

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. februar 2023 blev i sag nr. 98500:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
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 ejerskifteforsikring. I klage af 18/7 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Jeg skal som advokat for ..., (herefter Forsikringstager) indbringe Frida Forsikring Agentur A/S' (herefter Forsikringsselskabets) afgørelse af 4. maj 2022 for Ankenævnet for Forsikring. Afgørelsen fremlægges som sagens bilag 1.

Påstande

1. Forsikringsselskabet skal anerkende, at de af Forsikringstager anmeldte klagepunkter er dækningsberettigede.
2. Forsikringsselskabet skal anerkende at være forpligtet til at betale Forsikringstager for dennes rimelige og nødvendige advokatomkostninger forbundet med klagesagens behandling.
3. Forsikringsselskabet skal anerkende at være forpligtet til at betale Forsikringstager for dennes rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand forbundet med klagesagens behandling.

Sagsfremstilling

Forsikringstager har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning for ejendommen beliggende ..., (herefter Ejendommen) hos Forsikringsselskabet.

Ejendommen er opført i 1910. Forsikringstager har tegnet basis ejerskifteforsikring hos Forsikringsselskabet med udgangspunkt i tilstandsrapport af 11-01-2019, jf. bilag 2.

Forsikringstager har overtaget ejendommen pr. 1. maj 2019

Forsikringstager anmeldte den 18. januar 2022 to forhold til ejerskifteforsikringen; (1) Mindre isolering end angivet i energimærke samt (2) skæve gulve.

Forsikringsselskabet afviste den 4. maj 2022 forholdene som dækningsberettigede. Forsikringstager

har påklaget afslaget til Forsikringsselskabet, der den 15. juli 2022 har fastholdt afvisningen uden en nærmere redegørelse herfor.

Som følge af afslaget indhente Forsikringstager den 26. april 2022 en byggeteknisk vurdering af forholdene. Byggeteknisk rapport udarbejdet af ... vedlægges som sagens bilag 3.

Ad klagepunkt 1 - Mindre isolering end angivet i energimærke

I energimærke udleveret i forbindelse med forsikringstagers erhvervelse af ejendommen, isoleringen beskrevet som værende udført med 200 mm sundolit. Ved måling ses det, at der alene er anvendt 100 mm sundolit.

1.1. Ejerskifteforsikringens afslag

Ejerskifteforsikringen afviser med henvisning til, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet for ejerskifteforsikringen, da forholdet ikke har medført nogen aktuel skade eller en nærliggende risiko for skade.

For at opfylde dækning for et forhold på basisdækningen skal følgende være opfyldt;

Forsikringen dækker 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, deformation, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger. Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringsselskabet vurderer ikke, om forholdet kan kvalificeres som værende omfattet af begrebet '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.'

Den byggesagkyndig vurderede følgende i sin rapport, jf. bilag 3, s. 8;

'U-værdi kravet for BR-S 98 er 0,15 for terrændæk med gulvvarme og den beregnede Uværdi for gulvene/terrændækket er 0,355, hvilket betyder, at gulvene er dårligere isoleret end det halve af kravet. Dette forhold foringer også husets værdi og brugbarhed nævneværdigt. Der er således tale om både en manglende bygningsdel (der mangler isolering under betondækket) og et fysisk forhold, som forøger varmeregningen betydeligt og dermed forringer husets værdi nævneværdigt.'

Med udgangspunkt i den byggesagkyndiges vurdering må det lægges til grund, at der er tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt ift. andre tilsvaren-

de intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Dertil kommer, at forholdet kan være omfattet som følge af dets karakter som manglende bygningsdel.

Under henvisning til Ankenævnet afgørelse i sagsnr. 78.220, hvori Ankenævnet har anerkendt utilstrækkelig isolering i et badeværelsesgulv som værende en skade, er det Forsikringstagers opfattelse, at den utilstrækkelige isolering opfylder skadesbegrebet på basisdækningen, hvorfor ejerskifteforsikringens afgørelse af 4. maj 2022 er forkert.

Ankenævnet har endvidere i afgørelse i sagsnr. 61.621 fastslået, at manglende isolering kan udgøre en skade på basisdækningen. I denne sag var der tale om et sommerhus opført i 2000. Nævnet udtalte følgende om manglende isolering i badeværelse og bryggers;

'Det er nævnets opfattelse, at ulemperne ved et uisoleret badeværelses- og bryggersgulv er så store, at forholdet udgør en skade - i alle tilfælde, når der er tale om et så nyt hus, som det her er tilfældet. Selskabet er derfor forpligtet til at betale udgifterne til isolering.'

Når der henses til, at Forsikringstagers ejendom i 2005 har været igennem en omfattende renovering indebærende anlæg af nyt terrændæk, nye gulve m.m., må det allerede på baggrund af nævnets afgørelse i 61.621 lægges til grund, at forholdet opfylder skadesbegrebet på basisdækningen.

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at den utilstrækkelige isolering udgør et dækningsberettiget forhold på basisdækningen.

Ad Klagepunkt 2: Skæve gulve

Forsikringstager har anmeldt forholdet til Forsikringsselskabet på følgende måde;

'Efter mureren havde besigtiget huset, kunne han konstatere, at gulvene ikke er etableret af et professionelt firma. Skævheden er langt over tolerancen. Der står intet i tilstandsrapporten om de skæve gulve, men vi har konstatere, at gulve flere steder falder med flere centimeter inden for en meter. Muren kunne fortælle, at tolerancen på gulvet lyder på 2mm pr. 2. meter.'

Forsikringsselskabet afviser forholdet med følgende begrundelse;

'Skæve eller eftergivende gulve, i et hus af samme alder og konstruktion som jeres, er ikke helt unormalt. Vi ser derfor ikke at det anmeldte forhold adskiller sig nævneværdigt fra huse af samme alder og konstruktion som jeres. Som følge af ovenstående, ser vi det ikke påvist at forholdet opfylder selve skadesbegrebet jf. pkt. 4 A-C. i forsikringsbetingelserne.'

Forsikringsselskabet udtaler endvidere følgende; *'Gulvene er fuldt brugbare og der er heller ikke risiko for skade. Der er alene tale om, at det kan være generende, at gulvene fjedrer ved brug, da forholdet ikke har konstruktiv betydning, er det ikke et forhold, der opfylder skadebegrebet'.*

Først og fremmest fremgår det ikke af ovenstående, om Forsikringsselskabet ved sin vurdering af sagen har taget højde for den omfattende renovering af ejendommen i 2005 med nyt terrændæk og nye gulve, eller om Forsikringsselskabet ved sin afgørelse har taget udgangspunkt i ejendommens opførelsessår.

Renoveringen af ejendommen i 2005 indebærer, at de normer, der danner grundlag for vurderingen af skadesbegrebet, er ganske anderledes. Det er således hverken forventeligt eller sædvanligt, at en ejendom der har gennemgået en så omfattende gennemgribende renovering i 2005 har

skæve og/eller eftergivende gulve i det omfang, som det er konstateret hos Forsikringstager. Det bemærkes i den forbindelse, at der ikke er uenighed om, at gulvene er skæve.

Det gøres endvidere gældende, at gulvene og lunkerne har et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed kan anses for nævneværdigt nedsat, og at forholdet bevirker nærliggende risiko for skade, jf. AK 89.129 samt at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade, jf. AK90.264, idet forsikringstager ikke har foretaget nogen indgreb i ejendommen efter dennes erhvervelse af ejendommen.

Den byggesagkyndige vurderer følgende herom, jf. bilag 3, s. 8; *'Gulvene er fra 2005 og er nye i konstruktionen fra nederste bund til øverste belægning. Derfor skal gulvene overholde krav til planhed. Gulvenes planhed overskrider tolerancer nævneværdigt og der ses betydelige deformationer og revnedannelser på trægulve og betydelig deformationer (lunker og buler) på klinkegulve. Disse forhold forringer husets værdi og brugbarhed nævneværdigt'*.

Det er Forsikringstagers opfattelse, at afgørelsen er forkert, - Idet der skal tages hensyn til, at der er tale om et hus, der er totalrenoveret i 2005, hvorfor skævheder af det angivne omfang udgør en skade, idet det må antages at udgør et sådan fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt ift. andre tilsvarende intakte ejendommen.

- Idet de skæve gulve udgør en sådan *'deformering'*, at de - *uanset at der ikke er godtgjort risiko for videregående skade - 'nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder'*, jf. AK 62.517.

Dækning af udgifter til byggeteknisk og juridisk bistand

Forsikringstager har som følge af Forsikringsselskabets afslag været nødsaget til at antage byggeteknisk og juridisk bistand. Disse udgifter forventes dækket iht. FAL's regler herom, jf. påstand 2 og 3.

Selskabet har i brev af 2/9 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer. På vegne af Frida Forsikring A/S skal vi hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1910 med overtagelsesdato den 1. maj 2019. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som bilag A.

Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 11. januar 2019 og er fremlagt af klager som bilag 2.

Den 18. januar 2022 anmeldte klager bl.a. følgende (bilag B):

Vi har mistanke om at gulvet ikke er isoleret med 200mm som der ellers står. når man kigger fra kælderen kan vi konstatere at der kun er 100 mm.

Sammen med anmeldelsen vedlagte klager fotos af det anmeldte forhold (bilag C, D og E).

Efterfølgende fremsendte klager en mail fra den 18. februar 2022 (bilag F), hvor der blev vedlagt div. Tilbud samt energimærke fra 2010 (bilag G, H, I og J).

Ved denne lejlighed bemærkede klager følgende:

Efter mureren havde besigtiget huset, kunne han konstatere, at gulvene ikke er etableret af et professionelt firma. Skævheden er langt over tolerancen.

Der står intet i tilstandsrapporten om de skæve gulve, men vi har konstatere, at gulve flere steder falder med flere centimeter inden for en meter. Muren kunne fortælle, at tolerancen på gulvet lyder på 2mm pr. 2. meter.

I den glædende energirapport fra huset blev købt står der, at gulvene er isoleret med 200mm, hvilket der kan konstateres der ikke er. Fra kælderen kan man se sandpuden og se der kun ligger 100mm. Huset blev købt i den tro, at der ligger 100mm og da energimærkningen er lavet ud fra dette, mener vi at det er en væsentligt fejl der skal udbedres.

Efterfølgende besigtigede taksator fra Frida Forsikring de anmeldte forhold. Taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag K.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen vendte vi tilbage den 30. marts 2022 og oplyste, at den omstændighed, at der alene var tale om 100 mm isolering, hvor der i energirapporten var nævnt en tykkelse på 200 mm ikke var dækket af forsikringen, da forholdet ikke opfyldte skadebegrebet og da energirapporten i øvrigt ikke er en del af huseftersynsordningen (bilag L).

Klager meddelte den 7. april 2022, at han ønskede en uvildig byggesagkyndig til at gennemgå skaden, hvorefter vi den 27. april 2022 oplyste bl.a., at 'Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk/juridisk bistand, vil være dækket såfremt i tager kontakt til disse og de efterfølgende ved deres arbejde, opnår en ændring i vores afgørelse. Det er ikke en udgift vi kan dække på forhånd, da vi i jeres sag ikke mener at vi skal i dækning' (bilag M).

Klager fremsendte efterfølgende en klage til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 2. maj 2022 (bilag N), hvor klager henviste til en rapport fra den 26. april 2022 fra klagers rådgiver (bilag O), hvorefter afdelingen den 4. maj 2022 fastholdt afvisningen (bilag P). Klagers advokat fremsendte derefter en klage den 12. juli 2022 (bilag Q), hvorefter afdelingen den 14. juli 2022 fastholdt afvisningen (bilag R).

Fridas opfattelse af sagen

1. Tykkelse af isolering

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at tykkelsen af isoleringen kunne måles ved nedgangen til kælderen. På dette sted var der målt ca. 100 mm isolering.

Klagers advokat har i høringsindlægget til ankenævnet bemærket, at der i energimærke udleveret i forbindelse med forsikringstagers erhvervelse af ejendommen er noteret, at isoleringen beskrevet som værende udført med 200 mm sundolit. Ved måling ses det, at der alene er anvendt 100 mm sundolit. Hertil bemærker advokaten, at den byggesagkyndig vurderede følgende i sin rapport, jf. bilag 3, s. 8; 'U-værdi kravet for BR-S 98 er 0,15 for terrændæk med gulvvarme og den be-

regnede U-værdi for gulvene/terrændækket er 0,355, hvilket betyder, at gulvene er dårligere isoleret end det halve af kravet'.

Indledningsvist skal vi gøre opmærksom på, at energimærket ikke er en del af huseftersynsordningen, hvilket medvirker til, at den omstændighed, at der eventuelt er tale om fejl i rapporten ikke medvirker til, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hertil skal vi bemærke, at det fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker 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, deformation, 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.

Vi skal gøre opmærksom på, at ejendommen er opført i 1910, hvor det første bygningsreglement endnu ikke var trådt i kraft.

At der er tale om 100 mm isolering nedsætter ikke det anmeldte forhold væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og vi dækker derfor ikke det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 4B.

Klagers rådgiver henviser i den bygningsreglementet kravet i BR95 til U-værdi.

Vi skal bemærke, at for at gældende lovgivning i forbindelse med en renovering af dele af en ejendom skal overholdes kræves det, at der er sket en væsentlig ændring i benyttelse af bebyggelsen netop på det sted, hvor renoveringen har fundet sted eller der er sket andre forandringer, som er væsentlige i forhold til loven. Dette fremgår af byggelovens § 2 stk. 1 b) og c) (bilag S)

Det er vores opfattelse, at udskiftning af gulvene i sig selv ikke er tale om en så en væsentlig ændring eller forandring, at det er gældende bygningsreglement på udførelsestidspunktet, som skal overholdes. Når der i 1910 ikke var krav til, hvorledes et gulv skulle isoleres, finder vi samlet ikke, at måden gulvet er bygget op på, udgør en ulovlig bygningsindretning.

Uanset om ankenævnet måtte nå frem til den modsatte konklusion, har klager alene tegnet en basis ejerskifteforsikring, som ikke dækker ulovlige bygningsindretninger og den omstændighed, at U-værdierne i BR95 ikke er overholdt medvirker derfor ikke til dækning.

Hertil skal vi bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Klager har ikke dokumenteret, at det ikke er muligt, at varme ejendommen op som følge af måden gulvene er isoleret på.

Når taksatoren i øvrigt ikke har konstateret nogen former for skader ved gulvene, som følge af måden gulvene er isoleret på, finder vi derfor samlet, at den omstændighed, at der er isoleret med 100 mm. ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B og vi fastholder derfor vores afgørelse.

1.2 Ankenævnspraksis

Klagers advokat har i sit høringsindlæg henvist til to kendelser.

I kendelsen 78220 havde klager i en ejendom opført i 1969, at der alene var tale om en isoleringstykkelser på 30 mm, som bestod af blod isolering, som desuden ikke lå helt tæt. Derudover havde klager konstateret, at et varmtvandsrør lå uisolert i betondækket. Hertil oplyste klager, at der var tale om et næsten nyt badeværelse, som var opført fra bunden af håndværker mellem 1995 til 2005 og på et nyt sted, hvor der ikke tidligere havde været tale om badeværelse.

Ankenævnet fandt, at når der var tale om et helt nyt badeværelse, skulle gældende lovgivning overholdes på udførelsestidspunktet og når gulvisoleringen alene var 1/10 af den krævede isolering fandt ankenævnet, at der var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I denne verserende sag, er der tale om langt mere isolering i form af 100 mm isolering og på det sted, hvor gulvene er lagt, har der ikke været tale om en væsentlig ombygning jf. byggelovens § 2.

Hertil har klagerens advokat henvist til kendelsen 61.621, hvor klageren havde anmeldt, at der manglede isolering i bryggersgulvet badeværelsesgulvet i et næsten nyt sommerhus opført i 2000, hvor ejendommen var overtaget i 2001.

Nævnet fandt, at alene af den grund, at der var tale om et helt nyt hus og at der slet ikke var tale om isolering, udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Til forskel fra kendelsen, er der i denne verserende sag tale om et hus fra 1910, hvor der er tale om isoleringstykkelser på 100 mm.

Samlet finder vi ikke kendelserne som værende sammenlignelige med problemstillingen i denne sag.

Vi skal derimod bl.a. henvise til kendelsen 94.239 (bilag T), hvor der i en ejendom opført i 1872 i 2011 var ændret gulvkonstruktionens opbygning. Klageren henviste til, at der i energimærkningen var nævnt, at der var tale om 150 mm isolering i terrændækket. I forbindelse med taksators besigtigelse var der alene tale om 50 mm polystyren isolering.

Ankenævnet udtalelse, at hvad angår den terrændækskonstruktion som sælgeren har fået udført, var der efter nævnets opfattelse ikke bevist u hensigtsmæssigheder ved denne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og gav derfor selskabet medhold.

Hertil skal vi henvise til kendelsen 89.075 (bilag U), hvor der i en ejendom opført i 1892, som var moderniseret mellem 2010 og 2012 i energimærkningsrapporten var oplyst en tykkelse på 250 mm. Men der var alene tale om isoleret med 30-40 mm polystyren. Ankenævnet fandt også i denne sag, at ringere isoleringsmængde i forhold til oplysningerne i tilstands- og energimærkningsrapporterne ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Når der ikke var konstateret alvorlige skader forbundet med den konstaterede isoleringstykkelser, gav ankenævnet selskabet medhold.

Endelig skal vi henvise til kendelsen 81.598 (bilag V), hvor nævnet henviste til, at den omstændighed, at det i energirapporten, samt tilstandsrapportens oplysninger til ejerskifteforsikringen om bygningskonstruktionerne, var oplyst, at beboelsesbygningen er opført med hulmur og med en

formur bestående af mursten med puds ikke i sig selvmedvirkede til dækning på trods af, at klager ikke kunne hulisolere ejendommen.

Det er vores opfattelse, at kendelserne samlet dokumenterer, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand alene af den grund, at energimærkningens oplysninger om isoleringstykkelser i gulv eller vægge ikke er korrekte, når der samtidigt ikke er konstateret skader forbundet hermed og vi finder derfor kendelserne som værende sammenlignelige med problemstillingen i denne verserende sag.

2.1 Skævheder i gulve

Det fremgår af taksatorens oplysninger om besigtigelsen, at der er konstateret følgende skævheder ved gulvene:

- Gulvet i stuen er skævheder på +/- 20-30 mm skæve over ca. 5.2 meter
- Gulvet i køkken med en skævhed på ca. 30 mm over ca. 4.85 meter
- Gulvet i gangen med en skævhed på +/- ca. 10-20 mm over ca. 6.35 meter (svarer til gennemsnit på maks. 2.3 mm pr. meter)
- Gulve i værelserne er med skævheder på +/- ca. 10-40 mm over et gennemsnit på ca. 3 meter.

Hertil har klagers rådgiver jf. deres rapporten fra den 26. april 2022 foretaget følgende målinger af lunke:

- I stuen måles en bule på 8 mm. Tolerancen er +/- 2 mm målt på en 2 m lodstok. De sorte plastklodser er 2 mm og lodstokken er 2 m
- Et andet sted i stuen måles også en bule på 8 mm.
- Ca. midt på stuegulvet måles en bule på 6 mm
- Køkkengulvet. Der måles bule på over 6 mm.
- Bule på 8 mm målt på køkkengulvet.
- Lunke måles på ganggulvet til over 4 mm. Der ligger to mm klods i hver ende og der skubbes let 6 mm klodser igennem på midten.
- Børneværelse med bule på over 6 mm.
- Børneværelse. Der måles lunke på ca. 15 mm.
- Ganggulv. Der måles lunke på over 6 mm. Der ligger 2 mm klods i begge ender og der skubbes 4 klodser a 2 mm igennem på midten.

Alle målinger af klagers rådgiver er foretaget via en 2 meter lang lodstok og den maksimale skævhed er derfor målt af rådgiveren til 7.5 mm pr. meter.

Taksatoren vurderer i den forbindelse, at årsagen til skævhederne skyldes den oprindelige udførelse af terrændækket og taksatoren har i den forbindelse hverken konstateret skader og vurderer heller ikke, at der er tale om nærliggende risiko for skader.

Set i forhold, at klager har overtaget ejendommen den 1. maj 2019 og først anmelder skævhederne den 18. januar 2022 og derfor i næsten tre år ikke har fundet anledning til at anmelde skævhederne, og derfor tilsyneladende har kunnet anvende gulvene efter deres formål uden problemer, finder vi ikke, at der er tale om et fysisk forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

2.2 Tilstandsrapporten

Det fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten med karakteren KO beskrevet følgende:

Gulvet i køkkenet en smule ujævnt

At der er tale om ujævnheder i køkkenet er heller ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B.

2.3 Ankenævnspraksis

I sagen 90264 (bilag X) havde klager i en ejendom fra 1974, hvor de anmeldte gulve var af nyere dato, anmeldt 25 mm hældning på 1.salen. Ankenævnet lagde blandt andet lagt vægt på, at såvel de gyngende gulvarealer som selve nedbøjningerne efter nævnets opfattelse ikke var af et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed kunne anses for nævneværdigt nedsat.

I kendelsen 89129 (bilag Y) var der tale om en ejendom opført i 1971, hvor der ved vægtpåvirkning var tale om 12-15 mm nedbøjning. Nævnet lagde blandt andet lagt vægt på, at såvel det gyngende gulvareal som selve nedbøjningen efter nævnets opfattelse ikke havde et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed kunne anses for nævneværdigt nedsat. Endvidere havde nævnet lagt vægt på, at forholdet efter det oplyste alene gav et vist ubehag, når man gik på gulvet, men ikke havde medført skader, ligesom der ikke var oplysninger i sagen, der gav grundlag for at antage, at forholdet bevirkede nærliggende risiko for skader.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er sammenlignelige med denne verserende sag ved ankenævnet.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og med hensyn til køkkenet er nævnt i tilstandsrapporten.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens advokat har i brev af 5/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har modtaget indklagedes høringssvar af 2. september 2022, der giver anledning til følgende bemærkninger;

Ad klagepunkt 1- Mindre isolering end angivet i energimærke

Indklagede gør endvidere gældende, at isoleringen på 100 mm ikke indebærer en tilsidesættelse af reglerne i BRS-98, og at den manglende overholdelse af u-værdierne under alle omstændigheder ikke indebærer en skade på basisdækningen. Indklagede anfører, at der i 2005 alene er sket en udskiftning af gulvene, hvilket ikke er korrekt.

Der er gennemført en omfattende renovering af ejendommen i 2005 der indebar, at hele staldbygningen blev inddraget til beboelse, og at planløsningen i den resterende del af ejendommen blev ændret, hvilket fremgår af vedlagte plantegning i bilag 4. I forbindelse hermed blev gulvene i

hele huset brækket op og der blev ilagt gulvvarme, etableret ny centralvarme i form af nyt pillefyr, og der blev opsat nyt køkken i 2005. Byggetilladelse vedlægges som sagens bilag 5. En sådan ændring af ejendommen indebærer, at reglerne i dagældende bygningsreglement skulle være opfyldt ved udførelsen, hvorfor reglerne i BRS-98 skulle være opfyldt i forbindelse med isoleringsarbejderne.

Herefter må det lægges til grund, at ejendommen med den forringede isoleringsevne, den manglende isoleringstykkelse og den for lave u-værdi indebærer et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt ift. andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorefter forholdet er omfattet af skadesbegrebet på basisdækningen.

Indklagede anfører, at klager ikke har dokumenteret, at det ikke er muligt, at varme ejendommen op som følge af måden gulvene er isoleret på. Det bemærkes, at dette ikke er et krav for opfyldelse af skadesbegrebet.

Indklagede forholder sig alene til, at den manglende isolering ikke medfører, at der kan konstateres nogen form for skader uden hensyntagen til, at forholdet indebærer et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt ift. andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Isoleringen udgør alene 1/2 af det påkrævede (100 mm i stedet for 200 mm) og resulterer i et væsentligt varmetab for klager med en U-værdi på 0,355 som er mindre end kravet på 0,15 for terrændæk med gulvvarme iht. BRS-98. Forholdet udgør herefter en skade i ejerskifteforsikringens henseende, og dette er særligt en aktuell problemstilling med de nugældende energipriser.

Ankenævnspraksis

Indklagede anfører, at den ankenævnspraksis, som klager henviser til, ikke er anvendelig, hvilket bestrides i sin helhed.

For så vidt angår 78.220 anfører indklagede, at afgørelsen ikke er sammenlignelig, idet der i den konkrete sag er anvendt 100 mm isolering svarende til 1/2 af isoleringskravet, mens der i afgørelsen alene er anvendt 1/10 af isoleringskravet. Når der henses til omfanget af isoleringsproblematikken, er det langt mere omfattende i denne sag - i afgørelsen er der alene isoleringen i badeværelset, der er problematisk, mens det i denne sag er isoleringstykkelsen under terrændækket i sin helhed, der er problematisk. Som en konsekvens heraf er varmetabet i denne sag følgelig mere væsentligt, hvorfor skadesbegrebet er opfyldt.

For så vidt angår 61.621 kan denne afgørelse anvendes til at fastslå, at ulemperne ved et for ringe isoleret terrændæk er så store, at forholdet indebærer en skade. Det bemærkes konkret i relation til denne afgørelse, at der alene var tale om et uisolert badeværelses- og bryggersgulv, og at det i konkrete sag er isoleringstykkelsen i det samlede terrændæk, der er problematisk. Herefter må det lægges til grund, at ulemperne i den konkrete sag er mere væsentlige end i 61.621, hvorefter forholdet indebærer en skade i ejerskifteforsikringens henseende.

Indklagede henviser desuden til en række afgørelser, der giver anledning til følgende bemærkninger;

For så vidt angår 94.239 er denne ikke direkte sammenlignelig, idet begrundelsen for afslaget i denne var, at forsikringstager ikke havde bevist uhensigtsmæssigheder, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Allerede fordi klager har dokumenteret, at forholdet indebærer et fysisk forhold, nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt if. andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand er afgørelsen ikke sammenlignelig. Dertil kommer, at klager i denne sag har klager indhentet dokumentation i form af byggeteknisk rapport, der viser, at skadebegrebet er opfyldt.

I relation til 89.075 bemærkes det udtrykkeligt, at det ikke er en betingelse for dækning, at der påvises nærliggende risiko for skade for dækning.

Ad klagepunkt 2 – skæve gulve

Indklagedes bemærkninger giver ikke anledning til supplerende bemærkninger, og der henvises i sin helhed til det i klagen anførte herom.

Det fastholdes, at forholdene er dækningsberettigede, og at det af indklagede meddelte afslag er uberettiget.

Det forventes, at klagesagen kan behandles på det foreliggende grundlag. Klager tager dog forbehold for at komme med supplerende bemærkninger, såfremt indklagede har yderligere bemærkninger som følge af dette indlæg."

Selskabet har i brev af 24/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at der i 2005 skete en så omfattende ombygning af ejendommen, at BR-98 skulle overholdes.

Jf. byggelovens § 2, skal der tale om en væsentlig ombygning til, før der er krav til, at gældende bygningsreglement skal overholdes i forbindelse med en renovering.

Klager har ikke fremsendt dokumentation på, at der netop på det sted, hvor der er anmeldt manglende isolering i gulve, er sket en væsentlig ombygning og vi fastholder derfor, at der er kravene fra husets opførelse i 1910, som alene skulle følges ved renoveringen af gulvene.

Uanset om ankenævnet måtte nå frem til den modsatte konklusion, har klager alene tegnet en basis ejerskifteforsikring, som ikke dækker ulovlige bygningsindretninger og den omstændighed, at U-værdierne i BR95 ikke er overholdt medvirker derfor ikke til dækning.

Hertil skal vi bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Klager har ikke dokumenteret, at det ikke er muligt, at varme ejendommen op som følge af måden gulvene er isoleret på samt at U-værdierne reelt ikke er opfyldt på tidspunktet for renoveringen, da det vil kræve en konkret beregning af hele ejendommens klimaskærm, hvilket vi ikke finder relevant, da den tegnede basisdækning ikke dækker ulovlige bygningsindretninger, hvilket vi ikke finder, der er tale om her.

Når taksatoren i øvrigt ikke har konstateret nogen former for skader ved gulvene, som følge af måden gulvene er isoleret på, finder vi derfor fortsat, at den omstændighed, at der er isoleret med 100 mm. ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B og vi fastholder derfor vores afgørelse."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 24/11 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Klager har modtaget indklagedes indlæg af 24. oktober 2022, der giver anledning til følgende bemærkninger;

Indklagede gør gældende, at klager ikke har dokumenteret; at' netop på det sted, hvor der er anmeldt manglende isolering i gulve, er sket en væsentlig ombygning og vi fastholder derfor, at der er kravene fra husets opførelse i 1910, som alene skulle følges ved renoveringen af gulvene.' Klager har med de i sit indlæg af 5. oktober 2022 fremlagt dokumentation, der viser omfanget af den foretagne renovering, hvorfor det bestrides, at klager ikke skulle have dokumenteret ombygningens omfang.

Det fastholdes i sin helhed, at de af klager anmeldte forhold er dækningsberettigede på en basisdækning. Der henvises i den forbindelse til de af klager anførte bemærkninger herom i indlæg af 5. oktober 2022, og det må igen fremhæves, at skadesbegrebet på basisdækningen er mere omfattende end den fortolkning, som indklagede underlægger det.

Det følger direkte af mindstedækningsbekendtgørelsen, jf. bilag 1, 2, litra c, at forsikringen skal dække;

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, deformation, 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 (min fremhævning)

Indklagede forholder sig alene til, at den manglende isolering ikke medfører, at der kan konstateres nogen form for skader i form af brud, lækage, deformation o.l. og forholder sig ikke til, om forholdet indebærer et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt if. andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Idet isoleringen alene udgør 1/2 af det påkrævede (100 mm i stedet for 200 mm) og derved resulterer i et væsentligt varmetab for klager med en U-værdi på 0,355 som er mindre end kravet på 0,15 for terrændæk med gulvvarme iht. BRS-98 er der tale om et fysisk forhold, der nedsætter både værdi og brugbarhed af ejendommen, når der sammenholdes med tilsvarende intakte bygninger – dette særligt i lyset af gældende energipriser.

Det fastholdes følgelig, at forholdet er dækningsberettiget, hvorfor forsikringsselskabets afslag er uberettiget.

Klager har ikke yderligere bemærkninger, hvorfor nævnet bedes behandle sagen på det foreliggende grundlag."

Ankenævnet for Forsikring

13.

98500

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 11/1 2019 samt fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 18/1 2022 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet(1) opdaget: 17-01-2022

Hvad er skaderamt(1): vi har mistanke om at gulvet ikke er isoleret med 200mm som der ellers står. når man kigger fra kælderen kan vi konstatere at der kun er 100mm

...

Hvornår blev forholdet(2) opdaget: 17-01-2022

Hvad er skaderamt(2): Gulvene er MEGET skæve i hele huset"

Af selskabets besigtigelsesrapport på baggrund af besigtigelse af 9/3 2022 fremgår bl.a.:

"FT anmelder:

vi har mistanke om at gulvet ikke er isoleret med 200mm som der ellers står. når man kigger fra kælderen kan vi konstatere at der kun er 100mm Gulvene er MEGET skæve i hele huset

Besigtigelse:

Isolering kan kun måles ved nedgangen til kælderen og her er der målt ca. 100 mm isolering.

Gulvene i huset er generelt skæve og ujævne med lunger. Der er ikke konstateret skader i gulvbelægningen pga. skævhederne.

Gulvet i stuen er skævheder på +/-20-30 mm skæve over ca. 5.2 meter.

Gulvet i køkken med en skævhed på ca. 30 mm over cirka 4.85 meter

Gulvet i gangen med en skævhed på +/- ca. 10-20 mm over ca. 6.35 meter

Gulve i værelserne er med skævheder på +/- ca. 10-40 mm over et gennemsnit på ca. + 3 meter.

...

Beskrivelse: Gulvet i stuen

...

Beskrivelse: Op til 2 mm ved ydervægge.

...

Beskrivelse. Gulvet i køkken

...

Beskrivelse: Gulvet falder 30 mm mod køkkenelementerne

...

Beskrivelse: Gulvet i gangen

...

Beskrivelse: Gulvet i værelsesgang

...

Beskrivelse: Gulvet i værelse mod indkørsel

...

Beskrivelse: Isolerings tykkelse i kælder

...

4. Årsag til skade

Det er min vurdering at årsagen til skævhederne skyldes udførelsen af terrændækket.

Omfang: Det drejer sig om stuen, køkken, gangen og værelserne.

5. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Forholdet er kun beskrevet i TR med K0 for køkkenet. Der er tale om skævheder i gulvet men der er ikke konstateret skader eller risiko for skader. FT har ejet ejendommen siden 01-05-2019 og har ikke haft problemer da forholdet ikke er anmeldt. Det er min vurdering at forholdet ikke er en dækningsberettiget skade. Mindre isolering end angivet er ikke en del af ejerskifteforsikringen."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 26/4 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Indledning

...

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge gulve og isoleringsforholdene under terrændækket for de problemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at gulvene er skæve med lunger og buler. Det er både trægulve og klinkegulve, som menes at være ujævne. Isoleringens tykkelse under det nye terrændæk, som blev lavet i 2005 er i energimærket beskrevet med 200 mm sundolit. Det virkelige forhold viser ved måling i kælder, at være 100 mm sundolit.

...

Der er ved vores besigtigelse idag lavet en række undersøgelser. Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag. Vi er ikke blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen.

Relevante dokumenter

Der refereres til den tegnede ejerskifteforsikring, samt tilstandsrapport.

Police nr.: ...

Tilstandsrapport, Lb. nr.: ...

Ejendommen er i følge BBR opført 1910

Gennemgribende renovering blev udført i 2005, hvor gulve blev brækket op, der blev gravet ud og isoleret og der blev støbt nyt betondæk. Herefter er der lagt hhv trægulve og klinkegulve.

Observationer

I stuen måles en bule på 8 mm. Tolerancen er +/- 2 mm målt på en 2 m lodstok. De sorte plastklodser er 2 mm og lodstokken er 2 m. Se tolerancer.dk

...

Et andet sted i stuen måles også en bule på 8 mm.

...

Ca midt på stuegulvet måles en bule på 6 mm. Billedet er det samme på hele stuegulvet - der er lunger og buler overalt og tolerancerne er overskredet.

...

De mange buler og lunger har bevirket, at parketbrædderne er blevet trukket fra hinanden i samlingerne, hvilket sker, når gulvet trædes ned i lungerne.

...

Endnu en samling, hvor der er dannet en revne mellem parketbrædderne. Der er adskillige af den slags tilfælde på gulvet.

...

Køkkengulvet. Der måles bule på over 6 mm. Også på klinkegulve er tolerancen som på trægulve.

...

Bule på 8 mm målt på køkkengulvet.

...

Lunke måles på ganggulvet til over 4 mm. Der ligger to mm klods i hver ende og der skubbes let 6 mm klodser igennem på midten.

...

Børneværelse med bule på over 6 mm.

...

Langs væggen på børneværelse ses en dyb lunke. Se målinger på næste billeder.

...

Her ses måling af lunken på billedet ovenfor. Læg mærke til libellen, som viser, at gulvet er ude af vater.

...

Børneværelse. Der måles lunke på ca 15 mm.

...

Ganggulv. Der måles lunke på over 6 mm. Der ligger 2 mm klods i begge ender og der skubbes 4 klodser a 2 mm igennem på midten.

...

I kælderen ses det, at der er 100 mm sundolit under terrændækket med gulvvarme. Kravene til isoleringen er ved omfattende renoveringer, at man skal leve op til nutidens krav, hvilket i dette tilfælde betyder, at kravene efter BR-S 98 skal være opfyldt. Krav fremgår herunder.

...

Krav til terrændæk med gulvvarme var efter BR-S 98 en u-værdi på 0,15.

...

Varmeledningsevne for sundolit 0,038 W/m x K. Se ved pilen.

...

Her ses beregning af U-værdi for gulvene med gulvvarme mod terræn. U-værdien regnes til 3,55 W/m² K°. Kravet til terrændæk med gulvvarme i BR-S 98 er 0,15. Isoleringsevnen for denne konstruktion er således under det halve af, hvad den skulle have været, idet man skal overholde de gældende isoleringskrav for bygningsdele ved omfattende renovering - i dette tilfælde krav i BR-S 98, da renoveringen skete i 2005 jvfr. byggetilladelsen.

...

Konklusion

Gulvene er fra 2005 og er nye i konstruktionen fra nederste bund til øverste belægning. Derfor skal gulvene overholde krav til planhed. Gulvenes planhed overskrider tolerancer nævneværdigt og der ses betydelige deformeringer og revnedannelser på trægulve og betydelige deformeringer (lunker og buler) på klinkegulve. Disse forhold forringer husets værdi og brugbarhed nævneværdigt.

U-værdi kravet for BR-S 98 er 0,15 for terrændæk med gulvvarme og den beregnede U-værdi for gulvene/terrændækket er 0,355, hvilket betyder, at gulvene er dårligere isoleret end det halve af kravet. Dette forhold forringer også husets værdi og brugbarhed nævneværdigt. Der er således tale om både en manglende bygningsdel (der mangler isolering under betondækket) og et fysisk forhold, som forøger varmeregningen betydeligt og dermed forringer husets værdi nævneværdigt.

Da gulvene i huset blev omfattende renoveret i 2005, er det kravene til isolering fra BRS 98, som skal opfyldes ved renoveringen.

Begge forhold må anses for dækningsberettigende med henvisning til mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1 nr. 2c."

Af forsikringsbetingelserne 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, deformation, 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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1910 og omfattende renoveret i 2005 bl.a. med nye terrændæk – den 1/5 2019. Klageren anmeldte den 17/1 2022, at "vi har mistanke om at gulvet ikke er isoleret med 200mm som der ellers står. når man kigger fra kælderen kan vi konstatere at der kun er 100mm" og "gulvene er MEGET skæve i hele huset".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at "isolering kan kun måles ved nedgangen til kælderen og her er der målt ca. 100 mm isolering. Gulvene i huset er generelt skæve og ujævne med lunger. Der er ikke konstateret skader i gulvbelægningen pga. skævhederne. Gulvet i stuen er skævheder på +/-20-30 mm skæve over ca. 5.2 meter. Gulvet i køkken med en skævhed på ca. 30 mm over cirka 4.85 meter Gulvet i gangen med en skævhed på +/- ca. 10-20 mm over ca.

Ankenævnet for Forsikring

17.

98500

6.35 meter Gulve i værelserne er med skævheder på +/- ca. 10-40 mm over et gennemsnit på ca. + 3 meter. ... Det er min vurdering at årsagen til skævhederne skyldes udførelsen af terrændækket.

Omfang: Det drejer sig om stuen, køkken, gangen og værelserne. ... Forholdet er kun beskrevet i TR med K0 for køkkenet. Der er tale om skævheder i gulvet men der er ikke konstateret skader eller risiko for skader. FT har ejet ejendommen siden 01-05-2019 og har ikke haft problemer da forholdet ikke er anmeldt. Det er min vurdering at forholdet ikke er en dækningsberettiget skade. Mindre isolering end angivet er ikke en del af ejerskifteforsikringen".

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 26/4 2022 indhentet af klageren, at "ejendommen er i følge BBR opført 1910 Gennemgribende renovering blev udført i 2005, hvor gulve blev brækket op, der blev gravet ud og isoleret og der blev støbt nyt betondæk. Herefter er der lagt hhv trægulve og klinkegulve. ... Konklusion Gulvene er fra 2005 og er nye i konstruktionen fra nederste bund til øverste belægning. Derfor skal gulvene overholde krav til planhed. Gulvenes planhed overskrider tolerancer nævneværdigt og der ses betydelige deformationer og revnedannelser på trægulve og betydelige deformationer (lunker og buler) på klinkegulve. Disse forhold forringer husets værdi og brugbarhed nævneværdigt. U-værdi kravet for BR-S 98 er 0,15 for terrændæk med gulvvarme og den beregnede U-værdi for gulvene/terrændækket er 0,355, hvilket betyder, at gulvene er dårligere isoleret end det halve af kravet. Dette forhold forringer også husets værdi og brugbarhed nævneværdigt. Der er således tale om både en manglende bygningsdel (der mangler isolering under betondækket) og et fysisk forhold, som forøger varmeregningen betydeligt og dermed forringer husets værdi nævneværdigt. Da gulvene i huset blev omfattende renoveret i 2005, er det kravene til isolering fra BRS 98, som skal opfyldes ved renoveringen. Begge forhold må anses for dækningsberettigende med henvisning til mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1 nr. 2c".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, der udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Mindre isolering end angivet i energimærke

Klageren kræver, at selskabet anerkender, at terrændækket i kælderen er utilstrækkeligt isoleret og udgør dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har anført, at det med udgangspunkt i den byggesagkyndiges vurdering må lægges til grund, at der er tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand. Klageren har anført, at forholdet derudover kan være dækket som følge af dets karakter som manglende bygningsdel. Klageren har påpeget, at ejendommen i 2005 har været igennem en omfattende renovering, og at det derfor – på baggrund af nævnets afgørelse i 61.621 må lægges til grund – at forholdet opfylder skadesbegrebet på basisdækningen. Klageren har anført, at det forhold, at isoleringen udgør 100 mm i stedet for 200 mm, resulterer i et væsentligt varmetab med en U-værdi på 0,355, som er mindre end kravet på 0,15 for terrændæk med gulvvarme. Klageren har anført, at forholdet herefter udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren har påpeget, at dette særligt er en aktuel problemstilling med de nugældende energipriser.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at den omstændighed, at der er isoleret med 100 mm ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår klagerens henvisning til kravet i BR95 til U-værdi har selskabet bemærket, at der skal være sket en væsentlig ændring i benyttelse af bebyggelsen på netop det sted, hvor renoveringen har fundet sted, eller at der er sket andre forandringer, der er væsentlige i forhold til loven, for at gældende lovgivning i forbindelse med en renovering af en ejendom skal overholdes. Selskabet har anført, at udskiftning af gulvene ikke i sig selv udgør så væsentlig en ændring, men at klageren uanset alene har tegnet en basis ejerskifteforsikring, der ikke dækker ulovlige bygningsindretninger og den omstændighed, at U-værdierne i BR95 ikke er overholdt, medvirker derfor ikke til dækning. Selska-

Ankenævnet for Forsikring

19.

98500

bet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at det ikke er muligt at varme ejendommen op som følge af måden gulvene er isoleret på.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det forhold, at isoleringsmængden i terrændækket i kælderen er 100 mm i stedet for 200 mm, nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet udgør derfor ikke skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der – som følge af at der kun er 100 mm isolering mod forventet 200 mm – er et konkret varmetab af en sådan størrelse, at det i sig selv kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke har medført skade på bygningen, at der er 100 mm isolering i stedet for 200 mm.

Skæve i gulve

Klageren kræver, at selskabet dækker udbedring af de konstaterede skævheder ved gulvene.

Klageren har anført, at renoveringen af ejendommen i 2005 bevirker, at de normer, der danner grundlag for vurderingen af skadebegrebet, er anderledes. Klageren har påpeget, at det således hverken er forventeligt eller sædvanligt, at en ejendom, der har gennemgået en så omfattende gennemgribende renovering i 2005, har skæve og eftergivende gulve i det konstaterede omfang. Klageren har anført, at gulvene og lunkerne har et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed kan anses for nævneværdigt nedsat, og at forholdet gør, at der er nærliggende risiko for skade.

Ankenævnet for Forsikring

20.

98500

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om et fysisk forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at gulvet i køkkenet er en smule ujævnt, og at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnet i tilstandsrapporten.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skævheder ved gulvene, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de målte skævheder samt buler og lunger i gulvene efter nævnets opfattelse ikke har et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed kan anses for nævneværdigt nedsat, og at disse ikke ses at have væsentlig betydning for anvendelsen af rummene. Nævnet har herved henset til oplysningerne om de målte størrelser af ujævnhederne, og at klageren overtog ejendommen 1/5 2019, men først anmeldte forholdet 17/1 2022.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet efter det oplyste har eksisteret siden 2005, og at der ikke er konstateret aktuelle bygningsskader, som kan have relation til gulvkonstruktionen.

Udgifter til teknisk bistand

Klageren kræver, at selskabet dækker klagerens rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand.

Klageren har anført, at han som følge af selskabets afslag har været nødsaget til at antage byggeteknisk bistand, og at han forventer, at disse dækkes i henhold til FAL's regler herom.

Ankenævnet for Forsikring

21.

98500

Efter sagens forløb og udfald, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til byggeteknisk bistand.

Advokatomkostninger

Klageren kræver, at selskabet dækker klagerens rimelige og nødvendige advokatomkostninger.

Nævnet bemærker med henvisning til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Der er ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt i denne sag.

Efter sagens forløb og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til advokatbistand forud for sagens indbringelse for nævnet.

Det, som klagerne 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.



Peter Thønnings