750/06

Den 12. juni 2006 blev i sag nr. 68.628:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxx x

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 diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at der i 1986 blev tilbygget en havestue. Klageren overtog ejendommen pr. 1/5 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 7/1 2005.

Klageren har ved anmeldelser foretaget 16/5 2005, 21/8 2005 og 5/9 2005 anmeldt en række forhold på den tegnede forsikring.

Vedrørende svækket etageadskillelse:

I tilstandsrapporten dateret 7/1 2005 er herom anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
5. Lofter/etageadskillelser		
5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	Stueplan: Lofter er visse steder skæve.
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Tagetagen: Gulve er visse steder skæve."

2. 68.628

Ingeniør H.J.H. har i forbindelse med en ombygning af ejendommen foretaget statiske beregninger af etagedæk og har i udtalelse dateret 17/7 2005 anført:

> "Det eksisterende etagedæk, med etagebjælker af 125x63 mm konstruktionstræ svarende til K18, skal forstærkes med min. 200x47 mm spærtræ pr. 900 mm.
>
> Den eksisterende langsgående bjælke (225x100 mm K18) mellem gavlvæggen og væg ved skorstenen udskiftes, da den regningsmæssige bæreevne er for lille. Bjælken erstattes af en 200x115 mm limtræsbjælke, min. kvalitet L40."

Selskabets skadekonsulent har i rapport dateret 15/7 2005 anført:

> "Skade 1, loftkonstruktionen er skæv ikke vandret (i vater). Ved besigtigelsen var forsikringstager i gang med en større ombygning af huset, herunder blev det opdaget at loftet ikke var vandret, formentlig på grund af manglende understøtning af etageadskillelsens bjælkelag og eller for svag dimensionering af etageadskillelsens tømmerkonstruktion. Af tilstandsrapporten fremgår af pkt. 5.1, 'Stueplan: lofter er visse steder skæve'. Observationen er beskrevet med karakter K1."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet i klageskrivelse af 19/1 2006 anført:

> "Etageadskillelsen i ejendommen er fejlkonstrueret, ulovlig og har en for lille bæreevne. I tilstandsrapporten under punkt 5.1. er det anført, at lofter visse steder er skæve, og dette forhold har fået karakteren K1. Imidlertid forholder det sig således, at lofterne ikke blot er skæve, men har en for lille bæreevne, hvilket gør, at loftsetagen er uanvendelig til beboelse. I den forbindelse henvises til erklæring udarbejdet af rådgivende ingeniør H.J.H. af 17. juli 2005. Loftet er ikke kun skævt 'visse steder', men skævt overalt, men det der efter min opfattelse medfører, at forholdet skal dækkes under ejerskifteforsikringen er, at etageadskillelsen er underdimensioneret, hvilket ikke er anført i tilstandsrapporten, og at dette i givet fald skulle have haft en alvorligere karakter end K1."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 2/2 2006 til nævnet anført:

"Det fremgår af tilstandsrapporten, at lofter visse steder er skæve i stueplan. Forholdet har fået karakteren K1. Det er vores vurdering, at den bygningssagkyndige med oplysningen om, at lofterne i stueplan er skæve, har givet køberne af huset en tilstrækkelig advarsel om, at der kan være noget galt med etageadskillelsen. Skadekonsulenten oplyser herudover, at oplysningen i tilstandsrapporten om, at gulvene er skæve visse steder i tagetagen, også er med til at vise kunden, at der er noget galt med tagetagen.

Det er vores vurdering, at karakteren K1 er korrekt, da den bygningssagkyndige skal vurdere forholdet i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand. Huset er oprindeligt opført som et haveforeningshus. Huset er ikke beregnet til helårsbeboelse og derfor er dette opført i materialer, der er svagere og i mindre dimensioner. Set i forhold til tilsvarende haveforeningshuse af samme alder og vedligeholdelsestand, så afviger vores kundes hus ikke på en sådan måde, at husets værdi og brugbarhed er nedsat nævneværdigt. Vi mener derfor, at den bygningssagkyndige har lavet en korrekt beskrivelse med karakteren K1, og at vores kunde derfor var tilstrækkeligt advaret om, at der var noget galt med etageadskillelsen.

Forsikringen dækker desværre ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Vores kunde har indhentet udtalelse fra rådgivende ingeniør H.J.H. om etageadskillelsen. Som vi skriver i vores brev fra den 6. september 2005, så modbeviser vi ikke rigtigheden af ingeniørens beregninger, fordi der ikke er nogen tvivl om, at vores kunde har problemer med etageadskillelsen i hendes ejendom. Det er imidlertid vores holdning, at med den beskrivelse der er i tilstandsrapporten, så er forholdet korrekt beskrevet og derfor undtaget dækning på forsikringen, se vilkårenes punkt 5A."

<u>Vedrørende manglende fugtspærre mellem fundament og trækonstruktion/muret konstruktion samt manglende gulv/terrændæk</u>:
I tilstandsrapporten dateret 7/1 2005 er herom anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Tagetagen: Gulve er visse steder skæve.
	UN	Stueplan: Gulve har 'sat sig' visse steder. Gulve 'giver sig' i værelse mod nord-vest. Visse steder er gulve skæve. Årsagen til dette bør undersøges nærmere."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet i klageskrivelse af 19/1 2006 anført:

"Der er ikke etableret fugtspærre mellem fundament og trækonstruktion. Det er min opfattelse, at dette er en mangel, der medfører nærliggende risiko for skader, f.eks. råd i bundremmen. I henhold til Topdanmarks egen sagkyndige, er dette årsag til rådskaderne, ligesom det også er min klients opfattelse, at der på husets opførelsestidspunkt - og lang tid før - var kutyme for, at der blev etableret fugtspærre mellem fundament og trækonstruktion. På grund heraf er det min opfattelse, at dette forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Manglende fugtspærre mellem fundament og muret konstruktion:

Her skal jeg henvise til det ovenfor anførte vedrørende manglende fugtspærre mellem fundament og trækonstruktion. Yderligere skal bemærkes, at den manglende fugtspærre hér medfører nærliggende risiko for opfugtning af murværk med heraf følgende afskalning af puds, skader på paneler o.s.v.

Manglende gulv/terrændæk.

Der mangler støbt bund under trægulvene, og det er min klients opfattelse, at dette medfører nærliggende risiko for skade. Det kan netop konstateres, at trægulvene er rådne, hvilket efter min klients opfattelse skyldes den manglende støbte bund under gulvene. Endvidere var det efter min klients opfattelse gældende skik på opførelsestidspunktet, at der blev etableret støbt bund under trægulve, også i haveforeningshuse."

Advokaten har i skrivelse af 8/3 2006 til nævnet videre anført:

"Som det fremgår af købsaftalen af 23. januar 2005 blev ejendommen min klient erhvervede betegnet som en villa, dvs. en bolig, der kunne anvendes til helårsbeboelse, hvilket også var den anvendelse, min klient erhvervede ejendommen med henblik på. Min klient havde således en berettiget forventning om, at ejendommen opfyldte de sædvanlige krav, man kan stille til helårsbeboelse. På intet sted i købsaftalen gøres min klient opmærksom på, at der er tale om et hus bygget som et haveforeningshus. Ved gennemgang af tilstandsrapporten kan det konstateres, at der ej heller heri er gjort bemærkning om, at der er tale om en ejendom oprindelig bygget som haveforeningshus.

Idet min klient erhverver ejendommen som villa beregnet til helårsbeboelse og at den i købsaftalen betegnes som sådanne, har min klient en berettiget forventning til, at ejendommen besigtiges og vurderes som sådanne af den bygningssagkyndige, ligesom hun har en berettiget forventning til, at ejendommen forsikres ud fra samme kriterie. Såfremt Topdanmark Forsikring A/S ikke ønskede af forsikre ejendommen som almindelig helårsbeboelse, burde der enten i forsikringspolicen været taget forbehold herfor, eller forsikringsselskabet skulle helt have afvist at tegne ejerskifteforsikring for ejendommen. Når forsikringsselskabet accepterer at tegne ejerskifteforsikring for ejendommen, må forsikringstager have en berettiget forventning til, at dækning omfatter ejendommen som den erhverves, dvs. som helårsbeboelse, hvilket er forsikringsselskabet bekendt. Dvs. at ejendommen i forsikringsmæssig henseende, skal betragtes som værende et helårshus."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 2/2 2006 til nævnet anført:

"2. Manglende fugtspærre imellem fundament og trækonstruktion

Kunden har købt et hus, der oprindeligt er bygget som et haveforeningshus. Huset er derfor ikke opført med henblik på helårsbeboelse. På tidspunktet for udførelsen i 1971, var det gældende Bygningsreglement BR1966. Dette Bygningsreglement er imidlertid ikke gældende for haveforeningshuse, da det kun omfatter bygninger beregnet til helårsbeboelse. Der var derfor ikke nogen krav i lovgivningen til udførelse af haveforeningshuse.

6. 68.628

Kommunen har i forbindelse med godkendelse til helårsbeboelse ikke stillet krav om andet end følgende:

- ydervægge og tag nærmere end 5 m fra bebyggelse som mindst BD væg 60 i tæt tilslutning til tagbeklædning af klasse T materiale
- Redningsåbning etableres i beboelsesrum og køkken
- Tilslutning til offentlig kloak

Godkendelsen fra kommunen nævner ikke noget om de anmeldte forhold.

Forholdet skal derfor bedømmes ud fra gængs byggeskik.
Skadekonsulenten oplyser, at huset er opført efter den almindelige byggeskik på udførelsestidspunktet. Det var ikke normalt på dette tidspunkt, at man indlagde fugtspærre i haveforeningshuse. Den manglende fugtspærre vil derfor ikke nedsætte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand, se vilkårenes punkt 4B.

Der er konstateret en mindre rådskade i brystningen på grund af opbygningen. Da forholdet skyldes den oprindelige konstruktion, og konstruktionen i sig selv ikke opfylder skadebegrebet, så har vi oplyst vores kunde om, at vi dækker rådskaden i brystningen, men at vi ikke dækker montering af fugtspærre imellem fundament og trækonstruktion, da dette ikke var et krav på udførelsestidspunktet. Montering af fugtspærre vil derfor være en forbedring af ejendommen.

Det er vores vurdering, at konstruktionen er opført i henhold til gældende byggeskik på udførelsestidspunktet, og at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Da der ikke var nogen lovkrav til opbygningen på udførelsestidspunktet, så er der desværre hverken tale om en ulovlighed ifølge vilkårenes punkt 19A eller en skade ifølge vilkårenes punkt 4B.

Vi må på baggrund af ovenstående desværre fastholde, at vi ikke kan dække montering af en fugtspærre imellem fundament og muret konstruktion.

3. Manglende fugtspærre imellem fundament og muret konstruktion

Vedrørende dette punkt, så henviser vi til argumentationen ovenfor, da der heller ikke her er tale om et forhold i strid med gældende regler på udførelsestidspunktet.

Der er ikke konstateret nogen skader eller nærliggende risiko for skade på grund af opbygningen.

Det er på baggrund af ovenstående vores vurdering, at da konstruktionen er opbygget efter gældende byggeskik på udførelsestidspunktet, og der ikke er konstateret nogen skader eller risiko for skader på grund af opbygningen, så er der ikke tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen.

4. Manglende gulv/terrændæk

Vi henviser vedrørende dette punkt til argumentationen under punkt 2 ovenfor, da der heller ikke her er konstateret nogen skade eller nærliggende risiko for skade, og forholdet ikke er i strid med lovgivningen på udførelsestidspunktet."

Vedrørende gasbeton under jordniveau:

Selskabets skadekonsulent har i rapport dateret 15/7 2005 anført:

"Skade 6, fundament i jord udført af gasbeton. I forbindelse med renoveringen og demontering af gulvkonstruktion, blev der konstateret anvendelse af gasbeton under jordniveau i den vestlige ydervæg. Gasbeton er ikke beregnet til fundament under jordniveau. Forholdet var skjult under konstruktionen og ikke nævnt i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten side 6 under pkt. 3.1 Facader/gavle er anført, 'Facade mod nord. Jorddække på facaden'. Dette kan læses som jord er over sokkelniveau."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet i klageskrivelse af 19/1 2006 anført:

"Det forhold, at der er gasbeton under jordniveau medfører efter min klients opfattelse stor og nærliggende risiko for skader, idet gasbeton dette sted er helt uegnet til formålet. Endvidere kan henvises til, at fabrikanten fraråder anvendelse af gasbeton under jordniveau."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 2/2 2006 til nævnet anført:

> "Skadekonsulenten oplyser også her, at der ikke er konstateret nogen skade på grund af gasbetonen under jordniveau. Vi må endnu en gang henvise til argumentationen ovenfor, hvor det fremgår, at konstruktionen ikke er i strid med gældende regler på udførelsestidspunktet og ikke afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand."

Vedrørende sokkeldybde:

Selskabets skadekonsulent har i rapport dateret 6/12 2005 anført:

> "Fundamenterne under bygningens ydervægge er ved besøget undersøgt 4 steder, a. ved facade mod vej, b. ved gavl mod vest, ca. 2 m fra hjørne mod vej, c. ved gavl mod vest ca. 2 m fra facade mod nord, d. under nordvæg.
>
> Ved a. var hullet ca. 60 cm dybt, undersiden af fundamentet ikke nået. Ved b. underkant af fundament er ca. 55 cm under gulvet og ca. 40 cm under terræn udenfor huset. Ved c og d er underkant ca. 60 cm under gulvet og ca. 45 cm under terræn. Ved pkt. c og d er der gasbetonblokke under jordniveau og ikke konstateret fugtspærre mellem støbt fundament og gasbeton.
>
> Bygningen er opført som haveforeningshus, oplyst opført i 1971, min opfattelse er, at bygningen er opført tidligere med flere udvidelser. Af nævnte opgravninger at dømme, skønnes fundamentet ikke at være dybere end de målte max dybder. Forholdet blev observeret ved udgravningen af gulvkonstruktionen. Udgravningen er sket af frivillig vej for etablering af dels støbt bund dels isolering af gulvet. I tilstandsrapporten er ikke nævnt nogen dybde det lader sig ikke undersøge uden fysisk indgriben. Der er i tilstandsrapporten under konstruktioner side 13 af 13 nævnt 'beton' under bygningskonstruktioner."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet i klageskrivelse af 19/1 2006 anført:

"Dette forhold medfører efter min opfattelse nærliggende risiko for skade ved ejendommen, blandt andet risiko for sætningsskader. Herudover var det i strid med gældende byggeskik på opførelsestidspunktet ikke at have fundament i frostfri dybde, hvorfor dette forhold også bør dækkes af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 2/2 2006 til nævnet anført:

"Skadekonsulenten har målt sokkelens dybde fire forskellige steder. Der er målt dybder fra 40 cm til 60 cm. Det fremgår af skadekonsulentens oplysninger, at der ikke er konstateret nogen skader eller nærliggende risiko for skade på grund af opbygningen.

Herudover henviser vi til vores argumentation under punkt 2, da der ikke var krav til fundamentets dybde i et haveforeningshus på udførelsestidspunktet."

Selskabet har i skrivelse af 29/5 2006 endvidere anført:

"**De anmeldte forhold var lovlige på udførelsestidspunktet:**

Vi har kontaktet Teknisk Forvaltning i Københavns Kommune for at høre, hvornår huset er overgået til at være et helårshus på baggrund af byggetilladelsen, og hvilken betydning kravene i byggetilladelsen har. Teknisk Forvaltning har oplyst, at i dét øjeblik, hvor sælger opfyldte de krav, der blev stillet i byggetilladelsen, så blev huset et helårshus, og er fra dette tidspunkt ikke længere et haveforeningshus statusmæssigt. Dette skete i 2004.

Ovennævnte ændrer desværre ikke ved den omstændighed, at haveforeningshuset desværre ikke med den ændrede status rent byggeteknisk pludselig bliver til et en-/tofamilieshus, der opfylder diverse krav i dagældende bygningsreglement. Konstruktionsmæssigt er bygningen fortsat et haveforeningshus uanset den ændrede status.

Ifølge Teknisk Forvaltning er det alene de punkter, der er stillet som krav i byggetilladelsen, der skal være opfyldt. Byggetilladelsen nævner intet om de forhold, som

vores kunde nu ønsker lovliggjort. Da byggetilladelsen ikke har stillet krav til fx etablering af fugtspærre, nedgravning af fundament med videre, så må vi derfor konkludere, at huset var lovligt ifølge de gældende regler på udførelsestidspunktet, da det overgik til helårsstatus. Bygningsreglementet for 1966 stiller ikke krav om etablering af fugtspærre, nedgravning af fundament med videre.

Derfor har vi afslået at dække over forsikringens udvidet dækning.

Vores kunde havde kendskab til haveforenings-status på huset

Det fremgår af salgsopstillingen for huset, som vi har indhentet, at der er tale om et helårshus beliggende i en haveforening, og at der er tale om et gasbetonhus opført i 1971. Købsaftalen oplyser under punkt 14, at der er udleveret haveforeningsskema, og der omtales regnskab og budget for haveforeningen. Vores kunde er dermed ifølge vores vurdering klar over, at hun har købt en bygning beliggende i en haveforening og med tidligere status som haveforeningshus uden den byggetilladelse, der ligger til grund for den ændrede status har stillet krav om fugtspærre, fundament m.m."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

…

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 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.

11. 68.628

…

5 Hvilke skader dækkes ikke

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

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at ejendommen oprindelig er bygget som haveforeningshus, hvorfor vurderingen af, om de anmeldte forhold kan betegnes som skader, skal ske i forhold til en ejendom af samme karakter.

Nævnet bemærker, at en række af de anmeldte forhold er konstateret i forbindelse med en ombygning af ejendommen og således ikke, fordi de anmeldte forhold ved almindeligt brug af ejendommen, som den var på overtagelsestidspunktet, gav anledning til problemer.

Nævnet finder på denne baggrund og med henvisning til angivelserne i tilstandsrapporten, at klageren ikke har godtgjort, at de anmeldte forhold kan betegnes som skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan på den baggrund ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning udover de anerkendte rådskader. Nævnet vil dog ikke udelukke, at en nærmere bevisførelse vedrørende praksis/almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet kan føre til, at visse af forholdene må anses for fejl på opførelsestidspunktet - også for haveforeningshuse. En sådan bevisførelse kan også efter omstændighederne føre til, at der må anses at foreligge nærliggende risiko for skade.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen