

Ankenævnet for Forsikring

Den 21. oktober 2020 blev i sag nr. 95247:

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 udvidet ejerskifteforsikring i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Han overtog huset den 1/4 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/8 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden væsentlige ændringer. Gæstetoilet er renoveret. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er over middel.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

Ja Nej Ved
ikke

...

- | | | | | |
|-----|---|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| 1.1 | Hvor mange år har du ejet ejendommen?
22 år | | | |
| | I hvilken periode har du boet på ejendommen?
22 | | | |
| 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? | ☐ | ☒ | ☐ |
| | Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse? | ☐ | ☐ | ☐ |

I klageskema af 11/5 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtager huset 1/4-2015. Efter overtagelse modtager vi en mappe med forskellige papirer fra sælger. I disse papirer kan vi konstatere, at taget er renoveret med 2-lag ny pap 2008 oven på gammel pap, samt udskiftet alle taghætter, karmvinduer, inddækninger mm. Vi kan ikke finde en rentabilitetsrapport.

Jeg henvender mig til firmaet bag renovationen. De vedkender (telefonisk) at en sådan ikke er udarbejdet. Jeg henvender mig til Råd. Ing. ... fra Din forsikringsekspert, og han oplyser mig om følgende:

Renovationen er underlagt BR08. Dette fremgår, at hvis der er lagt to lag tagpap oven på eksisterende pap skal BR08 kap 7.4.3 enkeltforanstaltninger (7.4.3 stk. 2) overholdes – der skal altså efterisoleres til det i BR08 gældende krav, medmindre det kan eftervises, at det ikke er rentabelt, eller at det ikke er fugtteknisk muligt, og at der ikke kan opnås dispensation fra kommunen for det gældende krav. Jeg henvender mig til kommunen. De afviser (telefonisk) at der kan gives dispensation for efterisoleringen. Dette betyder, at bygningsdelen er ulovlig, hvis renovationen er rentabel, og det er ikke muligt at få dispensation fra kommunen.

I så fald dette er tilfældet, vil forholdet være dækningsberettiget.

I svarmail fra Frida forsikring henvises der til, at energirapporten oplyser os om, at der kun er 100mm isolering i tagkonstruktionen, og vi derved er bekendt med forholdet. Dette er ikke grundlag for afvisning, da det ikke derved kan udledes at forholdet er ulovligt ift. gældende BR.

Jævnfør ankenævnets afgørelse i sag 88.637:

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

Det er desuden heller ikke isoleringstykkelsen, der er omdrejningspunktet, men den manglende udfærdigelse af en rentabilitetsrapport, og deraf påkrævede/ikke påkrævet efterisolering og lovliggørelse af forholdet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

På baggrund af ovenstående bør følgende trin tages:

- Udarbejdelse af ny rentabilitetsrapport af en i fællesskab udnævnt fagperson
- Udarbejdelse af ny ansøgning til dispensation fra kommunen for det gældende krav

- I så fald dette ikke opnås, anerkendelse af dækningsberettigelse og lovliggørelse af forhold"

Selskabet har i brev af 22/6 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning på baggrund af tilstandsrapport ... Forsikringspolisen med tilhørende vilkår fremlægges som bilag A og tilstandsrapporten som bilag B.

Den 19. juni 2019 anmelder klager, at sælger i forbindelse med udskiftning af tagpapbelægning på husets built-up tag i 2008 ikke har foretaget den i BR 2008 påkrævet rentabel efterisolering af taget. FRIDA afviser dækning med henvisning til, at klager i forbindelse med købet af ejendommen – ved oplysningerne i energimærket – blev oplyst om isoleringstykkelsen i tagkonstruktionen (100 mm). Afgørelsen påklages til FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling, som fastholder afvisningen med henvisning til, at klager var bekendt med isoleringstykkelsen i taget forud for købsaftalens indgåelse. FRIDA's afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C. Korrespondance mellem klager og FRIDA for perioden fra den 3. juli 2019 til den 12. februar 2020 fremlægges som bilag D. Energimærkningsrapport fremlægges som bilag E. Afgørelse af den 12. februar 2020 fra FRIDA's kvalitets- og klageafdeling er fremlagt af klager.

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klager skal FRIDA dække omkostningerne til udarbejdelse af ny rentabilitetsrapport af en i fællesskab udnævnt person fagperson, udarbejde ny ansøgning til dispensation fra kommune for det pågældende krav og – hvis dispensation ikke opnås – dække omkostninger ved lovliggørelse af isolering i tagkonstruktion under ejerskifteforsikringens udvidet dækning vedrørende ulovligt udførte bygningsindretninger.

Klager har til støtte for sit krav henvist til ankenævnets kendelse 88637, som vedrører den i energimærkningen anførte isoleringstykkelse i tagkonstruktionen (loft og skråvægge), men hvor ulovligheden ikke var nævnt.

Husets Energimærkning – som blev forelagt klager forud for forsikringsaftalens indgåelse - udtaler sig udtrykkeligt og specifikt sig om (u-)lovligheden af de 100 mm isolering i tagkonstruktionen i forhold til Bygningsreglementets krav om 250 mm lagtykkelse i forbindelse med renovering af loftbeklædningen eller tagdugen (side 5). Da klager således havde kendskab til den manglende efterlevelse af isoleringskravene i BR 2008 (kapitel 7.4.3, stk. 2) før forsikringsaftalens indgåelse, er forholdet – efter en vurdering af de af ankenævnets anførte forhold i kendelse 88637 (side 13, 2. afsnit) – efter FRIDA's opfattelse ikke dækningsberettigende jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5E."

Klageren har i brev af 25/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi var bekendt med tykkelsen 100 mm. på isoleringen i taget ved overtagelse iht. energimærkningens rapport.

Ankenævnet for Forsikring

4.

95247

Hvad der er vigtigt at forstå er, at vi derimod ikke var oplyst om, at der i 2008 var foretaget en renovation af taget. Dette bliver først oplyst om efter overtagelse af ejendommen 17/3-15. Dermed har vi ikke haft mulighed for at spørge ind til tagets lovlighed, før papirerne var underskrevet og huset var overdraget. Ej heller har vi kunnet forhandle pris på baggrund heraf.

Energimærkningen udtaler sig ikke om ulovligheder på udførelsestidspunktet, men med udgangspunkt i rentabiliteten af en given forbedring ved en renovering. Energimærket bekendtgør derimod, at i så fald der foretages en renovation af taget, foreskriver BR, at der skal isoleres til 250 mm.

...

Ifm. med denne sag tager jeg kontakt til firmaet bag renovationen. Den jeg taler med er samme person der i 2008 udfærdigede tilbuddet på denne. Han meddeler, at han i sin tid udfærdigede 2 tilbud: et uden merisolering og et med merisolering. Disse tilbud er vedhæftet som bilag F.

Hvis man benytter disse tal i udregningsmodellerne fra energistyrelsens hjemmeside: sparenergi.dk, får man nedenstående:

Udregning af ca. årlig besparelse:

100mm isolering -> 300mm isolering (Gældende standard)

Areal: 200 m²

Fjernvarme

= **ca. årlig besparelse: 3920,-**

I de to tilbud jeg har omkring tilbuddet i 2008 gælder følgende:

Tilbud UDEN isolering: **82405,-**

Tilbud MED Isolering: **149975,-**

Investering: **149975 - 82405 = 67570**

Udregningsmodellen vedr. rentabilitet fra spareenergi.dk:

Årlig besparelse i kr. x levetid i år

Investering (Tilbud MED isolering - tilbud UDEN isolering)

Hvis resultatet af beregningen er **større end 1,33, defineres arbejdet som rentabelt.**

Sådan ser regnestykket ud:

3920 x 40

67570 = 2,23 > 1,33

Efterisoleringen er dermed rentabel og skulle have været udført. For at undgå dette skal der derfor gives dispensation fra myndighederne."

Ankenævnet for Forsikring

5.

95247

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget to tilbud af 30/6 2008 fra en entreprenør til sælgeren om udførelse af tagdækning henholdsvis med og uden isolering. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af energimærkningsrapport for perioden 4/2 2014-4/2 2024 fremgår bl.a.:

BYGNINGEN

Her ses beskrivelsen af bygningen og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningen er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO₂-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR10, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

...

Tag og loft

	Investering	Årlig besparelse
--	-------------	------------------

LOFT

Fladt tag er med træbjælkelag og ca. 100 mm isolering.
Isoleringsforhold er med udgangspunkt i forevist tegningsmateriale, da konstruktionen er utilgængelig.

FORBEDRING VED RENOVERING

Taget er utilstrækkeligt isoleret med et stort energispild. Bygningsreglementet foreskriver 250 mm lagtykkelse i forbindelse med renovering af loftbeklædningen eller tagdugen. Tillader rumhøjden ikke en sænkning af loftet, kan i stedet merisoleres ovenfra med kileskårne elementer.

		2.300 kr. 0,49 ton CO ₂
--	--	---------------------------------------

Af bygningsreglementet for 2008 afsnit 7.4.3 fremgår bl.a.:

Stk. 1

Selvom arbejdet ikke er så omfattende, så det er omfattet af kap. 7.4.2, skal de energimæssige bestemmelser i stk. 2-8 alligevel opfyldes, når de pågældende arbejder udføres, såfremt foranstaltningerne hver for sig er rentable, jf. 7.4.1, stk. 3.

Stk. 2	(7.4.3, stk. 2)
Ved udskiftning eller etablering af ny tagdækning skal der foretages isolering af loft eller tagkonstruktion i overensstemmelse med kap. 7.3.2, stk. 1.	Eksempler på udskiftning eller etablering af ny tagdækning er: - lægning af ny tagpapdækning i form af underpap og overpap på eksisterende tag - nyt tegltag på gamle lægter - nyt stålpladetag ovenpå gammelt tag af tagpap eller fibercementplader. Lappes et tag med nye baner tagpap oven på det eksisterende tagpap, er arbejdet ikke omfattet af stk. 2.

Af forsikringsbetingelserne E31 fremgår bl.a.:

"5. Hvilke skader dækkes ikke

...

E Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse ...

Udvidet dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

...

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1971 og er overtaget af klageren den 17/3 2015. Ejendommen har et fladt tag, som er isoleret med 100 mm mineraluld. Klageren anmeldte den 19/6 2019, at der ikke var udført efterisolering af taget i forbindelse med en renovering af tagpaptaget, der blev foretaget af sælgeren i 2008. Selskabet afviste den 4/9 2019 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at han før indgåelse af forsikringsaftalen havde kendskab til, at taget havde 100 mm isolering, da oplysningen fremgik af energimærkningsrapporten.

Klageren har fremsat krav om, at der udarbejdes en rentabilitetsberegning af en mellem klageren og selskabet i fællesskab udpeget fagperson, at der herefter udarbejdes ansøgning om dispensation fra kommunen for kravet i bygningsreglementet om isoleringens tykkelse, og – hvis kommunen ikke vil give dispensation – at selskabet dækker lovliggørelse af isoleringen. Klageren har foretaget beregninger, der understøtter, at det er rentabelt at opfylde isoleringskravene, og oplyser, at kommunen udtaler, at der ikke kan gives dispensation.

Klageren har anført, at "Vi overtager huset 1/4-2015. Efter overtagelse modtager vi en mappe med forskellige papirer fra sælger. I disse papirer kan vi konstatere, at taget er renoveret med 2-lag ny pap 2008 oven på gammel pap, samt udskiftet alle taghætter, karmvinduer, inddækninger mm. Vi kan ikke finde en rentabilitetsrapport. Jeg henvender mig til firmaet bag renovationen. De vedkender (telefonisk) at en sådan ikke er udarbejdet".

Klageren har også anført, at "hvis der er lagt to lag tagpap oven på eksisterende pap skal BR08 kap 7.4.3 enkeltforanstaltninger (7.4.3 stk. 2) overholdes – der skal altså efterisoleres til det i BR08 gældende krav, medmindre det kan eftervises, at det ikke er rentabelt, eller at det ikke er fugtteknisk muligt, og at der ikke kan opnås dispensation fra kommunen for det gældende krav". Klageren har til støtte for sit krav henvist til nævnets afgørelse i sag nr. 88637.

Klageren har herudover anført, at "Vi var bekendt med tykkelsen 100 mm. på isoleringen i taget ved overtagelse iht. energimærkningens rapport. Hvad der er vigtigt at forstå er, at vi derimod ikke var oplyst om, at der i 2008 var foretaget en renovation af taget. Dette bliver først oplyst om efter overtagelse af ejendommen 17/3-15", og "Det er desuden heller ikke isoleringstykkelsen, der er omdrejningspunktet, men den manglende udfærdigelse af en rentabilitetsrapport, og deraf påkrævede/ikke påkrævet efterisolering og lovliggørelse af forholdet".

Selskabet har fastholdt afvisningen og anført, at "Klager har til støtte for sit krav henvist til ankenævnets kendelse 88637, som vedrører den i energimærkningen anførte isoleringstykkelse i tagkonstruktionen (loft og skråvægge), men hvor ulovligheden ikke var nævnt", og "Husets

Energimærkning – som blev forelagt klager forud for forsikringsaftalens indgåelse - udtaler sig udtrykkeligt og specifikt sig om (u-)lovligheden af de 100 mm isolering i tagkonstruktionen i forhold til Bygningsreglementets krav om 250 mm lagtykkelse i forbindelse med renovering af loftbeklædningen eller tagdugen (side 5). Da klager således havde kendskab til den manglende efterlevelse af isoleringskravene i BR 2008 (kapitel 7.4.3, stk. 2) før forsikringsaftalens indgåelse, er forholdet – efter en vurdering af de af ankenævnets anførte forhold i kendelse 88637 (side 13, 2. afsnit) – efter FRIDA's opfattelse ikke dækningsberettigende, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5E."

Det fremgår af forsikringens basisdækning pkt. 5. E, at forsikringen ikke dækker, "Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse".

Ifølge forsikringsbetingelsernes udvidede dækning dækker forsikringen ulovlige indretninger i bygningen, "der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

Nævnet finder, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise at yde dækning under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.E. Nævnet har lagt vægt på, at anbefalinger i energimærket er afgivet med udgangspunkt i forbedringernes rentabilitet, og at energimærket ikke udtaler sig om konstruktionernes lovlighed på udførelsestidspunktet. Nævnet finder, at selskabet derfor er uberettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren kendte til det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet.

Nævnet konstaterer, at parterne er enige om, at mindsteisoleringskravene til tagkonstruktionen, jf. BR 2008, pkt. 7.4.3, ikke blev overholdt, da der blev pålagt nyt tagpap på ejendommens tag i 2008.

Ankenævnet for Forsikring

9.

95247

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen, at selskabet skal bekoste, at en energirådgiver, som parterne udpeger i fællesskab, udarbejder en energiberegning, som kan danne grundlag for en fornyet dispensationsansøgning hos kommunen, hvis beregningen indikerer, at forholdene er ulovlige efter reglerne på udførelsestidspunktet og de nugældende regler.

Såfremt klageren herefter ikke kan opnå dispensation, skal selskabet yde forsikringsdækning for lovliggørelse af isoleringsforholdene i tagkonstruktionen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal bekoste, at en energirådgiver, som parterne udpeger i fællesskab, udarbejder en ny energiberegning, som kan danne grundlag for en dispensationsansøgning hos kommunen, hvis beregningen indikerer, at forholdene er ulovlige. Såfremt klageren herefter ikke kan opnå dispensation, skal selskabet yde forsikringsdækning for lovliggørelse af isoleringsforholdene i tagkonstruktionen i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand