768/07

Den 21. marts 2007 blev i sag nr. 69.696:

xxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx xxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af diverse anmeldte skader på det forsikrede fritidshus.

Klagerne er utilfredse med selskabets behandling af følgende anmeldte skader:

1. Sætningsskader
2. Manglende fastgørelse til fundamentet
3. Manglende vindtrækbånd i konstruktionen

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at alle tre forhold skyldes, at huset er skævt, hvilket klagerne var gjort opmærksom på forud for overtagelse af fritidshuset.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 13/5 2004, at det forsikrede fritidshus er opført i 1998. Klagerne erhvervede ejendommen for 1.075.000 kr. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 15/6 2004, og de omtvistede skader er anmeldt til selskabet henholdsvis den 24/6 2005, 13/2 2006 og 17/2 2006.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**Vedr. Sætningsskade:**
Køber er bekendt med at ejendommen har haft sætningsskade.
Der henvises til geoteknisk rapport af 15.4.2003.
F.s.v. angår udbedring heraf henvises til faktura af 1.4.2004 fra S. Murerforretning.
F.s.v. angår synlige følgeskader henvises til udarbejdet tilstandsrapport af 13.5.2004.
Køber accepterer forholdene som de er og forefindes.
Prisen er fastsat herefter."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
…
Der er en del skævheder i hovedhuset, der vender mod nord/syd. Skævhederne skyldes sætninger i fundamenter, som efterfølgende er understøbt/ekstrafunderet, se geoteknisk rapport af den 15.04.03 og den 03.11.03.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K1		Der ses reparerede revner i sokkel, huset har sat sig mod vest og nord.
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	1	Gulvene i værelser, bad og toilet samt dele af stuen er/har skævheder.
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
…				
	8.5 Udv. træværk v. tag	K1	2	Udhæng mod øst hænger og udhæng mod vest hænger en hel del.

…
Karakterskala:
…
K1: Mindre alvorlige skader
…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	6.1 Gulvkonstruktioner	Skævhederne skyldes formentlig sætninger.
2	A	8.5 Udv. træværk v. tag	Skævhederne skyldes formentlig sætninger."

Af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten fremgår det, at 2/3 af huset er blevet efterfunderet, og at der er udbedret sætningsskader i soklen, gulvet i stue/køkken samt i det midterste værelse. Endvidere er dørene blevet genoprettede.

Af den geotekniske rapport af 15/4 2003 fremgår det, at det - som følge af jordbundsforholdene - forud for fundering af fritidshuset bl.a. anbefaledes, at fundamenterne under husets ydervægge førtes ned til mindst 1,50 m dybde, at husets gulve blev udført som en armeret betonplade, der er blevet armeret sammen med husets ydervægsfundamenter, at der udførtes omfangsdræn og blev fældet bevoksning.

I geoteknisk rapport af 3/11 2003 fremgår det, at der burde gå mindst et år efter udførelse af anbefalingerne fra den geotekniske rapport af 15/4 2003, til det kunne vurderes, om gulvene kunne repareres eller burde udskiftes.

Af faktura af 1/4 2004 fra S. Murerforretning fremgår det, at soklen var blevet understøbt.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 24/6 2005 anmeldte, at vinduespartiet i stuen var skævt, at køkkenvinduet bandt, og at soklen og taget var skæve. Forholdet blev den 12/7 2005 besigtiget af selskabets skadekonsulent, der konstaterede, at alle husets vægge, gulve og fundamenter var skæve.

Ved skrivelse af 5/9 2005 afviste selskabet at yde dækning under henvisning til, at skævhederne dels skyldtes sætninger i fundamenterne, dels skyldtes, at huset var sat skævt op ved opførelsen, hvilket klagerne var bekendte med, da de købte huset.

Den 13/2 2006 anmeldte klagerne, at huset ikke var forankret i soklen. Forholdet blev den 15/2 2006 besigtiget af selskabet skadekonsulent, der i sin rapport redegjorde for forholdet således:

> "I forbindelse med opretning af fritidshus efter sætningsskader, har håndværkere demonteret dele af indvendig træbeklædning med henblik på frigørelse af ydervægge fra fundament.

> Derved har håndværkere konstateret, at lette ydervægge udført i træskelet, umiddelbart kun er fastgjort til fundament ved brug af maskinsøm.
>
> Der er ingen skader på fritidshus, som kan henføres til det anmeldte forhold."

Ved skrivelse af 21/4 2006 afviste selskabet forholdet som dækningsberettigende. Til støtte herfor henviste selskabet bl.a. til, at der ikke var konstateret skade på bygningen, ligesom der heller ikke var nærliggende risiko for skade. Desuden henviste selskabet til, at det ikke var ulovligt at fastgøre lette ydervægge til fundamentet med søm, hvorfor forholdet heller ikke kunne henføres til forsikringens udvidede dækning.

Den 17/2 2006 anmeldte klagerne, at der manglede vindtrækbånd i tagkonstruktionen. Da skadekonsulenten ved sin besigtigelse den 28/3 2006 konstaterede, at der var monteret vindtrækbånd, afviste selskabet ved skrivelse af 21/4 2006 at anerkende forholdet som dækningsberettigende.

Klagernes advokat har over for nævnet fastholdt, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende. Således anfører advokaten i skrivelse af 23/6 2006 bl.a.:

> "Jeg er ikke enig i selskabets afvisning og argumentation for at skaderne ikke er dækningsberettigede, og skal gøre gældende, at skævhederne ikke alene skyldes den manglende fundering som er afhjulpet, men at der er sket skade på bygningen som følge af den mangelfulde fastgørelse til fundamentet af vindtrækbåndene og på grund af at antallet af trækbånd til vindafstivning af bygningen er utilstrækkelig. Jeg skal tillige gøre gældende, at der er en nærliggende risiko for skader på bygningen som følge af den mangelfulde fastgørelse til fundamentet af vindtrækbåndende, og det forhold at bygningen ikke er 'fløjet' væk i orkanen i 1999 ikke er et bevis for at bygningen ikke tager yderligere skade ved kraftige vindpåvirkninger fremover.
> …
> Mine klienter har tegnet en forsikring med ulovlighedsdækning, og i det omfang, at skaderne på bygningen ikke kan anerkendes som dækningsberettigede efter de almindelige betingelser, gøres det gældende at skaderne er omfattet af ulovlighedsdækningen.
> …
> Lovkravet er anført i Småhusreglementet fra 1998 afsnit 4.2.1 om bærende konstruktioner. I afsnittet henvises til SBI anvisning 189 - hvor krav til forankring og vindafstivning er defineret."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 20/7 2006[2] bl.a.:

"Samlet set er de ovenfor nævnte forhold, ifølge vores skadekonsulent, et og samme problem som skyldes at huset er skævt, og det har det været hele tiden.

Det er vores opfattelse, at vores kunder allerede inden de overtog fritidshuset, har været tilstrækkelig advaret om de problemer der er ved huset. Både via den geotekniske rapport, købsaftalen og oplysningerne i tilstandsrapporten.
…
Vores kunders advokat henviser til Småhusreglementet fra 1998 afsnit 4.2.1 om bærende konstruktioner. Småhusreglementet fra 1998 træder først i kraft den 1.12.1998. Det vil sige efter huset blev bygget. Det reglement som er gældende for denne sag er fra 1982-1985 og ifølge det reglement, var der ikke noget lovkrav til opbygningen på udførelsestidspunktet. Vi henviser til kapitel 11 i reglementet for 1985, og må fastholde, at advokaten ikke har løftet bevisbyrden for at der er tale om en ulovlighed ved anvendelse af maskinsøm fra sømpistol. Der er ingen skade i anledning af forholdet."

Efter modtagelse af selskabets svarskrivelse anfører klagernes advokat i skrivelse af 7/8 2006, at selskabets skadekonsulent i forbindelse med sin besigtigelse af ejendommen den 15/2 2006 udtrykte sig på en måde, der gav klagerne opfattelsen af, at selskabet anerkendte skaderne som dækningsberettigende. Advokaten udtrykker desuden utilfredshed med selskabets behandling af sagen, herunder at selskabets skadekonsulent havde undladt at imødekomme klagernes anmodning om at have deres tømrermester K.L. med ved skadekonsulentens besigtigelse af ejendommen.

Af advokatens skrivelse fremgår desuden:

"K.L. er klart af den opfattelse, at årsagen til at huset er skævt skyldes trækbåndenes beskaffenhed og fastgørelse, og ikke skyldes sætninger i fundamentet. K.L. antager, at der i bygningens skillevægge - trods forskrifter - ikke er anvendt trækbånd, og det er den væsentligste årsag til skævhederne i huset, da skillevæggene skal medvirke til at stabilisere bygningen. Dette forhold er ikke undersøgt nærmere, idet det vil være meget indgribende og forbundet med afholdelse af store udgifter til håndværkere, som mine klienter ikke har mulighed for at afholde.

Selskabet anfører på side 2 i brev af 20. juli 2006, at bygningen er opført før Småhusreglementet fra 1998 trådte i kraft, og gør gældende at bevisbyrden for at der er tale om et ulovligt forhold derfor ikke er løftet.

Det bestrides, at henvisningen til Småhusreglementet fra 1998 ændrer på kravene til forankring og vindafstivning, idet de samme krav var gældende efter Bygningsreglement for småhuse BR-S 85.

Som det fremgår af kapitel 1 for Bygningsreglement for småhuse BR-S 85 er sommerhuse beliggende i sommerhusområder og omfattet af reglementets anvendel-

sesområde og dermed kapitel 4 om konstruktioner, og de dertil hørende henvisninger til SBI anvisninger og DS. Særligt henvises til SBI - anvisning 186 om Småhuses stabilitet sider 24 om montering af hulbånd Selskabets henvisning til kap. 11 i bygningsreglementet er vildledende, idet kap. 11 alene udtømmende angiver de særlige bestemmelser vedrørende højder, afstande, redningsåbninger og brandforhold der er gældende for sommerhuse.

Lovkravet til forankring og vindafstivning er klart defineret, og der er tale om et ulovligt forhold som er omfattet af forsikringens udvidede dækning, og selskabet er forpligtiget til at dække mine klienters udgifter til udbedring af skaderne som skyldes den mangelfulde vindafstivning."

Selskabet afviser over for nævnet, at skadekonsulenten på nogen måde har udtrykt sig på en måde, der af klagerne kunne opleves som et dækningstilsagn. Endvidere beklager selskabet, hvis klagerne ikke har fundet sig godt behandlet under sagen. I skrivelse af 24/10 2006 anfører selskabet desuden, at det er uenigt i advokatens fortolkning af bygningsreglementet. Til støtte herfor henviser selskabet til, at reglementet skelner mellem sommerhuse og enfamiliehuse. Den forsikrede ejendom er et sommerhus, og at de normer, som advokaten henviser til, alene omfatter enfamiliehuse.

Af selskabet skrivelse til nævnet fremgår desuden:

"Advokaten mener, at vores tidligere henvisning til kapitel 11 i Bygningsreglementet er vildledende. Det mener vi ikke, at henvisningen er. Vores forklaring følger her.

I kapitel 11 forholder reglementet sig til afsnittene generelt, bebyggelsens omfang, højder og afstande, redningsåbninger, brandforhold, formaldehydafgivelse fra materialer, ildsteder og skorstene samt installationer. Dette er alle kravene i Bygningsreglementet til opførelse af sommerhuse.

Advokaten mener, at lovkravet til forankring og vindafstivning er klart defineret. Vi beder derfor om, at advokaten gøre os opmærksom på, hvor i Bygningsreglementet dette står i forhold til sommerhuse - gerne fx illustreret med en kopi af pågældende side fra reglementet med advokatens påtegning.

Vi mener derfor fortsat ikke, at der er tale om et ulovligt forhold, som er omfattet af forsikringens udvidet dækning.

Bygningsreglement fra 1998 gælder ikke for byggeriet
Kommunen har oplyst os om, at byggetilladelsen er søgt den 24. marts 1998, og at byggetilladelsen er givet den 5. maj 1998.

Allerede fordi Bygningsreglementet fra 1998 først er trådt ikraft fra den 15. september 1998, kan dette reglement ikke anvendes ved vurderingen af den konkrete sag."

Heroverfor anfører advokaten i skrivelse af 20/11 2006 bl.a.:

> "Der er ingen punkter i reglementet, som undtager sommerhuse fra de generelle konstruktive bestemmelser, og det har formodningen imod sig, at der ikke skulle være formuleret krav til konstruktioner ved opførelse af sommerhuse, uanset opførelsestidspunkt og gældende bygningsreglement.
>
> Det er vanskeligt at forestille sig, at forsikringsselskaberne er indstillet på at tegne forsikringer på sommerhuse opført før 1998, hvis der ingen krav var til konstruktionerne i forbindelse med opførelsen."

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, revnedannelser, 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.
>
> **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.
>
> **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.
> …
> **D** Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
> …
> **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."

8. 69.696

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende lovkrav, almindelig bygningspraksis, årsagssammenhæng og risikoen for skade.

Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald bør foregå for domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson