Skadeanmeldelsen samt tilbud fra [håndværkerfirma] og [kloak- og betonfirma] fremlægges som henholdsvis bilag C, bilag D og bilag E.

FRIDA foretager besigtigelse den 22. februar 2018 og konstaterer i denne forbindelse moderat fugt og skimmelforekomst bag/i forbindelse med forsatsvæg på gavl. Besigtigelsesrapport af den 22. februar 2018 fremlægges som bilag F.

På denne baggrund meddeler FRIDA dækningstilsagn omfattende nedtagning af forsatsvæg mod gavlmur samt overfladebehandling af gavlmur, så gavlydervæggen reetableres til sin oprindelige konstruktion. Klager er uenig og mener bl.a. at dækningen også bør omfatte isolering af gavlvæg, da klager har købt huset sådan. I forbindelse med at sagen genbehandles af anden skadebehandler, udvides dækning til også at omfatte indvendig isolering af gavlydervæg i henhold til tilbud af den 31/1 2018 fra [håndværkerfirma]. Klager er stadigvæk uenig, idet dækningen også bør omfatte udvendig fugtsikring af fundament under terræn samt udførelse af dræn jf. tilbud af den 25/1 2018 fra [kloak- og betonfirma], da den manglende fugtsikring af værelset må betragtes som en

under den udvidet dækning dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning. Sagen revurderes af selskabets kvalitets- og klageafdeling, der fastholder omfanget af den meddelte dækning ...

...

Frida's opfattelse af sagen

...

FRIDA har allerede dækket fjernelse af forsatsvæg på gavl, skimmelfrensning af gavlydermur samt isolering af gavlvæggen (med Skamowall) og overfladebehandling heraf i henhold til tilbud fra [håndværkerfirma].

De opfugtninger som konstateres i forbindelse med FRIDA's besigtigelse skyldes forsatsvæggen mod gavlen og kuldebro ved nordvendt hushjørne (mindre område), som ikke er sammenbygget med naboejendommen (mindre kuldebroer ved bygningsdele er ikke ulovligt jf. BRS 98, kapitel 5.1.2).

...

Det påhviler almindeligvis klager at føre bevis for, at der foreligger et dækningsberettigende forhold. Da klager ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning i forsikringsbetingelsernes forstand, bør klagen af denne grund afvises.

Hvis klager kan fremvise konkrete bygningsindretninger i strid med BRS 98 - som ikke vedrører lovligheden af terrændæk eller loftshøjde – samt dispensationsafslag fra kommunen, er FRIDA indforstået med at behandle disse forhold under ejerskifteforsikringens udvidet dækning."

Klagerens advokat har i brev af 25/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"I samarbejde med arkitekt ... har klager været i dialog med ... Kommune for at få afklaret, hvad der kræves for at få de to rum godkendt til beboelse.

Denne dialog har resulteret i, at ... Kommune har givet den bibeholdelsesdispensation dateret 22. marts 2019 med tilhørende approberet tegning, der fremlægges som bilag 9 og bilag 10.

...

... Kommune har givet bibeholdelsesdispensationen på betingelse af, at der - for at opfylde kravene i det i 1998 gældende bygningsreglement (BR-S 98) - udføres en række byggearbejder på ejendommen. Disse bygningsarbejder består af

- dels i overensstemmelse med den approberede tegning (bilag 10) - etablering af en ny terrænkonstruktion og et omfangsdræn omkring ydervæggen i det rum, der i den approberede tegning er angivet som 'soverum' (= det rum, der i salgsoptillingens plantegning er angivet som tv-stue),
- dels opsætning af en indvendig isoleret væg omkring ydervæggen rummet angivet som 'soverum'.

Dette har ... Kommune bekræftet ved den mailkorrespondance af 24. september 2019, der fremlægges som bilag 11.

...

Det er klagers opfattelse, at alle de udgifter, som klager vil blive påført for udførelse af de bygningsarbejder, som bibeholdelsesdispensationen således er betinget af, er dækningsberettigede i medfør af den udvidede dækning under ejerskifteforsikringen.

På baggrund af brevet af 14. august 2019 fra FRIDA har klager forstået, at der efter FRIDAS opfattelse skulle gælde en undtagelse til forsikringsdækning efter forsikringsbetingelsernes punkt 20.A, således at der aldrig er forsikringsdækning for udgift relateret til terrænkonstruktion.

Dette er klager ikke enig i.

...

Baseret på en gennemgang af forsikringsbetingelsernes punkt 20.A er det klagers forståelse, at FRIDAS opfattelse er baseret på følgende tekst i punkt 20.A:

'Undtagelser:

Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskille/ser).'

Klager har ikke forstået dette som udtryk for, hvad der ikke kan dækkes i medfør af punkt 20.A.

Hvis intentionen med den gengivne tekst var at angive, hvad der ikke kan dækkes i medfør af punkt 20.A., så burde FRIDA have formuleret bestemmelsen på en anden måde, så det i bestemmelsen eksplicit var anført, at der ikke er forsikringsdækning for de og de forhold reelt på samme måde som forsikringsbetingelsernes punkt 5, der bærer overskriften 'Hvilke forhold dækkes ikke'.

Således som den gengivne tekst er formuleret og henset til den kontekst, som den indgår i, er det ikke klart, at teksten er udtryk for, hvad der ikke kan dækkes i medfør af punkt 20.A. Den gengivne tekst må snarere ses som relaterende sig til det umiddelbart forudgående afsnit, og dette giver ikke mulighed for at forstå teksten som udtryk for, hvad der ikke kan dækkes i medfør af punkt 20.A.

Efter koncipistreglen - som må tillægges en særlig og skærpet betydning i forhold til standardiserede forsikringsvilkår - må enhver tvivl om forståelsen af den gengivne tekst komme FRIDA til skade og dermed fortolkes til fordel for klager.

...

På baggrund af brevet af 14. august 2019 fra FRIDA har klager også forstået, at der efter FRIDAS opfattelse ikke skulle være dækning efter forsikringsbetingelsernes punkt 20.A for udgifter til etablering af omfangsdræn.

Da klager ikke kan se, hvad et sådant synspunkt baseres på, skal klager opfordre FRIDA til nærmere at gøre rede for, hvad synspunktet baseres på.

Det er samtidig klagers opfattelse, at der tillige bør være forsikringsdækning for dels hendes udgifter til arkitekt, da bstanden fra en arkitekt har været nødvendig for at kunne opnå en bibeholdelsesdispensation, dels gebyr til ... Kommune for behandling af sagen om bibeholdelsesdispensation.

Klager har endnu ikke modtaget en faktura fra arkitekt ..., men hun forventer at modtage en faktura på et beløb på omkring 15-20.000 kr. inkl. moms.

For behandling af sagen om bibeholdelsesdispensation har klager - som anført i dispensationen - betalt et gebyr på 1.421 kr.

Ankenævnet for Forsikring

5.

93865

Af de bygningsarbejder, som bibeholdelsesdispensationen er betinget af, har klager foreløbigt alene fået etableret omfangsdræn omkring ydervæggen i det rum, der i den approberede tegning (bilag 10) er angivet som 'soverum'.

Som det fremgår af den faktura fra [kloakfirma], der fremlægges som bilag 12, har klager i forhold til dette haft en udgift på 25.000 kr. inkl. moms."

Nævnet har også modtaget selskabets brev af 1/10 2019. Herefter har klagerens advokat fremsendt brev af 2/12 2019, hvori det bl.a. er anført:

"I tilknytning hertil skal klager fremlægge følgende to dokumenter:

Bilag 13: Tilbud af 30. september 2019 fra [byggefirma] på 119.375,00 kr. inkl. moms for udførelse af de arbejder i form af opsætning af isoleret væg og etablering af gulvkonstruktion, som bibeholdelsesdispensationen er betinget.

Bilag 14: Faktura af 31. oktober 2019 fra Arkitekt ... på 12.469 kr. inkl. moms.

Når der tillige henses til dels det gebyr på 1.421,00 kr., der er nævnt i punkt 1.7 i klages brev af 25. september 2019, dels den udgift på 25.000,00 kr. til etablering af omfangsdræn, der er nævnt i punkt 1.8 i brevet af 25. september 2019, er det således klagers opfattelse, at klager (før fradrag af selvrisko på 5.000 kr.) skal have godkendt dækningsberettigede udgifter for i alt 158.265,00 kr."

Hertil har selskabet i brev af 23/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"I nærværende sag har ... Kommune den 8. april 2019 (brevdato den 22. marts 2019) meddelt dispensation for ændret anvendelse af de pågældende sekundære rum til beboelse, da det vurderes, at tilladelse ville være meddelt, hvis man i 1998 – i forud for ændringerne ved de pågældende sekundære rum – havde ansøgt om tilladelse, og at det er sandsynligt, at de sekundære rum overholder kravene for beboelsesrum i BRS 98.

Det fremgår således ikke af bibeholdelsesdispensationen fra ... Kommune, at der skal foretages fysisk lovliggørelse af gulv- og vægkonstruktioner i de sekundære rum som en forudsætning for dispensationen. Sammenholdt med indholdet af den fuldstændige mailkorrespondance mellem klager, klagers advokat, klagers rådgiver og ... Kommune (som klagers advokat har fremsendt til FRIDA den 12. december 2019 men ikke fremlagt for ankenævnet), må det dog lægges til grund, at beboelsesgodkendelsen af de pågældende sekundære rum er betinget af, at ydervæg/gavl mod have isoleres med 100 mm indvendig isolering og at gulve i de 3 sekundære rum på samlet 20,06 m² isoleres.

...

Ophugning af gulv, udførelse af nyt støbt terrændæk med 300 mm isolering mv.

Som anført ovenfor har FRIDA allerede dækket og opgjort erstatning til kr. 42.937,50 (før fradrag af selvrisko) for udførelse af indvendig isolering af endevæg/gavl i forbindelse med selskabets godkendelsen af tilbud af den 31. januar fra [håndværkerfirma], da dette tilbud omfatter opsætning af Skamowall, som er isoleringsplader med skimmelhæmmende egenskaber (brochure om Skamowall fremlægges som bilag H).

Da klager ikke har påvist, at den opgjorte erstatning for udførelse af bl.a. Skamowall - ud over udbedringen af den anmeldte fugt og skimmel - er utilstrækkelig som lovliggørelse af endevæggen/gavlens u-værdier i henhold til BRS 98, og da terrændæk er undtaget i ejerskifteforsikringens udvidede dækning for lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 20A, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke forpligtiget til at erstatte udgifterne forbundet med lovliggørelse af terrændækket soveværelset i henhold til BRS 98.

...

Udgifter til arkitekt og gebyr

Da ejerskifteforsikringen ikke dækker lovliggørelse af terrændæk og udførelse af udvendigt dræn, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke forpligtiget til at erstatte klagers udgifter til byggeteknisk assistance eller sagsbehandlingsgebyr i forbindelse med ansøgning om lovliggørelse af de sekundære rum omfattende ændring af terrændæk og udførelse af udvendigt dræn.

FRIDA vil dog tilbyde at udbetale kr. 13.890,00 pr. kulance til dækning for disse udgifter.

Udgifter til etablering af omfangsdræn

Manglende omfangsdræn udgør ikke en dækningsberettigende skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C, da omfangsdræn udgør et forhold udenfor selve bygningen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3. Uanset at lovliggørelsen af de sekundære rum til beboelse indebærer udførelse af omfangsdræn, er der af samme grund ikke tale om en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning i forsikringsbetingelsernes pkt. 20A's forstand. FRIDA er derfor – efter selskabets opfattelse – ikke forpligtiget til at erstatte udgifterne forbundet med udførelse af udvendigt dræn.

...

FRIDA har i forbindelse med klagens indbringelse for ankenævnet ændret afvisningsbegrundelse, idet selskabet nu anerkender, at de pågældende 3 rum i den konkrete sag må betragtes som en del af beboelsen og dermed er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 20A vedrørende ulovlige bygningsindretninger under ejerskifteforsikringens udvidede dækning. På baggrund af klagers krav om dækning for lovliggørelse af terrændæk og udførelse af omfangsdræn er det dog FRIDA's klare opfattelse, at klager – uanset om FRIDA i forbindelse med sagens behandling havde anerkendt, at de pågældende rum udgjorde en del af beboelsen – alligevel havde indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA vil dog tilbyde at dække klagers advokatomkostninger forbundet med dennes korrespondance med FRIDA i forbindelse med klagesagen for perioden fra den første henvendelse (den 7. juni 2018) og frem til det tidspunkt, hvor klagers advokat meddeler, at der er indgivet klage til Ankenævnet for Forsikring (den 16. juni 2019). Klager bedes til FRIDA fremsende udspecificeret timeseddel fra dennes advokat som dokumentation herfor.

FRIDA er i øvrigt ikke forpligtiget til at betale klagers advokatomkostninger under den verserende ankenævns sag jf. ankenævnets vedtægter § 23, stk. 3."

Klagerens advokat har den 2/3 2020 blandt andet meddelt, at "med den bemærkning, at klager i det hele skal henholde sig til det tidligere anførte, giver det af Frida anførte ikke klager anledning til at komme med yderligere bemærkninger". Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Ankenævnet for Forsikring

7.

93865

Nævnet har blandt andet modtaget byggetegninger, plantegning og fotos. Af selskabets besigtigelsesrapport af 22/2 2018 fremgår bl.a.:

"Årsag: Dampspærre sidder monteret forkert. Ligeledes er det kun gavlvæggen der er isoleret. Denne står op af en kold væg. Disse kombinationer giver fugt og nogle steder skimmel. Vi kan komme problemet til livs, ved at fjerne væggen og reetablere den originale væg. Samme princip som vi gør i kældre med forsatsvægge.

Fugt i hjørner i huse fra den alder kan ikke undgås. Men når man renovere, skal man gøre det hensigtsmæssigt, i forhold til husets alder. Dette gør man ikke ved, at fejlkonstruere en væg og male med lukket maling. Man kan meget vel risikere dobbelt dampspærre effekt.

Omfang: Se nedenstående:

Fjernelse af forsatsvæg

Skimmelsanering hvis dette er nødvendigt

Reetablering samt slibning/ lakering af gulv ca. 8 m²

Malerarbejde med diffusionsåben maling

Bortkørsel af affald

Er der skadet bygningsdele:

Fugt/ skimmel i hjørner i soveværelse"

Af arkitekts daterede brev til kommunen fremgår bl.a.:

"Undertegnet, arkitekt for [klageren], ansøger hermed om tilladelse til, og lovliggørelse af den på medfølgende tegninger udviste, og delvis udførte, ombygning. Alt i.h.t. bygningsreglementet BR-S 98.

Ombygningen omfatter inddragelse af rummene 04-05 og 06 fra udenoms rum til egentlige beboelsesrum.

Det tidligere vaskerum 04 ombygges til soveværelse.

Det tidligere brændselsrum 05 ombygges til baderum.

Det tidligere cykelrum 06 ombygges til bryggers/ fyrrum.

Diverse ændringer af vægge, dørhuller og vindue i soverum.

Etablering af omfangsdræn i rum 04's ydervæg mod have.

Endvidere kan oplyses, at gulvkonstruktionerne i alle 3 rum er ændret fra en alm. krybekælderkonstruktion til et moderne terrændæk. Dækkets konstruktion fremgår af medfølgende hovedsnittegning.

Det samlede areal for rummene 04-05-06 udgør 20,06 m².

Såfremt der kræves en dispensation for udvidelse af boligarealet, ansøges endvidere herom."

Af kommunens bibeholdelsesdispensation af 22/3 2019 fremgår bl.a.:

"Afgørelse

I medfør af byggelovens § 16, stk. 1 meddeler Forvaltningen hermed bibeholdelsesdispensation (retlig lovliggørelse) til ændret anvendelse af 20 m² sekundære rum til beboelse.

Forvaltningen har på baggrund af det fremsendte materiale vurderet, at der kunne være opnået tilladelse til byggeriet, såfremt det havde været ansøgt inden opførelse, og at det er sandsynligt, at det overholder bestemmelserne i dagældende bygningsreglement.

Vi gør opmærksom på, at det er ejers ansvar at byggeriet overholder gældende lovgivning, jf. byggelovens § 17.

Sagsredegørelse

Det er af ejer oplyst, at de tre rum er inddraget til beboelse i 1998 eller et af de første år derefter. Bygningsreglement BR(S) 98 var gældende på daværende tidspunkt."

Af klagerens mail af 29/3 2019 til kommunen fremgår bl.a.:

"Terrændæk

Terrændækket med beregnet U-værdi = 0,114 ligger under den tilladte maksimalværdi på 0,20 og opfylder dermed kravet.

Facade, bagved

Rummet mod facaden bagtil renoveres indvendigt, og i forbindelse hermed påsættes tilstrækkelig indvendig isolering (fx 100 mm mineraluld), hvilket vil bringe facadens beregnede U-værdi indenfor den tilladte maksimalværdi på 0,30 og dermed opfylde kravet. Vinduets U-værdi ligger dog allerede indenfor den tilladte maksimalværdi på 1,80, og opfylder dermed kravet.

Facade, foran

Rummet mod facaden foran (husets nye bryggers) er netop blevet renoveret af autoriseret håndværker. Der er lagt fliser med flisekant og monteret bryggers bord og -skabe op til facadevæggen. Det vil derfor være både et ærgerligt og stort arbejde at skulle efterisolere den indvendige side af facaden for at bringe facadens U-værdi fra nuværende 0,279 og ned indenfor den tilladte maksimalværdi på 0,20. Jeg anmoder derfor om en dispensering fra dette forhold idet facadestykkets areal kun er ca. 3 kvadratmeter (h=2010 x b=1570 mm). Vinduets U-værdi ligger dog allerede indenfor den tilladte maksimalværdi på 1,80, og opfylder dermed kravet.

Det er mit håb, at ... Kommune på baggrund af ovenstående oplysninger, samt med en dispensation vedr. U-værdi for det lille facadestykke på kun 3 kvadratmeter foran, kan udstede en lovliggørelse beboelsesarealet indenfor de berørte bygningsdele."

Af klagerens mail af 27/5 2019 til sin advokat fremgår bl.a.:

Så skrev [redacted] denne mail og dagen efter fik vi godkendelsen.

Opsummering:

På tegningen fra [redacted] er det beskrevet, at der skal laves terrændæk, som i bryggers og toilet. Og der skal etableres dræn rundt om endevæg soveværelset.

I løbet af processen fik vi lidt udfordringer med u-værdierne i både soveværelse og bryggers. Bryggerset fik vi håndteret og beregnet os ud af. Soveværelset skal isoleres på endevæggen med 100 mm.

Start på videresendt besked:

...

[mail fra klagerens samlever til kommunen]

...

Det er korrekt, at når bestemmelsen 5.3.1 for varmetabsrammen, som du henviser til, tages i betragtning, så burde en dispensation ikke være nødvendig i forhold til bryggersets ydervæg (facaden foran). Den lidt for høje U-værdi for bryggersets ydervæg mere end opvejes af terrændækkets meget lave U-værdi, hvilket ses af nedenstående to beregninger.

Beregning 1 – varmetabsberegning

I varmetabsberegningen kigges kun på bryggersets ydervæg (facaden foran) og terrændæk. Alle rummets øvrige klimaskærme er mod indvendige rum, og der er anvendt en delta-temperatur på 32 kelvin.

Klimaskærme	Beregnet U-værdi [W/m ² K]	U-værdi max [W/m ² K]	Nettoareal [m ²]	Delta temperatur [Delta K]	Varmetab max [W]
Ydervæg (facade foran)	0,279	0,20	3,16	32	20
Terrændæk	0,114	0,20	4,08	32	26

Af tabellen ses, at ydervæggen har et varmetab, som er 8W højere end tilladt, mens terrændækket har et varmetab, som er 11W lavere end tilladt.

Den samlede ramme er således overholdt, idet det overskridende tab på 8W fra ydervæggen mere end opvejes af terrændækkets 11W "for lave" varmetab.

Beregning 2 – simpel forholdsbetragtning baseret på areal

Ydervæggens U-værdi på 0,279 overskrider grænseværdien på 0,20 med $0,279 - 0,20 = 0,079$.

Ydervæggens areal er 3,16 m², og der er således et "U-værdi underskud" på $3,16 \times 0,079 = 0,25$ W/K.

Ankenævnet for Forsikring

10.

93865

Terrændækkets U-værdi på 0,114 ligger $0,20 - 0,114 = 0,086$ under grænseværdien på 0,20. Terrændækkets areal er 4,08 m², og der er således et "U-værdi overskud" på $4,08 \times 0,086 = 0,35$ W/K.

Ydervæggen har altså et "underskud" på 0,25 W/K, men dette mere end opvejes af terrændækkets "overskud" på 0,35 W/K.

Henset til ovenstående to beregninger, samt det faktum, at der er tale om et meget lille facadeareal på kun 3 m², så er det vores håb, at [redacted] Kommune snarest muligt kan udstede en lovliggørelse af alle de berørte bygningsdele, uden en dispensation for bryggersets ydervægs lidt for høje U-værdi.

Af kommunens mail af 24/9 2019 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Ad b. Ja, bibeholdelsesdispensationen (den retlige lovliggørelse) er givet under forudsætning af, at byggearbejdet overholdt dagældende bygningsreglementet, og da det tilsyneladende faktisk ikke var udført sådan, skal der som minimum udføres de nødvendige arbejder for at det overholder dagældende bygningsreglement. I sagsforløbet har der været en dialog, hvor man er kommet frem til hvad der skulle til, som det fremgår af approberet tegning og varmetabsberegning/u-værdier."

Af forsikringsbetingelserne E-32 fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

20. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Ankenævnet for Forsikring

11.

93865

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

...

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA Forsikring fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Der forsikrede rækkehus er opført i 1954 og er overtaget af klageren den 1/9 2016. Ejendommen bestod ved opførelsen af et beboelsesområde i den ene ende og af et fyrrum, et rum til brændsel og et rum til opbevaring i den anden ende. I slutningen af 1990'erne indrettede de daværende ejere et værelse i det rum, der hidtil havde været fyrrum, og et bryggers i de to rum, der hidtil havde været brugt til brændsel og opbevaring. De daværende ejere søgte ikke kommunen om at få godkendt rummene til beboelse. Efter overtagelsen af ejendommen har klageren opdelt det hidtidige bryggers i badeværelse og bryggers.

Den 5/2 2018 anmeldte klageren fugt/skimmelsvamp i værelset. Selskabet besigtigede ejendommen den 22/2 2018, hvorefter selskabet anerkendte dækning af retablering af den oprindelige væg i værelset mod haven. Dernæst fulgte en længere dialog mellem klageren og selskabet om, hvorvidt selskabet skulle dække yderligere udgifter vedrørende ovennævnte rum. Klageren ansøgte den 5/3 2019 kommunen om lovliggørelse af rummene til beboelse og modtog den 22/3 2019 en betinget bibeholdelsesdispensation fra kommunen.

Efter at sagen er indbragt for nævnet, har selskabet tilbudt at dække klagerens udgift til arkitekt og gebyr til kommunen for behandling af bibeholdelsesdispensation med 13.890 kr. Selskabet har endvidere tilbudt at dække klagerens advokathonorar for perioden fra den første henven-

delse (den 7. juni 2018) og frem til det tidspunkt, hvor klagers advokat meddelte, at der var indgivet klage til Ankenævnet for Forsikring (den 16. juni 2019).

Klageren ønsker, at selskabet skal dække de udgifter, som hun skal afholde i henhold til bibeholdelsesdispensationen. Klageren har blandt andet anført, at kommunen har betinget dispensationen af, at der etableres ny terrændækskonstruktion og omfangsdræn omkring ydervæggen i det rum, der har været anvendt som værelse, og opsætning af en indvendig isoleret væg i samme værelse. Klageren har også anført, at det ikke fremgår tilstrækkeligt klart af forsikringsbetingelserne, at terrændækskonstruktioner ikke omfattes af den udvidede dækning, og at det følger af koncipistreglen, at forsikringsbetingelserne skal fortolkes til hendes fordel.

Selskabet har i forbindelse med klagens indbringelse for ankenævnet ændret afvisningsbegrundelse, idet selskabet har anerkendt, at de pågældende 3 rum i den konkrete sag må betragtes som en del af beboelsen og dermed er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 20A vedrørende ulovlige bygningsindretninger under ejerskifteforsikringens udvidede dækning. Selskabet har anført, at den udvidede dækning dog ikke omfatter terrændækskonstruktioner og omfangsdræn.

Selskabet har oplyst, at selskabet har dækket "udførelse af indvendig isolering af endevæg/gavl" med "opsætning af Skamowall, som er isoleringsplader med skimmelhæmmende egenskaber", og at "klager ikke har påvist, at den opgjorte erstatning for udførelse af bl.a. Skamowall - ud over udbedringen af den anmeldte fugt og skimmel - er utilstrækkelig som lovliggørelse af endevæggen/gavlens u-værdier i henhold til BRS 98".

Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 20, at den udvidede dækning alene omfatter beboelsen, og at terrændækskonstruktioner er undtaget fra dækningen. På den baggrund finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække udførelse af omfangsdræn og terrændækskonstruktioner over ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Ankenævnet for Forsikring

13.

93865

For så vidt angår isolering af væg finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at den af selskabet tilbudte løsning med opsætning af Skamowall ikke vil være tilstrækkelig til at opfylde kommunens krav i bibeholdelsesdispensationen. Nævnet henviser til klagerens mailkorrespondance med kommunen ultimo maj 2019 om varmetabsberegninger ved væg og gulv.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har tilbudt at dække klagerens udgift til arkitekt mv. med 13.890 kr.

Under hensyn til sagens udfald – og idet udgangspunktet er, at hver part selv bærer sine udgifter til egen advokat, mens sagen verserer ved nævnet – kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har tilbudt af dække klagerens advokatombudsninger, indtil der er indgivet klage til Ankenævnet for Forsikring.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels