786/07

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.369:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 to anmeldte forhold.

Selskabet har afvist at dække det ene forhold med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. For så vidt angår begge forhold har selskabet henvist til, at de ikke var ulovlige på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft på overtagelsesdagen den 15/11 2003. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 20/6 2003. Af rapporten fremgår bl.a., at ejendommens beboelsesbygning (bygning A) er opført i 1875, og at udhuset/tilbygningen (bygning B) er opført i 1961. I forbindelse med købet modtog klageren tillige "home SundhedsAttest" dateret 20/6 2003.

Medio 2006 påbegyndte klageren nedrivning af tilbygningen fra 1961, idet hun ønskede at opføre en ny bygning på det eksisterende fundament. Den 11/5 2006 anmeldte hun til selskabet, at det i forbindelse med nedrivningen var blevet konstateret, at huset var funderet forkert. Andre forhold blev ligeledes anmeldt til selskabet.

Ejendommen blev besigtiget af selskabets skadekonsulent den 23/5 og igen den 1/9 2006. På baggrund af de stedfundne besigtigelser blev der udfærdiget rapporter dateret henholdsvis 6/6 og 22/9 2006.

På klagerens foranledning blev der den 30/5 2006 foretaget geoteknisk undersøgelse. Ingeniørfirmaet S. & R., der foretog undersøgelsen, udfærdigede på baggrund heraf rapport dateret 8/6 2006.

På baggrund af de fremkomne oplysninger afviste selskabet at dække flere forhold, hvilket resulterede i omfattende korrespondance mellem selskabet og klageren/klagerens daværende advokat.

Sagen blev efterfølgende indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagesagen ses at vedrøre følgende to forhold, som selskabet har afvist at dække over ejerskifteforsikringen.

1. Tilbygningens fundament

Af den i forbindelse med købet fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
B	***Udhus***			
B	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.2 Sokkel	*K1*		*Der er stedvis revner i udvendig sokkel samt områder med løst sokkelpuds og afskalninger.*
B	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Der er svind-/bevægelsesrevner i pudsede overflader samt overfladeafskalninger.*

…

Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader."

Det fremgår af den af klageren til selskabet fremsendte skadeanmeldelse af 11/5 2006, at "den eksisterende bygning er forkert funderet".

I skadekonsulentrapport af 6/6 2006 hedder det bl.a.:

> "**Vurdering af de anmeldte skader**
> ...
> Fundering (1961) En del af tilbygningen bagtil er revet ned for at gøre plads til noget nyt. Ved opgravning til fundamenter til det nye nåede man ned til ca. 1,80 meters dybde uden at finde fast bund. Nu sås der tvivl om der er funderet til bæredygtig grund på den del af tilbygningen bagtil der står tilbage.
>
> Der forefindes revner i sokler og mure - nævnt i tilstandsrapporten."

Af geoteknisk undersøgelsesrapport af 8/6 2006 fremgår bl.a., at der blev foretaget to boringer i byggefeltet for tilbygningen med en boredybde på henholdsvis 2,7 og 2,9 meter. Det konkluderes, at det påtænkte nybyggeri kan funderes direkte på stribe- og enkeltfundamenter i en dybde på ca. 2,2 - 2,3 meter under terræn, dog mindst til frostfri dybde på minimum 0,9 meter under fremtidigt terræn. Rapporten indeholder ingen oplysninger om det eksisterende fundament.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har hun i den til nævnet fremsendte klage bl.a. anført:

> "Fundamentet under tilbygningen er ikke udført inden for de regler, der fandtes i 1961 bygningen er simpelthen bygget oven på den almindelige jord - der er ikke engang, som et minimum, ført til frostfri dybde jf. 'Bygningsreglement for købstæder og landet' udfærdiget i medfør af paragraf 6 i byggeloven af 1960, Boligministeriet 1. marts 1961 paragraf 5.3.1, stk. 1. samt Dansk Ingeniørforenings Normer for bygningskonstruktioner 6. Fundering og jordtryk 1952 + 1957, som beskriver vigtigheden af at foretage omhyggelige undersøgelser af byggegrunden.
> Tekniske skoler har desuden siden 1927 undervist i funderingsmåder og vigtigheden af jordbundsundersøgelser, samt en håndværksmæssig korrekt udformet fundering som i dag.
>
> *Raunkærs konversationsleksikon* fra 1949 beskriver desuden grundigt, hvordan man funderer ned til fast grund fx med pilotering = altså har det været almindeligt kendt.
>
> Det er ikke muligt at opføre en ny tilbygning på det fundament, som jeg gik ud fra var i orden. Med den viden jeg har erhvervet mig i dette forløb er jeg nu forpligtet til at bringe fundamentet til fast grund."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 11/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Skadekonsulenten har ved besigtigelsen på ingen måde konstateret andre usædvanlige revner eller sætningsskader, end hvad der allerede er oplyst om i tilstandsrapporten.

Der er derfor ikke konstateret tegn på, at der burde være piloteret og etableret fundering til frostfri dybde, som vores kunde fremhæver. Rapporten fra S. & R. dokumenter heller ikke, at udhuset aktivt er ved at sætte sig.

Der er derfor ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi væsentligt, i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand ...

Da udhuset har eksisteret i over 45 år uden nævneværdige revner eller sætningsskader, er det også vores opfattelse, at der ikke er tale om nærliggende risiko for skade på bygningen, og der derfor heller ikke af den grund, er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand ...

Byggetilladelsen, der er udfærdiget i forbindelse med opførelsen af udhuset og tilkoblingen af kloakken til nabogrunden, er givet den 10. marts 1961.

Bygningsreglementet for købstæderne og landet trådte dog først i kraft den 1. april 1961.

Bygherren, der har stået for arbejdet med opførelsen af udhuset, har derfor ikke haft pligt til at overholde bestemmelserne i bygningsreglementet for 1961, da vedkommende har nået, at få etableret en byggetilladelse før reglementets ikrafttræden.

Det har derfor kun været bestemmelserne i R. købstads bygningsvedtægt og sundhedsvedtægt, samt de på ejendommen hvilende servitutter, som bygherren har haft pligt til at overholde i forbindelse med opførelsen, hvilket direkte fremgår af byggetilladelsen.
...
Topdanmark ikke modtaget dokumentation på, at funderingen ikke var udført i overensstemmelse med gældende vedtægter fra R. købstad på opførelsestidspunktet.

Vores kunde har derfor ikke dokumenteret, at der for at overholde lovgivningen, på det tidspunkt hvor byggetilladelsen er givet, burde være piloteret og etableret fundering til frostfri dybde ...
...
Vi beklager, at måtte fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da det ikke er dokumenteret, at der har været tale om et ulovligt forhold på opførelsestidspunktet, og der ikke er konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og de konstaterede revner i bygningen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten."

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 11/9 2007 til nævnet.

2. Kloakledning forbundet med naboens regnvandsbrønd

Klageren har til selskabet anmeldt, at "forbrugsvand løber af i naboens […] regnvandsbrønd", hvilket er ulovligt.

I skadekonsulentrapport af 6/6 2006 hedder det bl.a.:

> "**Vurdering af de anmeldte skader**
> ...
> Kloakken langs tilbygningen tager vand fra brygges og baderum i tilbygningen fører det til brønd i hjørne mellem hovedhus og tilbygning. Til brønden i hjørnet tilføres også vand fra køkken og 'rent' vand fra badeværelset (begge i hovedhuset). Vandet føres fra brønden i hjørnet via kloak ind under tilbygningen ind på naboens grund til en udvendig brønd, herfra føres vandet til brønd i naboens kælder og videre ud."

I skadekonsulentrapport af 22/9 2006 hedder det bl.a.:

> "**Beskrivelse af de anmeldte skader**
> 1. skade Forbrugsvand fra bad og køkken er ført til regnvandsbrønd. Fra regnvandsbrønd er kloakken ført videre under tilbygning og ind på naboens regnvandsbrønd i nr. 13.
> Der er umiddelbart ingen andre brønde på grunden hvortil man kan tilslutte spildevand.
> Tilbygning er fra 1961 og det må formodes at en del af kloakken er lavet samtidigt.
> Kunden oplyser at kloakken ikke er tinglyst hos kommunen."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har hun i den til nævnet fremsendte klage bl.a. anført:

> "I maj/juni 2006 blev jeg bekendt med, at det faktisk er - og var - ulovligt at aflede forbrugsvand på den måde uden tinglysning (jvf. 'Forskrifter vedr. afløb fra ejendomme' under almindelige bestemmelser paragraf 4 udgivet af Dansk Ingeniørforening i 1918, som gentages i 'Forskrifter vedr. afløb fra ejendomme - afløbsregulativ' paragraf 4 stk. I udgivet af Dansk Ingeniørforening 1. marts 1961).
>
> Naboen i P.gade 13 er meget ked af denne løsning, som ikke er tinglyst, og som er etableret uden naboens accept."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 11/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores skadekonsulent har besøgt R. kommune, og har i den forbindelse modtaget kopi af byggesagen fra 1961.
>
> Det fremgår tydeligt af byggetilladelsen, at kommunen har givet tilladelse til tilkoblingen i 1961, da tilkoblingen direkte er påtegnet de godkendte tegninger.
>
> Der har derfor været tale om en godkendt løsning på opførelsestidspunktet, som i henhold til byggetilladelsen ikke har været ulovlig da kommunen i overensstemmelse med daværende gældende sundhedsattest og vedtægter har godkendt ordningen ...
>
> Det fremgår bl.a. af byggetilladelsen, at tilladelsen er udfærdiget på betingelse af, at arbejderne udføres i overensstemmelse med de approberede tegninger samt bestemmelserne i R. Købstads bygningsvedtægt og sundhedsvedtægt.

Vores kunde fremhæver bl.a., at tilkoblingen har været ulovlig på opførelsestidspunktet, da den ikke er blevet tinglyst i overensstemmelse med bestemmelser i forskrift for Dansk Ingeniørforening fra 1918.

Vi har dog ikke modtaget dokumentation på, at forskriften fra Dansk Ingeniørforening er en del af R. købstads bygningsvedtægt og sundhedsvedtægt den 10. marts år 1961, hvor byggetilladelsen er givet.

Da R. købstad i år 1961 direkte har givet tilladelse til, at ledningen føres til naboens brønd, formoder vi, at dette ikke er tilfældet, da tinglysningen ifølge vores kundes oplysninger, ikke har fundet sted.

Det er derfor fortsat vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke har været ulovligt på opførelsestidspunktet ...
...
Det er anført i § 42 i forskrift for Dansk Ingeniørforening fra år 1918, at dispensation kan gives, hvor særlige forhold taler derfor.

I denne sag har konstruktionen eksisteret i 45 år, og kommunen har tidligere givet tilladelse til denne. Dertil har naboen købt et hus med denne løsning.

I vores brev til vores kunde fra den 15. december 2006 har vi derfor tilbudt vores kunde, at søge om dispensation på vores kundes vegne, hvis ellers vores kunde kunne dokumentere, at Forskrift fra dansk Ingeniørforening var en del af den daværende kommunes bygningsvedtægt.

Vores kunde har dog ikke sendt os dokumentation på, at dette skulle være tilfældet, og har samtidigt ikke bedt os om at søge om dispensation. Vi har derfor ikke hjulpet vores kunde med at søge om dispensation.
...
Vi beklager, at måtte fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da vores kunde ikke er dokumenteret, at der har været tale om et ulovligt forhold på opførelsestidspunktet."

Nævnet har fået forelagt de af parterne fremlagte bilag.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.
...
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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet - af de af selskabet anførte årsager, herunder at der er tale om et udhus - ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for de to omtvistede forhold.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen