

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. oktober 2022 blev i sag nr. 97505:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 8/11 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har overtaget huset [adresse] den 1. august 2021. I den forbindelse har vi sammen med sælger valgt at tegne en ejerskifteforsikring på ejendommen og endda en udvidet ejerskifteforsikring.

I den forbindelse har vi valgt at foretage renovering af ejendommen. I tilstandsrapport og energimærke er der beskrevet hvilke renoveringer der er foretaget på ejendommen og hvornår. Heraf fremgår det, at der i 2004 er foretaget en ombygning af gulv i bryggers, entre, gang og køkken, hvor der er etableret nyt gulvvarme. Ifm. overtagelsen af huset, ønsker vi at etablere gulvvarme i det tilstødende gulv i stuen, som grænser lige op til det nye klinkegulv med gulvvarme, som er lagt i 2004. Vi vil naturligvis leve op til de bygningsreglementer der er på nuværende tidspunkt og vælger derfor at fjerne først det eksisterende trægulv, dernæst 10 cm Leca lag, 10 cm betonlag og ca. 25 cm sand/sten lag under betonlaget.

Da vi kommer ind til det renoverede gulv fra 2004, kan vi konstatere, at det ikke er lavet efter forskrifterne og gældende bygningsreglementer.

Her kan vi konstatere, at der blot er fjernet 10 cm Leca lag og lagt et nyt 10 cm betonlag ovenpå det 10 cm eksisterende betonlag, som ligger direkte på sand. Der er således ikke lagt isolering under det betongulv, som er renoveret i 2004. Det betragtes derfor af os som en meget væsentlig mangel i bygningen, som ikke er af uvæsentlig værdi og da sælger har 'solgt' sin ansvarsforpligtelse med ejerskifteforsikringen, har vi oprettet en skadesanmeldelse på denne. Manglende bygningsdel der anses for en skade, da denne nedsætter brugbarheden væsentligt af gulvvarmen, som vil være dyrere uden isolering og let påviseligt af en fagmand. Dertil fremgår det ligeledes af

Ankenævnet for Forsikring

2.

97505

energimærkningen, at der skulle være min 10 cm isolering under gulvet. Denne mangel påvirker bygningens værdi ift. tilsvarende intakte bygninger af samme alder og påståede energimærkning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At forsikringsselskabet vedkender jeg deres ansvar, som sælger har 'solgt' til forsikringsselskabet og at de dækker for den manglende bygningsdel, isolering under gulvet, som ikke er som det er angivet i rapporterne. Vi har en klar forventning om, at de således reetablerer den manglende bygningsdel og sikrer at det er udført korrekt efter bygningsreglementerne.!

Selskabet har i brev/mail af 14/12 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus opført i 1967 med senere tilbygning. Vores forsikringstager overtager ejendommen 1. august 2021 og tegner ejerskifteforsikring med udvidet dækning for en 5 års periode (police bilagt klagen). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag A). Tilstandsrapport er bilagt klagen.

Tilstandsrapporten

Indeholder ikke umiddelbart relevante oplysninger som har betydning for nærværende klage, fra sælgers oplysning i punkt 3.2:

...

Overordnet sagsforløb

Den 7. august 2021 anmelder Klager (forsikringstager), at efter fjernelse af træ- og øvrig gulvkonstruktion i stue konstateres, at den tilstødende gulvkonstruktion mod gang ikke er udført med isolering under 10 cm. betonlag med gulvvarme. Sælger har i 2001-2004 udført ny gulvkonstruktion med fliser i entré, gang, køkken og bryggers. Vi lægger til grund, at der i sammen forbindelse er etableret gulvvarme.

Det anmeldte besigtiges af Netværkshåndværker den 24. august 2021 (bilagt klagen), som dog ikke kan afgive rapport, da der alene er indkig til gulvkonstruktionen ved den blotlagte vinkel fra stue mod entré/køkken. Sagens billeder vedlægges som bilag B. Det er således ikke afklaret hvordan konstruktionen i entré, gang, køkken og brygger faktisk er udført og om dette er ske med eller uden isolering.

Da mulig manglende isolering ikke i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand afvises forholdet som dækningsberettigende på det forliggende grundlag.

Klager klager til Klageansvarlige Enhed [KE], hvor det gøres gældende, at den manglende isolering udgør en væsentlige mangel, som er udtryk for en fejlkonstruktion, ligesom forholdet må anses som en manglende bygningsdel som bevirker, at opvarmning bliver dyrere uden isolering.

KE fastholder afgørelsen i svar af 25. oktober 2021. Svaret er fremlagt af Klager, vi henviser hertil.

Herefter indbringes afgørelsen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi bemærke, at det er forsikringstageren som skal dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

I den forbindelse skal vi nævne, at et indkig fra stuen mod gang, som vist på sagens billeder (bilag B) ikke er tilstrækkelig til at dokumentere hvorvidt og i hvilket omfang der er udført isolering i gulvkonstruktionen i entré, gang, køkken og bryggers. På tidspunktet for anmeldelsen havde Klager ikke beboet ejendommen.

Manglende bygningsdel

Som anført af Klager fremgår det af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, at en manglende bygningsdel også kan være udtryk for skade, det er dog en forudsætning, at forholdet/manglen har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager anfører, at forholdet 'nedsætter brugbarheden væsentligt af gulvvarmen, som vil være dyrere uden isolering'.

Først må vi anføre, at der ikke er grundlag for at antage, at evt. manglende isolering skulle nedsætte

brugbarheden af gulvvarme. Vi må lægge til grund at gulvvarmen er og har været funktionel forud for Klagers overtagelse af ejendommen og fortsat er det. Vi må ligeledes lægge til grund, at ejendommen er anvendt efter sit formål siden etableringen af gulvvarmen i perioden 2001-2004 og således i hvert fald i 17 år.

Vi må konstatere, at Klager ikke med det fremlagte har godtgjort, at gulvvarmen ikke skulle være funktionel i et omfang, som bevirker at entré, gang, køkken og bryggers ikke kan anvendes efter deres formål, hvorefter der ikke er godtgjort skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som anført af KE, er Klager velkommen på ny, hvis Klager kan dokumentation eller på anden måde godtgøre, at aktuelle områder af bygningen ikke kan opvarmes tilstrækkeligt grundet konstruktions opbygning, hvorefter vi gerne gennemgå sagen på ny.

Ad dyrere opvarmning/værditab

Ejerskifteforsikringen er ikke en værditabsforsikring, men derimod en skadeforsikring som dækker udbedring/reetablering af bygningsbeskadigelse, jf. skadebegrebet. Skadedefinitionens værdibegreb skal forstås i relation til ejendommens byggetekniske værdi.

Som anført tidligere må vi lægge til grund, at gulvvarmen er funktionel og tilstrækkelig i sin opvarmning, da gulvvarmen har eksisteret i sin form i mindst 17 år.

Klager har ikke godtgjort, at der er et faktisk varmetab, og dette i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

For Klagers formodning om øget varmeudgifter noterer vi os, at sælger har oplyst ejendommens varmemeforbrug i såvel sagsopstillingen (bilag C) samt Energimærk (bilagt klagen). Vi må lægge til grund, at oplysningerne fra sælger beror på ejendommens faktiske forbrug, og således også ud fra hvorledes gulvkonstruktionen med gulvvarmen i entré, gang, køkken og bryggers faktisk fungerer.

Vi bemærker, at forbruget kan variere i overensstemmelse med husstandens antal og sammensætning samt forbrugsvaner.

Ad mulig manglende isolering

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi gøre opmærksom på, at hvis konstruktionen ikke er udført med isolering eller isolering skulle være mangelfuld ikke i sig selv er udtryk for dækningsberettigende skade, da dette forudsætter, at forholdet faktisk har manifesteret sig i skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Kan Klager dokumentere eller på anden måde godtgøre, at forholdet har manifesteret sig i skade, er Klager velkommen til at vende tilbage til os, hvorefter vi vil vurdere forholdet.

Ad Energimærket

Ejerskifteforsikringen hæfter ikke for oplysninger i Energimærket. Skulle energimærkerapporten indeholde oplysninger, som ikke stemmer overens med de faktiske omstændigheder, er dette ikke i sig selv omfattet af ejerskifteforsikringen medmindre der er tale om et forhold, som har manifesteret sig i skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3."

Klageren har i brev af 12/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentarer til det høringssvar fra Gjensidige forsikring.

Vi har følgende væsentlige anførelser:

For det første er der på side 2 anført, at 'Det anmeldte besigtiges af Netværkshåndværker den 24. august 2021, som dog ikke kan afgive rapport, da der alene er indkig til gulvkonstruktion ved den blotlagte vinkel fra stue...'

- Det er simpelthen ikke korrekt angivet, og jeg må på det kraftigste afvise denne (bort)forklaring
 - Det er korrekt, at håndværker var på besøg den nævnte dato på foranledning af Gjensidige forsikring og den skadesanmeldelse jeg indgav. Jeg var selv tilstedet ved gennemgangen.
 - Hvorfor håndværker ikke har afgivet rapport, har intet at gøre med, at der alene var indkig til gulvkonstruktionen. Jeg fik besked fra Gjensidige på det tidspunkt, at en håndværker ville aflægge et besøg og aflægge rapport før at sagen kunne gå videre. Da jeg spurgte til, om jeg kunne få tilsendt denne rapport, var sagsbehandleren meget uforstående overfor, at der ikke stod noget i denne og beklagede det meget. Men jeg fik den 'tomme' rapport tilsendt.
 - Sammen med håndværker, valgte vi at grave et stykke ind under gulvet for at konstatere, at der ikke var andet end sand. Han sagde, at jeg skulle stoppe, da vi ellers ville risikere at gulvet ikke kunne holde.
 - Håndværkers kommentar var meget tydelig og klar, der er slet ingen isolering under det gulv og sådan som det ser ud hele vejen rundt på det der var 'åbent' ind til, så sagde han, at der er slet ikke isolering under noget af det gulv.
 - Hvorfor det ikke fremgår af sagen hos Gjensidige og at der ikke er skrevet rapport, det er jeg meget uforstående overfor.
 - Der var al rigelig adgang til, endda i flere måneder for at undersøge andre dele af gulvet, hvis det ønskedes, men det blev aldrig fremsat. Jeg har heller ikke rykket for det, da konklusionen fra håndværker for mig meget tydelig. Derfor var afslaget også en stor overraskelse for os.

- Derfor er jeg meget uforstående overfor, at Gjensidige på side 2 kan anføre, at det ikke er afklaret hvordan konstruktionen er i entre, gang, køkken og bryggers faktisk er udført og om dette er sket med eller uden isolering. Der har været alle muligheder for at gennemgå dette, hvis det ville være en forudsætning for sagen.

For det andet, så har jeg det faktisk sådan, at jeg som køber er i en situation, hvor jeg er meget ringere stillet, end hvis jeg ikke var blevet tilbudt og havde accepteret en ejerskifteforsikring. Samtidig med denne accept, har jeg mistet muligheden for, at stille sælger til ansvar for at renoveringen ikke er bygningsteknisk korrekt udført og hænger nu på det fremadrettet. Det kan på ingen måde være rimeligt. I min nuværende situation, har jeg kun et sted at placere dette ansvar og det er på ejerskifteforsikringen, og forsikringsselskabet har endda mulighed for at gøre ansvaret gældende hos sælger. Det er meget uforståeligt for mig, at dette ikke sker.

I afslaget fra forsikringen, er afslaget for den manglende isolering i gulvet beskrevet som en fejlkonstruktion, som ikke er dækningsberettiget, 'medmindre det har bevirket en skade der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdig grad'.

Det fremgår tydeligt i betingelserne under pkt. 18.3, at

...

Da betingelserne henviser til, at manglende bygningsdele kan være en skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, så kan jeg ikke forstå dette anderledes, at denne væsentlige mangel på ejendommen, som ikke er udført korrekt efter bygningsreglementerne, bør være omfattet af

skadesbegrebet og medføre erstatning. Denne mangel i gulvet mener jeg er af så stor værdi, at vi pga. den manglende isolering, som vi nu har fået kendskab til, vil medføre at vi har meget svært ved at hæve energimærkningen til et højere niveau ved et evt. salg. Det vil alt andet lige betyde, at vi kommer til at tage et forholdsmæssigt nedslag i salgsprisen, da vi har købt et hus, hvor sælger ikke har udført renoveringer efter bygningsreglementerne."

Selskabet har i brev af 31/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad beskrivelse af sagsforløbet set fra vores side

Ejerskifteforsikringen dækker skade, som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Som anført af Klager kan manglende bygningsdele være udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, det er imidlertid fortsat et krav, at forholdet faktisk har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det forhold at Energimærket omtaler isolering i gulvkonstruktionen, er ikke udtryk for dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derimod er forholdet udtryk for skuffet forventning hos køber, som ikke er udtryk for dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen tegnes i øvrigt alene på grundlag af tilstandsrapporten og ikke Energimærket.

Ad kommentarer til det høringssvar fra Gjensidige forsikring

Vi fastholder, at det af vores sagsoplysninger fremgår, at der ved besigtigelsen alene var indkig til

konstruktionen, hvilket også fremgår af Netværkshåndværkers billeder fra besigtigelsen den 24. august 2021 (bilag B). Vi har ingen oplysning om, at der skulle være 'udgravet yderligere' og derved afdækket forhold, som kunne have betydning for vurdering af konstruktionens udførelse.

Det fremgår heller ikke af sagens oplysninger, at Klager skulle have nævnt dette under sagens behandling.

Det er overfor os forklaret, at for de anmeldte områder var konstruktionen ikke blotlagt for indkig, fraset det tidligere omtalte indkig fra stue. Det var derfor ikke muligt at foretage besigtigelse eller anden vurdering, hvorfor der heller ikke kunne afgives rapport.

Vi har intet anført om, at der skulle være udført yderligere undersøgelser på stedet. Det er i øvrigt praksis, at Netværkshåndværkeren vil oplyse dette i besigtigelsesrapporten eller som det mindste gengive dette i sine billeder. Dette er ikke tilfældet her, jf. også bilag B.

Derudover kan vi oplyse, at hvis Netværkshåndværkeren konstaterede forhold, som Netværkshåndværkeren måtte have behov for at drøfte, ville der ske henvendelse til den stedlige taksator. Dette er ikke sket i den aktuelle sag.

Vi noterer os, at Klager anfører, at konstruktionen i entre, gang, køkken og brygges tilsyneladende har stået åben uden, at Klager har meddelt os dette.

Det er vores opfattelse, at det må have stået Klager klart, at det har været afgørende for sagen dels af dokumentere, at konstruktionen var udført uden isolering dels at dette bevirkede en væsentlig øget varmeudgift.

Hertil kommer, at det er Klager som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Ad Klagers retsstilling

Det forhold, at såvel sælger og køber (Klager) af ejendommen, vælger at gennemføre ejendoms-handlen under Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom er ikke et forhold, som vi som ejerskifteforsikring har indflydelse på.

Klagers mulige skuffede forventninger i forhold til sin retsstilling er heller ikke forhold, som kan ændre på ejerskifteforsikrings standarddækning, som i øvrigt er fastsat ved lov.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at vi som ejerskifteforsikring ikke har en bedre retsstilling overfor sælger end Klager.

Ad skadedefinitionen værdibegreb

Ankenævnet har fastslået, at begrebet 'ejendommens værdi' i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi.

Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt., jf. kendelse 96166, 95647 og 93332."

Til dette har klageren fremsendt brev af 15/3 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Besøg af netværkshåndværker og besigtigelsesrapport

Når jeg læser høringssvar 2, så står jeg tilbage med, at der er en lang række misforståelser, som umiddelbart kan være svære at kommunikere på skrift, hvorfor jeg indledningsvis måtte foreslå, at vi evt. mødtes til et online møde, hvor vi kan gennemgå, hvad der helt konkret er sket og blive enige om det. Det tror jeg gavner sagen for begge parter.

Dog er der et par kommentarer.

- Jeg har som klager ikke gengivet, at gulvet har været blotlagt, som det hermed antydes af Gjensidige, det er jeg en smule provokeret af, at dette kan uddrages og at jeg på den måde, skulle have forsøgt ikke at afgive oplysninger.

- Det jeg undrede mig over var, at Gjensidige ikke ønskede at foretage yderligere undersøgelser, vi har afventet at gå videre med disse gulve i 3½ måned, så der har været rig lejlighed til, at foretage de nu omtalte yderligere undersøgelser. Det er Gjensidige fuldt vidende om har været tilfældet og at vi har sat alt i bero i huset pga denne sag.

- Jeg må fastholde, at ved netværkshåndværkerens besøg, gav han klart udtryk for, at der ikke var noget isolering under det gulv overhovedet. Det er for mig dermed sandsynliggjort, som også Gjensidige nu skriver at jeg er ansvarlig for. Hvad mere kunne jeg gøre i den situation. Hvorfor det ikke er dokumenteret i en besigtigelsesrapport, det er jeg meget undrende overfor

- Jeg tillader mig også at spørge, om jeg som forsikringstager er ansvarlig for, at den af Gjensidige udpegede netværkshåndværker ikke indgiver rapport efter besigtigelsen.

- I tidligere dialog med Gjensidige, var en sagsbehandler meget forundret over, at der ikke er indgivet en rapport på forholdet. Hvorfor det på det tidspunkt ikke blev iværksat på ny, kan jeg ikke svare

på. Situationen var stadig, at forholdet var blotlagt og der kunne foretages yderligere undersøgelser, hvis det var et ønske. Men det samarbejde har jeg til stadig til gode at møde fra Gjensidiges side.

- Jeg undrer mig også over, at der nu nævnes, at der kunne være kommet en taksator på sagen, det

er jeg på intet tidspunkt blevet oplyst om. Jeg er orienteret om, at der ville blive sat en håndværker

på til at besigtige forholdet og denne ville indgive en rapport, som sagen ville blive afgjort på."

Hertil har selskabet i brev af 1/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal vi høfligst oplyse, at sager for nævnet forberedes og afgøres på et skriftligt grundlag, hvorfor der ikke umiddelbart er mulighed for online møde med nævnet.

Når dette er sagt, skal vi også nævne, at vi fra ejerskifteforsikringen naturligvis gerne mødes med klager for drøftelse eller genbesigtigelse. Dog må vi også gøre det klart, at som sagen foreligger oplyst – ved at konstruktionerne ikke er blotlagt og et muligt konkret varmetab ikke er kendt – så er det fortsat vores klare opfattelse, at der ikke er dokumenteret eller godtgjort dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad blotlægning af gulve

Med udgangspunkt i beskrivelsen, at gulvets opbygning i indlæg af 12. januar 2022 (side 1, under midten) udleder vi, at gulvet har været blotlagt.

Det er noteret, at gulvet ikke har været blotlagt, hvorefter den faktiske opbygning ikke er konstateret.

Vi beklager misforståelsen, og hvis vi har stødt klager – dette har ikke været intentionen.

Ad undersøgelser

Vi fastholder, at et umiddelbart indkig fra stuen i den blotlagte del af gulvkonstruktionen ikke er tilstrækkelig til at skabe en formodning om, at konstruktionen i entre, gang, køkken og brygges ikke er udført med en tilstrækkelig isolering og dette har medført et varmetab.

Vi henviser til tidligere høringssvar om bevisbyrden.

Ad rapport fra netværkshåndværker

Da konstruktionen i entre, gang, køkken og brygges ikke var blotlagt kunne det anmeldte ikke besigtiges og netværkshåndværker har derfor ikke afgivet rapport.

Som nævnt tidligere er et indkig, som det aktuelle fra stuen ikke er tilstrækkeligt til at fastslå hvordan konstruktionen faktisk er udført i øvrige dele af ejendommen.

Ad taksator

Vi skal blot præcisere, at vi i høringssvaret anfører, at netværkshåndværker har mulighed for at kontakte taksator.

Derudover skal vi bemærke, at vi gerne besigtiger med taksator, vi vurderer dog at dette ikke umiddelbart vil bibringe sagen yderligere, da konstruktionerne ikke er blotlagt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 26/10 2020 fremgår bl.a.:

"SÆLGEROPLYSNINGER

...

3.2 Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?

Ja

Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.

Flyttet væg ml. stue og værelse + ml køkken og entre + ml køkken og bryggers nye gulve med gulvvarme. nyt køkken. Indlagt jern til at bære konstruktion. 2004."

Af energimærkningsrapport for klagerens ejendom fremgår bl.a.:

"Nuværende: D

BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke C

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningen få energimærke C.

...

Gulve

TERRÆNDÆK

Trægulve er terrændæk udført som betondæk direkte på 100 mm løs leca. Bygningsdelen lever ikke op til isoleringskrav ved renovering jf. BR15. Konstruktions- og isoleringsforhold er registreret på tegningsmateriale.

FORBEDRING VED RENOVERING

Terrændæk udskiftes til nyt terrændæk isoleret med minimum 250 mm, hvilket svarer til gældende energikrav.

For at fremtidssikre bygningen kan terrændækket isoleres til lavenergistandard med 300 mm, dette har dog en længere tilbagebetalingstid med de nuværende forhold og er derfor ikke indregnet i dette forslag.

...

Årlig besparelse: 496 kr. 0,16 ton CO₂

TERRÆNDÆK MED GULVVARME

Gulve er terrændæk udført som betondæk mod grus eller stenlag og med gulvvarme, isoleret med ca. 100 mm eller svarende hertil og med klinker/fliser. Bygningsdelen lever ikke op til isoleringskrav ved renovering jf. BR15.

Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra renoveringstidspunkt.

...

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

...

Bygningsdelenes isoleringsevne er baseret på skøn ud fra registrerede isoleringstykkelser, og er heraf fastlagt ud fra tabeller i gældende håndbog for energikonsulenter, som sammen med Rock-wool Energy Design og DS 418 7. udgave danner grundlag for beregninger af yderligere konstruktioner."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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 offentligtretlige 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 har fået forelagt oversigtstegning over klagerens ejendom med klagerens angivelse af området uden isolering, fotos af konstruktion og terrændæk under flisegulv i køkken/bryggers, og tilbud fra håndværker på reparation, herunder opbankning af eksisterende beton, udlægning af isolering 300 mm. og støbning af nyt betonlag mm. på 307.562,50 kr.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1967. I 2001-2004 etablerede sælgeren gulvvarme og lagde nyt flisegulv i entré, gang, køkken og bryggers. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2021 og i forbindelse med, at klageren opbrød stuegulvet for at etablere gulvvarme, blev gulvkonstruktionen under køkken og bryggers blotlagt. Klageren konstaterede, at der i det synlige område var blevet fjernet 10 cm. leca og lagt et nyt 10 cm. betonlag ovenpå det 10 cm. eksisterende betonlag, som lå direkte på sand. Klageren anmeldte den 7/8 2021, at gulvkonstruktionen i køkken og bryggers var udført uden isolering under 10 cm betonlag med gulvvarme.

Klageren kræver dækning for etablering af isolering under gulvet. Han har anført, at den manglende isolering under betongulvet er at anse som en manglende bygningsdel og dermed dækket af ejerskifteforsikringen. Han har anført, at den manglende isolering ikke overholder mindstekravet i bygningsreglementet fra 2004, og at forholdet nedsætter brugbarheden væsentligt af gulvvarmen, som vil være dyrere uden isolering. Det fremgår af energirapporten, at der er mindst 10 cm isolering under gulvet, hvilket påvirker bygningens værdi i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og påståede energimærkning. Han har anført, at han har svært ved at hæve energimærkningen til et højere niveau ved et evt. salg, og at han vil være

Ankenævnet for Forsikring

11.

97505

nødsaget til at give et forholdsmæssigt nedslag i salgsprisen, fordi sælgeren ikke har udført renooveringerne efter bygningsreglementerne.

Selskabet har anført, at klageren ikke har godtgjort, at gulvvarmen ikke skulle være funktionel i et omfang, som bevirker, at entré, gang, køkken og bryggers ikke kan anvendes efter deres formål. Ejendommen er blevet anvendt efter sit formål i mindst 17 år siden etableringen af gulvvarmen i perioden 2001-2004. Manglende isolering er ikke i sig selv udtryk for en dækningsberettigende skade, og forholdet har ikke manifesteret sig i en skade. Klageren er orienteret om det omtrentlige energiforbrug i energimærket, og han har ikke godtgjort, at der er et faktisk varmetab, og at dette i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

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.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter bygningsreglementet eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved terræn- og gulvkonstruktionen i entré, køkken, gang og bryggers, der på overtagelsestidspunktet

Ankenævnet for Forsikring

12.

97505

tet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdækningsforstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt oplysninger om, at gulvvarmen som følge af den manglende isolering ikke kan opvarme rummene til komforttemperatur eller dokumenteret, at et eventuelt merforbrug til nødvendig opvarmning har et sådant omfang, at forsikringens skadebegreb herved kan anses for opfyldt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at gulvkonstruktionen er i omkring 17 år gammel, og at forholdet til dato ikke har manifesteret sig i skade.

Nævnet bemærker vedrørende et eventuelt økonomisk værditab som følge af ejendommens energimærkning, at det er nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

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.



Jens Kruse Mikkelsen

formand

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

97505