

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. august 2023 blev i sag nr. 99737:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 26/4 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Selskabet har afvist dækning med argumentet, at der ikke er en skade og henviser til 'Kendelse 89.826' (Bilag 1) - hvortil der da også er sammenfald.

I dette tilfælde er huset bygget i 1970. Der fremgår ikke noget specifikt om hulumrsisolering af Tilstandsrapporten (Bilag 2) – men af den generelle del side 2 står der om den pågældende hustype: 'Hulmuren er isoleret med 75-125 mm mineraluld.'

Af salgsoptstillingen (Bilag 3) fremgår om Energimærkning, at 'Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning', men af samme salgsoptstilling fremgår at 'Boligen er totalrenoveret i perioden

2006-2008, og ejendommen er energimærket A2.' Under fremvisning og senere forhandling gjorde ejendomsmægleren også meget ud af at 'ejendommen er bedre isoleret end et nyt hus'. I den sammenhæng blev 'Energimærke' rapporten (Bilag 4) udleveret – og heraf fremgår under punktet 'Ydervægge Status': 'Hul tegl ydervæg 30cm. Væg er isoleret med 100mm mineraluldisolering (ifølge ejer). 'Det er altså tidligere ejer selv, der har oplyst at hulmuren er isoleret.

Energimærket er lavet maj 2009, efter totalrenoveringen in 2006 – 2008 som angivet i Salgsoptstillingen. Tidligere ejer kan på dette tidspunkt ikke være i tvivl om, at dette ikke var tilfælde, alle vinduer er skiftet, en del er flyttet, lavet om til en dør etc. Og den sydvendte facade er brudt helt ned og bygget op igen. I den process kan man ikke undgå at opdage, at der ikke er en hulumrsisolering. Det skal herunder bemærkes, at den nyopførte sydvendte facade heller ikke er isolere i hulmuren.

I forbindelse med totalrenoveringen i 2006 til 2008 er der en omfattende korrespondance mellem tidligere ejer og ... kommune, herunder 'Brev fra ... Kommune' af 21. juni 2006, Bilag 5. Heri bemærker ... Kommunes sagsbehandler at '...varmetabsberegning skal fremsendes til godkendelse. Stueetagen har vindues- og dørareal over 22%, hvorfor det anbefales at reducere vinduesarealet'.

Tidligere ejer får udført en varmetabsberegning, 'Sagsnotat [ingeniør]' – Bilag 6. Heri argumenteres for at det øgede vindues areal kompenseres fortrinsvis ved den øgede isoleringen af loftet, men også '...alle øvrige bygningsdele udføres så de opfylder eller er bedre end krav til U-værdier i BR-S 98...' , altså kravene til bygninger / småhuse i 1998. Det har jeg vanskeligt ved at se det kan have gjort uden en hulmursisolering. At hulmursisolering var forudsat understreges også af beskrivelsen af ombygningen i 'Brev fra ... 20 juni 2006', Bilag 6. (Tidligere ejer): 'Alle hulmure er isoleret med Rockwool'.

Det fremgår også flere steder af det vedlagte materiale, at ejendommen er efterisoleret uden på den gamle ydermur, hvorefter der er opsat en ny facade. Det er desværre irrelevant, det er en kraftig træk, nærmest 'blæst' gennem stikkontakterne af meget kold luft (Konstateret af Selskabets egen taksator). Dette skyldes sandsynligvis, at hulmuren har kontakt til det fri, måske via det uopvarmede (og utilgængelige) loft.

Sammenfattende og i modsætning til 'Kendelse 89.826'

- Den tidligere ejer har ved adskillige lejligheder selv angivet, at ejendommen er hulrumsisoleret – også efter totalrenoveringen i 2006 – 2008. På dette tidspunkt kan den tidligere ejer ikke have været i god tro.
- Dette understreges af, at den sydlige facade, der blev revet ned og genopbygget under renoveringen, heller ikke er hulrumsisoleret
- Isolering der 'opfylder eller er bedre' end standarden i 1998 var en forudsætning for tilladelsen til renoveringen i 2006 – herunder blev hulmursisolering specifikt angivet til at være 'isoleret med rockwool'. Dermed mener jeg, der er en skade, idet ejendommen ikke lever op til forudsætningen for byggetilladelsen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de dækker udbedring af skaden - etablering af den manglende isolering

Selskabet har den 14/6 2023 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1970 med overtagelsesdato den 1. juni 2019.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Policen og vilkårenes for forsikringen fremlægges som bilag A.

Tilstandsrapporten udarbejdet den 25. marts 2019 har klager fremlagt som bilag 2.

Klager anmeldte den 15. oktober 2022 følgende: *Ifølge energimærket, som tilstandsrapporten referer til er der 100 mm hulmursisolering, oplyst af sælger. Det passer bare ikke.*

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende det anmeldte forhold. Taksatorrapporten fremlægges som bilag B.

På baggrund af oplysningerne fra besigtigelsen vendte vi den 16. januar 2023 tilbage og afviste det anmeldte forhold, da der ikke var konstateret nogen skade forbundet med det anmeldte forhold, hvorefter klager den 1. februar 2023 fremsendte en indsigelse (bilag C).

Sammen med korrespondancen var vedlagt en kopi af købsaftalen (bilag D) samt energimærket (bilag E).

Klager fremsendte den 1. februar 2023 et tillæg til indsigelsen (bilag F), hvor der var vedlagt et brev fra sælgeren til kommunen (bilag G) samt svar fra kommunen (bilag H).

Herefter fastholdt skadeafdelingen afgørelsen den 20. marts 2023 (bilag I), hvorefter klager den 28. marts 2023 fremsendte en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag J).

Den 11. april 2023 fastholdt Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdelingen afgørelsen (bilag K).

Fridas opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende: *Hus er opført med 30 cm hulmur, som efter sælgers oplysninger skulle være isoleret med 100 mm isolering. FT oplyser at han oplever kraftig træk fra stikkontakter i perioder med temperaturforskelle ude og inde. Ved besigtigelsen var der i ydervæg mod nord udtaget et par stikkontakter i bagmuren. Her ses hulrum mellem oprindelig formur og bagmur uden isolering.*

Ved flammekontrol på flere stikkontakter i ydervægge, rundt huset, var der trækken, som tyder på at der ikke er isoleret i det oprindelige hus ydervægge.

Huset er ifølge energimærke udvendigt isoleret med 200 mm på facader og 300 mm i gavle.

Med hensyn til vurdering af årsagen til det anmeldte forhold bemærker taksatoren følgende: *Forholdet skyldes manglende isolering fra opførelsen i 1970, kolonihavehus. Omfang alle ydervægge.*

Huset er udvendigt isoleret, henholdsvis 200 mm på facader og 300 mm i gavle, men ikke i oprindelig hulmur.

Forholdet giver ikke nødvendigvis et øget varmetab fra bygningen, men da hulumuren står på ikke isolerende kælderfundamenter, vil der være trækgener fra hulumuren, som bl.a. mærkes ved stikkontakterne.

Der er ingen skader grundet forholdet.

Klager har i forbindelse med sit høringsindlæg gjort gældende, at der i energimærket er anført, at væg er hulmursisoleret.

Vi skal 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.

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen ikke konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold.

Hertil vurderer taksatoren, at det anmeldte forhold ikke giver et øget varmetab fra bygningen,

At sælgeren har oplyst, at der er tale om hulmursisolering jf. oplysningerne i energimærket, hvilket ikke har vist sig at være tilfældet, udgør alene bristede forventninger, hvilket ikke er muligt at få dækket over en ejerskifteforsikring.

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

Ankenævnspraksis

Vi skal henvise til kendelsen 94.239 (bilag L), 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 udtalte, at hvad angår den terrændækkonstruktion som sælgeren havde fået udført, var der efter nævnets opfattelse ikke bevist uhensigtsmæssigheder 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 M), 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 isoleringstykkelse.

Endelig skal vi henvise til kendelsen 81.598 (bilag N), 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 selv medvirkede til dækning på trods af, at klager ikke kunne hulisolere ejendommen.

Vi finder kendelserne som værende direkte sammenlignelige med problemstillingen i denne verserende sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har den 29/6 2023 bl.a. anført:

"Af Selskabets høringssvar fremgår, at det er et centralt punkt hvorvidt der foreligger en skade eller ikke. Selskabet oplister selv en række skader, og slutter med at 'Manglende bygningsdele kan være en skade'. Samtidig fremgår at det skal ses 'i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.' Det vil sige, at når selskabet angiver, at der ikke er tale om en skade, men 'bristede forventninger', så har det betydning, hvad forventningerne er i forhold til.

I ankenævnets kendelse 89826 (Bilag 1) fremgår at 'Tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger af betydning for sagen'.

I dette tilfælde nævner tilstandsrapporten heller ikke noget om isolering, ud over en reference til Energirapporten og en notering af, at der skal være en Energirapport. Det mener selskabet ikke er relevant, hvilket jeg synes er lidt mærkeligt – der, hvor jeg kommer fra er en reference en del af det dokumenterede materiale. Ellers kunne man lade være med at referere til Energirapporten, lige som der også er refereret til energirapporten i salgsmaterialet.

Det fremgår at tilstandsrapporten (side 14) at 'Ejendommen blev renoveret i årene 2006 – 2008) og i det vedlagte dokument 'Vigtig information' omhandlende denne hustype bygget ca. 1970 – 1977' fremgår på side 2 at 'Ydervægge er hulmur med tegl både ude og inde....'...'Hulmuren er isoleret med 75 – 125 mm mineraluld.'

Den omtalte renovering var gennemgribende, hvilket kan ses på huset og det faktum, at det tog 2 år. Herunder blev den sydvendte facade helt nedrevet og genopbygget (men uden at den er blevet isoleret), og halvdelen af de nuværende boligkvadratmeter blev inddraget til bolig fra den bestående kælder, hvorfor denne del i andre bygningstekniske sammenhænge betragtes som en nybygning. I forbindelse med byggesagen fremgår det af materialet at hulmursisoleringen blev brugt som argument for, at bygningen totalt set, med øgede vindues partier, overholder den af ... kommune krævede standard.

Samlet set, da:

- det fremgår af referencer til den udleverede tilstandsrapport at huset er hulmursisoleret
- det fremgår af det udleverede bilag til tilstandsrapporten om, hvad man normalt kan forvente af en bygning af denne type og alder at huset er hulmursisoleret
- tidligere ejer over for ... kommune som argument for, at bygningen i sin helhed efter renoveringen ville leve op til gældende standard, har angivet at huset var / vil blive hulmursisoleret
- halvdelen af huset i andre sammenhænge har status som 'ny opført 2008' og at ¼ af ydervæggene er genopbygget på samme tidspunkt
- husets ejer i umiddelbar forbindelse med renoveringen opgiver til Energirapporten at hulmursisoleringen er til stede

- huset blev kraftigt markedsført som havende 'tilsvarende eller bedre' varmeøkonomi i forhold til nye huse. (Eller som det fremgår af Energirapporten: 'Bygningsisolering er som nybygning eller bedre'

mener jeg at 'tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.' er hulmursisoleret, dermed er der tale om en skade, da der mangler en bygningsdel.

Det skal til denne del yderligere oplyses, at Selskabets taksators bemærkning om, at huset er bygget som et kolonihavehus ikke er korrekt, huset er bygget i 1970 som et almindeligt enfamiliehus med kælder.

Det angives yderligere, at 'forholdet giver ikke nødvendigvis et øget varmetab fra bygningen.' Hvordan det er vurderet, er uklart, faktisk er, at luften i hulmuren er 'væsentligt koldere' end inde i huset og at luftmassen er i bevægelse. Dermed køles bagmuren ned. Hvis der var en isoleringen, ville luften være stillestående og en meget lille luftmængde vil hurtigt få samme temperatur som rummet indenfor og varmetabet vil falde betragteligt. Hvor meget forskellen er, vil kræve specifikke målinger, som ikke er foretaget, at vurdere

Det er Selskabets vurdering at luften i hulmuren køles ned af en 'ikke isolerede t kælderfundamenter'! – det skal jeg ikke kunne sige, men det er vel også irrelevant, hvor luften bliver kølet. Det er min subjektive vurdering, at luften i hulmuren har samme temperatur som udeluften, skaden blev opdaget allerede i oktober, hvor det ikke var særligt koldt udenfor. Dermed er de 200/300 mm isoleringen på ydersiden af ydermuren irrelevant Når det er sagt er det ikke dokumenteret at isoleringen uden på bygningen er foretaget – det har vi også kun den tidligere ejers ord for.

Med henvisning til ovenstående mener jeg at man samlet set må kunne forvente at hulmuren i dette hus er isoleret, og at den manglende isolering øger varmetabel fra bygningen og dermed nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger. Og dermed er det en skade som bør dækkes af en ejerskifteforsikring."

Af taksatorrapporten af 11/7 2022 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde: Ifølge energimærket, som tilstandsrapporten refererer til er der 100 mm hulmursisolering, oplyst af sælger. Det passer bare ikke.

Taksatorbeskrivelse: Hus er opført med 30 cm hulmur, som efter sælgers oplysninger skulle være isoleret med 100 mm isolering.

FT oplyser at han oplever kraftig træk fra stikkontakter i perioder med temperaturforskelle ude og inde.

Ved besigtigelsen var der i ydervæg mod nord udtaget et par stikkontakter i bagmuren. Her ses hulrum mellem oprindelig formur og bagmur uden isolering.

Ved flammekontrol på flere stikkontakter i ydervægge, rundt huset, var der trækken, som tyder på at der ikke er isoleret i det oprindelige hus ydervægge.

Huset er ifølge energimærke udvendigt isoleret med 200 mm på facader og 300 mm i gavle.

4. Årsag og omfang

Forholdet skyldes manglende isolering fra opførelsen i 1970, kolonihavehus. Omfang alle yder-vægge.

Huset er udvendigt isoleret, henholdsvis 200 mm på facader og 300 mm i gavle, men ikke i oprindelig hulmur.

Forholdet giver ikke nødvendigvis et øget varmetab fra bygningen, men da hulumuren står på ikke isolerende kælderfundamenter, vil der være trækgener fra hulumuren, som bl.a. mærkes ved stik-kontakterne.

Der er ingen skader grundet forholdet."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et sommerhus fra 1970, som var blevet renoveret i 2006-2008 – den 1/9 2019. Han anmeldte den 15/10 2022, at det var konstateret, at ejendommen ikke havde 100 mm hulmursisolering, hvilket ellers fremgik af ejendommens energimærke.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er konstateret en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at selskabets taksator ikke har kunnet konstatere skader som følge af den manglende isolering, at taksatoren har vurderet, at forholdet ikke vil føre til øget varmetab, og at der således er tale om bristede forventninger, der ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Klageren har anført "Den omtalte renovering var gennemgribende, hvilket kan ses på huset og det faktum, at det tog 2 år. Herunder blev den sydvendte facade helt nedrevet og genopbygget (men uden, at den er blevet isoleret), og halvdelen af de nuværende boligkvadratmeter blev inddraget til bolig fra den bestående kælder, hvorfor denne del i andre bygningstekniske sammenhænge betragtes som en nybygning. ... Det er min subjektive vurdering, at luften i hulumuren har samme temperatur som udeluften, skaden blev opdaget allerede i oktober, hvor det ikke var særligt koldt udenfor. Dermed er de 200/300 mm isoleringen på ydersiden af ydermuren irrelevant. Når det er sagt, er det ikke dokumenteret at isoleringen uden på bygningen er

foretaget – det har vi også kun den tidligere ejers ord for. Med henvisning til ovenstående mener jeg at man samlet set må kunne forvente at hulmuren i dette hus er isoleret, og at den manglende isolering øger varmetabel fra bygningen og dermed nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger. Og dermed er det en skade, som bør dækkes af en ejerskifteforsikring".

Af taksatorrapporten af 11/7 2022 fremgår det "Hus er opført med 30 cm hulmur, som efter sælgers oplysninger skulle være isoleret med 100 mm isolering. FT oplyser at han oplever kraftig træk fra stikkontakter i perioder med temperaturforskelle ude og inde. Ved besigtigelsen var der i ydervæg mod nord udtaget et par stikkontakter i bagmuren. Her ses hulrum mellem oprindelig formur og bagmur uden isolering. Ved flammekontrol på flere stikkontakter i ydervægge, rundt huset, var der trækken, som tyder på at der ikke er isoleret i det oprindelige hus ydervægge. Huset er ifølge energimærke udvendigt isoleret med 200 mm på facader og 300 mm i gavle. ... Forholdet skyldes manglende isolering fra opførelsen i 1970, kolonihavehus. Omfang alle ydervægge. Huset er udvendigt isoleret, henholdsvis 200 mm på facader og 300 mm i gavle, men ikke i oprindelig hulmur. Forholdet giver ikke nødvendigvis et øget varmetab fra bygningen, men da hulmuren står på ikke isolerende kælderfundamenter, vil der være trækgener fra hulmuren, som bl.a. mærkes ved stikkontakterne. Der er ingen skader grundet forholdet".

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

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i basisdækningens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold herunder trækgener, der udgjorde skade eller

Ankenævnet for Forsikring

9.

99737

nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der alene er konstateret trækgener fra stikkontakter og ikke fugtrelaterede skader eller lignende. Nævnet bemærker, at klageren først anmeldte forholdet mere end tre år efter overtagelsen.

Nævnet har også lagt vægt på, at oplysninger fra sælger, salgsoptilling og energimærke ikke kan betragtes som en tilsikring eller garanti, som klageren kan gøre gældende over for selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings