729/05

Den 15. august 2005 blev i sag nr. 65.303:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning for udgifter til lovliggørelse under henvisning til, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen i april 2002, hvor han straks påbegyndte en større renovering. Huset er fra 1796 og er igennem årene blevet bygget om, senest i 1959, hvor ejendommen blev gennemgribende istandsat og ombygget, idet bl.a. lofthøjden blev øget med 50 cm i spisestuen, som er på 25 kvm. De bærende loftsbjælker var blevet skåret over og boltet fast på spærene uden yderligere forstærkning. Dette indgreb havde umiddelbart ikke været synligt på grund af inddækning med bløde plader. Derudover var der bl.a. blevet isat store vinduer i gavlen mod vest og syd.

I forbindelse med salget af huset i 2002 blev der udarbejdet to tilstandsrapporter, der ikke omtaler konstruktionsforringelser.

I forbindelse med klagerens ombygning udarbejdede bygningsrådgiver O. et teknisk notat af 28/8 2003, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Observationer.**

Bygningslænge langs vej, med udsat beliggenhed mod hav.

…

Der kunne konstateres konstruktivt betingede revnedannelser i yder- og indervægge.

Vurdering.

Bygningslænge langs vej skønnes at fremstå retningsmæssig ustabil.

Der ses nyere revnedannelser i bærende og stabiliserende vægge.

Der skønnes ikke i tilstrækkelig grad at forekomme væg- og loftskiver der er i stand til at optage og overføre vandret vindlast fra facade mod hav til fundamenter.

Der bør gennemføres stabilitetsvurderinger og statiske beregninger forinden konstruktionerne indbygges i nye beklædninger."

Bygningsrådgiver R. udarbejdede herefter diverse rapporter med styrkeberegninger, der - ifølge klageren - klart påviste risiko for, at huset ville vælte ved storm fra nord.

Klageren meddelte selskabet om de udarbejdede rapporter og standsede samtidig byggeriet og afventede herefter svar fra selskabet. Klageren indhentede endvidere tilbud på forstærkning af huset, hvilket blev fremsendt til selskabet.

Klageren har bl.a. oplyst, at man - ifølge hans bygningsrådgivere - ikke måtte opholde sig i huset i tilfælde af storm, og at huset uden ophold skulle forstærkes. Hvis ikke dette blev gjort, ville der - under de rette betingelser - være risiko for, at huset styrtede sammen

På grund af omstændighederne valgte klageren for egen regning at forstærke huset efter hans bygningsrådgiveres anvisninger. Det betydelige forstærkningsarbejde beløb sig til ca. 160.000 kr. inkl. rådgiverassistance.

Selskabet har ladet ejendommen besigtige af to skadekonsulenter, der ikke konstaterede skader eller nærliggende risiko herfor på bygningen, men at der ved besigtigelserne var en meget omfattende restaurering i gang af hele ejendommen. Skadekonsulenterne oplyste tværtimod, at huset står flot og uden egentlige sætninger og skævheder. Skadekonsulent B.H. har endvidere oplyst, at selv om ejendommen, der er fra 1796, ikke opfylder nutidens lovkrav og standarder, er det ikke ensbetydende med, at konstruktionerne ikke kan holde, ligesom det ikke er godtgjort, at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ifølge B.H. er det helt normalt, at huse af denne alder og med disse varierende konstruktioner ikke kan stå for en statisk beregning efter nutidens normer. Selskabet bemærker videre, at den byggesagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, heller ikke konstaterede nogen skade på ejendommen som følge af mangelfuld afstivning.

Arkitekt P.O. har i teknisk notat af 4/12 2003 anført følgende:

"- Jeg mener at erindre, at S. [klageren] indgik aftale med taksator 1 om, at R. skulle gennemføre stabilitetsberegninger og at Topdanmark skulle afholde omkostningerne hertil, såfremt det blev påvist, at bygningen var retningsmæssig ustabil. Såfremt der er indgået en sådan aftale, indikerer det, at den pågældende taksator var enig i, at der forekom konstruktivt betingede revnedannelser, men var usikker på årsagen hertil.

- Såfremt der er indgået ovennævnte aftale om stabilitetsberegninger med taksator 1, er det min opfattelse, at Topdanmark skal afholde omkostningerne til R., samt at aftalen indikerer modstrid med Topdanmarks opfattelse af, at taksatorerne ikke har kunnet se skader eller nærliggende risiko for herfor på bygningen.

- Formelt bør der protesteres over Topdanmarks afvisning af skadedækning …"

I skrivelse af 12/12 2003 til selskabet fastholdt klageren, at selskabet skulle yde forsikringsdækning. Endvidere oplyste han bl.a., at huset ligger direkte ud til Kattegat. Endelig fremsatte han krav om, at selskabet skulle dække udgifter til genhusning, flytning af indbo til depot samt opbevaring af indboet, i alt et skønnet beløb på 91.000 kr. inkl. moms.

Selskabet fastholdt i skrivelse af 4/2 2004 til klageren, at der ikke kunne konstateres skader eller nærliggende risiko herfor som følge af manglende stabilitet. I den forbindelse henviste selskabet bl.a. til ankenævnskendelserne nr. 57.052 og nr. 57.136. Endvidere henviste selskabet til, at udgifter til rapport udført af R. ikke kunne afholdes af selskabet, idet selskabet ikke havde givet tilsagn om betaling af denne. Videre afviste selskabet at dække udgifter til genhusning, da det - efter selskabets opfattelse - alene var klagerens egen ombygning af ejendommen, der gjorde den ubeboelig.

På baggrund af en ny stabilitetsundersøgelse foretaget af R. fastholdt selskabet endeligt sin afgørelse i skrivelse af 28/4 2004 til klageren, hvor selskabet bl.a. henviste til, at rapporten fra bygningsrådgiver R. var udført med baggrund i 'DS410 m.fl. i gældende udgave', som er de nugældende krav til byggeri.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

> "2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
> Topdanmark henviser i deres seneste afvisning til, at vore bygningsrådgiveres styrkeberegninger er udført med baggrund i 'DS410' og at vort hus er opført i 1796, og at man derfor ikke kan forvente, at huset overholder krav til de nyeste normer, et argument vi både forstår og respekterer.
> Men vi forventer sørme at en ombygning foretaget i 1959 er udført efter det gældende bygningsregulativ. Uanset om der foreligger byggetilladelse på førnævnte ombygning eller ej, har vore bygningsrådgivere påvist gennem vedlagte rapporter, at man ved ombygningen groft har tilsidesat gældende bygningsreglement.
> Vi vil gøre gældende at Topdanmark betaler de samlede udgifter i alt kr. inkl. moms 163.112,50 for lovliggørelse af ejendommen."

I skrivelse af 24/11 2004 til nævnet har selskabet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har bl.a. henvist til, at der i 1959 ikke fandtes noget bygningsreglement, der skulle overholdes, men at bygningsreglementerne først kom i 1960'erne.

Klageren har i skrivelse af 13/12 2004[3] til nævnet bl.a. anført, at selskabet på intet tidspunkt har bestridt de statiske beregninger, foretaget af bygningsrådgiver R., som klart viser, at huset var i fare for at vælte. Ligeledes bemærker han, at selskabet på intet tidspunkt har givet sig ind i en faglig argumentation. Videre har han oplyst, at han - efter et besøg hos kommunen - har fået oplyst, at der foreligger byggetilladelser fra 1963 og 1964 og at ingen af disse indeholder en tilladelse til eller beskriver hævning af loftshøjden i spisestuen. Ej heller foreligger der en tilladelse til konstruktive ændringer af vest- og syd gavl, hvor der er isat store vinduer. Desuden fik klageren oplyst, at der i nævnte periode var blevet fjernet en tværgående og en langsgående skillevæg i dagligstuen, samt at den tidligere ejer (1978-2003) havde fjernet en mindre langsgående skillevæg i køkkenet. Klageren finder, at nærværende sag kan sidestilles med ankenævnskendelse nr. 57.136. Af skrivelsen[3+3a] fremgår videre:

> "Den tilgængelige dokumentation bekræfter at de kreative, men ufaglige konstruktive indgreb, hovedsagligt er udført som selvbyggerarbejde i årene fra 1959 - 1964 af daværende ejer.
>
> Afslutningsvis er det vores klare opfattelse at årsagen til husets katastrofale mangel på stabilitet skyldes ombygninger udført af 'glade amatører' i nyere tid, dvs. tiden efter 1959."

I skrivelse af 17/12 2004 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

> "Den pågældende ejendom er opført i 1796 og opfylder datidens byggeskik og metode, og kan derfor naturligvis ikke opfylde nutidens lovkrav og standarder, men det er ikke ensbetydende med, at konstruktionerne ikke kan holde, hvilket jo er bevist ved, at ejendommen ikke har taget skade af de mange storme, der har været, herunder senest orkanen i 1999.

At forskellige ejere af ejendommen igennem tiden har renoveret og moderniseret denne, er jo almindelig forekommende, hvorfor det også gennem tiden har været datidens byggeskik og metoder, der har været anvendt.

Kunden henviser til, at i Ankenævnskendelse nr. 57136 har man anerkendt dækning for et spærfag, der ulovligt er blevet fjernet, over ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning.

Dette er også korrekt, idet ændringen blev foretaget i 1982 imod gældende bygningsreglement, og kan netop derfor ikke sammenlignes med vores kundes sag."

Klageren har i skrivelse af 30/12 2004 til nævnet bemærket, at stormen i 1999 kom fra vest. Huset ligger i læ af nabobygninger og byen for denne vindretning. Klageren har citeret sin bygningsrådgiver R. for at have udtalt, at hvis en lignende storm kommer fra nord, så vil huset vælte som et korthus.

Selskabet har i skrivelse af 17/1 2005 til nævnet fastholdt sin afgørelse og bl.a. henvist til, at bygningsrådgiver R. intet sted har anført, at huset vil vælte som et korthus.

Endelig har klageren i skrivelse af 16/2 2005 til nævnet henvist til "Bygningslov for Købstæderne i Kongeriget Danmark af 30/12 1858 ændret i overensstemmelse med Lov nr., 153 af 8. juni 1912" og har i den forbindelse anført:

"Heraf fremgår det i al sin tydelighed at:

Afsnit III Konstruktive bestemmelser, almindelige bestemmelser § 24.

Ethvert Bygningsarbejde skal udføres på forsvarlig måde og dertil må kun anvendes gode materialer.

§ 36, bjælkelag og tagværkets tømmer

Heraf fremgår det hvilken dimensionering af tømmer der foreskrives i en given situation."

Nævnet er forelagt de rapporter, beregninger samt fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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

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

...

20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade for så vidt angår ejendommens bærende dele. Nævnet har herved særligt henset til, at forholdet har bestået gennem mange år uden at have givet anledning til skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Med bemærkning, at det ikke kan udelukkes, at en nærmere bevisførelse kan føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen