. 774/07

Den 11. juni 2007 blev i sag nr. 70.120:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xxxx xxx
xxxx xxxxxxx

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 Køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for udbedring af en anmeldt underdimensionering af 1. salen i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren kendte til forholdet på baggrund af oplysningerne i købsaftalen, hvorfor der ikke er dækning i medfør at forsikringsbetingelsernes punkt 5 D.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/8 2002 på baggrund af en købsaftale af 24/6 2002 og tilstandsrapport af 5/6 2002.

Den 31/7 2005 fremsendte klageren skadeanmeldelse. Af anmeldelsen fremgik, at brugen af 1. salen var begrænset grundet nedbøjningen og dermed bæreevnen af gulvet. Det er endvidere anført, at bjælkerne, der bærer gulvet på 1. sal er underdimensionerede, hvorfor gulvet er ustabilt.

Om etageadskillelse og gulv på 1. sal er følgende anført i tilstandsrapporten:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares

…

Bemærkninger:	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A_____

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

…

Ad 2: Der tages forbehold for gulve under væg til væg tæpper på 1. sal og værelse i stueetagen. Ingen adgang til spidsloft. Hvis forholdet ændres kan dette indgå i rapporten.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	5.0 Lofter/Etageadskillelser			
	5.2 Loftbeklædninger	K1		Der forekommer uens loftsbeklædning.
…				
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1		Trægulve under væg til væg tæpper på 1. sal er ujævne, hvilket giver risiko for partiel nedslidning af belægning.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	?
…			
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☒	☐	☐

Selv, første sal."

Af købsaftalen fremgår bl.a. på side 9:

"**VEDR. 1. SALEN IKKE ER GODKENDT**
Køber er bekendt med, at 1. salen ikke er godt til beboelse, idet den ikke opfylder de bygningsmæssige krav for indretning m.m. Areal ifølge salgsopstiller er incl. 1. sal selvom dette ikke fremgår af BBR. Køber kan hverken nu eller senere gøre krav/erstatning overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler.

VEDR. KONTANT NEDSLAG I PRISEN
Køber har modtaget et kontant nedslag i prisen på kr. 63.000 til fuld og endelig afgørelse for fejl og mangler nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabets skadekonsulent besigtigede herefter ejendommen og besluttede på baggrund heraf, at en ingeniør skulle tage stilling til, hvorvidt der var tale om en underdimensionering.

Af ingeniørrapporten af 30/12 2005 fremgår bl.a.:

> "Rekvirenten har købt huset efter 2002 og har ved almindelig brug konstateret at der er en deformation i bjælkelaget. Denne deformation giver sig i dag udtryk ved at der er permanent deformation på ca. 20 mm.
>
> Ved en overordnet gennemregning med et FEM program viser det sig at der med de laster der er beskrevet i DS410 er den samlet deformation på den observerede, hvilket er ca. 2,5 gange den anbefalede. Desuden viser det sig at spærene som er udført som 75*150 træspær med afstand på ca. 80 cm er en momentspænding i spærhovedet på 4,1 kNm maks. og den tilladelige er 2,78 kNm, (lastkombination 1,0*G+0,5*S+1,3Q).
>
> Dette antyder at konstruktionen er underdimensioneret og at der derfor, som det er registreret; er en alt for stor deformation og reel sandsynlighed for brud i konstruktionen. Ved nærværende beregning er der ikke foretaget en eftervisning af konstruktionssamlingerne, Bjælkelaget vurderes at betydeligt underdimensioneret, hvorfor det er af største nødvendighed at der udføres forstærkning af dette straks."

Herefter har ingeniør H.D.-S. besigtiget ejendommen den 21/2 2006 og foretaget kontrolberegninger. Ingeniøren har i skrivelse af 7/3 2006 konkluderet, at spærene er i orden, hvorimod bjælkelaget både styrke- og nedbøjningsmæssigt er underdimensioneret.

Selskabet har på baggrund af tilstandsrapporten, købsaftalen og ingeniørrapporten afvist dækning ved skrivelse af 10/3 2006 med henvisning til, at klageren i købsaftalen er blevet gjort bekendt med, at 1. salen ikke er godkendt, og at den ikke opfylder de bygningsmæssige krav til indretning.

Klageren har i skrivelse af 12/3 2006 stillet sit uforstående over for selskabets afvisning, idet han henviser til den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten. Denne skulle ifølge klageren have oplyst at have set beregningerne på 1. sal, og at der ikke var konstruktionsproblemer.

Foreholdt klagerens brev har den bygningssagkyndiges selskab i skrivelse af 1/5 2006 anført følgende:

> "B.H. oplyser, at hans gennemgang er sket efter huseftersynets retningsliner, dvs. som en visuel besigtigelse. Han har aldrig skrevet om eller mundtlig givet udtryk for nogen 'godkendelse' af forelagte statiske beregning, alene af den grund, at det ligger uden for huseftersynsordningen at eftervise konstruktioners bæreevne.
>
> B.H.'s rapport er fra medio juni måned 2002 og i hans arbejdspapirer findes ingen kopi af statiske beregninger."

I den efterfølgende korrespondance har selskabet påpeget, at klageren ifølge købsaftalen og inden købet var bekendt med forholdet, og har derfor fastholdt afvisningen.

Over for nævnet har klageren i klage af 29/8 2006 nedlagt påstand om, at selskabet dækker omkostningerne til en korrekt dimensionering af 1. sal og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Ejendommen er oprindeligt bygget med eternittag og med en indrettet 1. sal der ikke var godkendt, med en loftshøjde på 2,10 meter.
>
> I 1996 lægger P.P. nyt tegltag på huset og påbegynder formodentlig på det tidspunkt ombygning af 1. salen. P. bygger om på baggrund af nye statiske beregninger, der skulle ligge til grund for en endelig godkendelse. Da ejendommen i 2002 sættes til salg, er de første ca. 25 m² indrettet, med loftshøjde på 2,30 og med gips som vægbeklædning. Under ombygningen er skunkvæggene rykket ca. 90 cm ud i forhold til de oprindelige.
>
> Da gulvet på 1. salen gynger bliver jeg bekymret for de bærende konstruktioner i huset, kontakter jeg før køb af huset, den bygningssagkyndige. Denne kan oplyse at der foreligger statiske beregninger fra en blåstemplet statiker. På baggrund af tilstandsrapporten og de foreliggende oplysninger vælger vi at købe ejendommen. Efterfølgende tegnes der udvidet ejerskifteforsikring på huset incl. 1. salen.
>
> I 2005 ønsker vi at indrette resten af 1. salen. En arkitekt der ser 1. salen mener at den er underdimensioneret. Vi får en ingeniør til at lave en indledende tegningsberegning ud fra de originale bygningstegninger. Med baggrund i denne beregning indberetter vi problemet til forsikringen. Efterfølgende har forsikringen fået foretaget en detaljeret statisk beregning, som viser at gulvet på 1. salen er kraftigt underdimensioneret. Da rapporten foreligger skifter forsikringen til at de bærende konstruktioner er ens eget ansvar når 1. salen ikke er godkendt. Ved klage over afgørelsen kommer samme svar, trods skriftlig dokumentation for at jeg før købet var oplyst om at de bærende konstruktioner var OK."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 18/9 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Årsagen til, at vi har meddelt vores kunder, at vi desværre ikke kan dække det anmeldte forhold over ejerskifteforsikringen er, at de havde kendskab til, at 1. salen ikke var godkendt til beboelse og ikke opfyldte de konstruktionsmæssige krav til beboelse.
> …
> Det er vores vurdering, at vores kunder på baggrund af oplysningerne i købsaftalen, har været bekendt med, at 1. salen ikke levede op til kravene til en 1. sal. De har derfor haft mulighed for, at få et afslag i købesummen på grund af dette. Vi mener, at vores kunder har påtaget sig risikoen for, hvilke mangler konstruktionen af 1. salen måtte have.
>
> Vi har samtidig henvendt os til både den bygningssagkyndige og til Home i T., der har formidlet handlen. Ud fra de oplysninger, som vi har modtaget samt listen over handlens bilag i købsaftalens punkt 25, er der ikke noget der tyder på, at der skulle have indgået statiske beregninger i handlen. Den bygningssagkyndige har også oplyst, at han ikke har godkendt de statiske beregninger, da disse ikke hører under huseftersynsordningen.
>
> Det er på baggrund af ovenstående fortsat vores vurdering, at oplysningerne i købsaftalens punkt 14 betyder, at l havde kendskab til det anmeldte forhold på købstidspunktet, og derfor har haft mulighed for at få nedslag i købesummen eller tage andre forholdsregler i den forbindelse. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan dække det anmeldte forhold, se vilkårenes punkt 5D."

Klageren har heroverfor i skrivelse af 1/10 2006 bl.a. anført:

> "Da vi tegnede forsikringen hos Topdanmark blev forsikringen tegnet på et 1½ plans hus. Topdanmark gjorde ikke ved forsikringens tegning, opmærksom på at forsikringen ikke dækkede førstesalen. Vi er derfor gået ud fra at forsikringen dækkede hele det købte hus, og den forventede brugsværdi af huset. Og derfor også dækkede 1. salen. Dog naturligvis ikke det forhold at 1. salen ikke kunne godkendes til beboelse (p.g.a. for lav lofthøjde og cellutex som vægbeklædning). Men at gulvene ikke er dimensionerede korrekt, har efter vores opfattelse ikke noget med godkendelsen af 1. salen at gøre, men derimod brugsværdien af den hos topdanmark forsikrede 1. sal.
>
> **Kendskab til forholdet på overtagelsestidspunktet.**
> Vi kontaktede B.H. før handlen, som oplyste at han havde set en statisk genberegning af de bærende konstruktioner i huset. B. oplyste at han ikke havde eftervist beregningerne, da dette ligger uden for huseftersynsordningens område, men taget dem for pålydende. Vi mente at de bærende konstruktioner i huset var sunde, da der i rapporten fra 1996 er foretaget en genberegning på konstruktionerne, mhp. godkendelse af førstesalen til beboelse og at tilstandsrapporten ikke omtaler problemer med førstesalen. Det er derfor ikke korrekt når Topdanmark skriver at vi var bekendt med at 1. salen ikke opfyldte de konstruktionsmæssige krav på købstidspunktet."

Selskabet har afslutningsvis i skrivelse af 11/10 2006 bl.a. anført:

> "Det fremgår fortsat af oplysningerne i sagen, at 1. salen ifølge købsaftalens punkt 14, ikke er godkendt til beboelse, fordi den ikke opfylder de bygningsmæssige krav til beboelse.
>
> Vores kunder skriver i deres brev til jer, at de mener, at dette kun vedrører reglerne om lofthøjde, cellutexplader på væggene og lignende. Dette er vi ikke enige i.
>
> Oplysningen om, at 1. salen ikke opfylder de bygningsmæssige krav til beboelse går i lige så høj grad på gulvkonstruktioner, som på andre dele af bygningen. Det er derfor fortsat vores vurdering, at vores kunder har købt et hus, hvor der var oplysning om, at 1. salen ikke var godkendt til beboelse, og at der var tale om en indretning i strid med de bygningsmæssige krav til beboelse. Dette bestyrkes også af, at sælger og ejendomsmægler frasiger sig ethvert ansvar i købsaftalen for så vidt angår 1. salen. Vores kunder har derfor haft mulighed for, at kræve et afslag i købsprisen til lovliggørelse af 1. salen og har derfor påtaget sig en eventuel risiko for, at der kunne være omkostninger forbundet med 1. salen ved køb af huset.
>
> Kunderne har herudover haft kendskab til diverse statiske beregninger vedrørende huset på købstidspunktet.
>
> Vi mener derfor fortsat, at vores kunder har haft kendskab til forholdet på købstidspunktet, og at vi derfor er berettiget til at afvise dækning efter vilkårenes punkt 5D."

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 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.
> …
> **5 Hvilke skader dækkes ikke**
> …
> **D** Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det godtgjort, at klageren ved sælgerens og ejendomsmæglerens ansvarsfraskrivelse i købsaftalen om, at 1. salen ikke opfylder de bygningsmæssige krav, har fået kendskab til risikoen også for underdimensionering af bærende bjælkelag, således at han over for sælgeren - og dermed også over for selskabet - i det hele har påtaget sig risikoen herfor.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen