792/08

Den 25. marts 2008 blev i sag nr. 71.860:

xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxx xxxxxxx 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 med SundhedsAttest i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde erstatning for diverse anmeldte forhold.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de omtvistede forhold under henvisning til, at disse ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har desuden afvist at dække klagerens udgifter til rådgivning fra en bygningssagkyndig, idet selskabet er af den opfattelse, at sagen ikke har nødvendiggjort byggeteknisk rådgivning.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 22/5 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1949. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 15/10 2005.

Ved indbringelse for nævnet vedrørte sagen størrelsen af erstatningen for en dækningsberettigende skade på to kældergulve, som klageren selv havde ladet udbedre. Da parterne nåede til enighed om erstatningsopgørelsen, bortfaldt dette klagepunkt. Ved skrivelse af 8/10 2007 til nævnet anmodede klageren om nævnets vurdering af fem andre forhold, som selskabet på et tidligere tidspunkt har afvist at anerkende som dækningsberettigende. Det er disse forhold, der er genstand for behandling i nærværende sag.

Sagkyndig rådgivning

Klageren påstår selskabet tilpligtet at godtgøre hende de 2.000 kr., som hun har brugt på at få en bygningssagkyndig til at deltage i møder med hendes advokat og til at undersøge tidligere bygningslovgivning. Til støtte for kravet anfører klageren i skrivelse af 8/10 2007 til nævnet:

> "Jeg synes ikke, at det er rimeligt, at jeg skal stilles ringere end Top Danmark som selv har søgt rådgivning ved byggesagkyndig (Cunningham & Lindsey), hvilket jeg har følt mig belastet af."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at klageren ikke er berettiget til at få dækket sine omkostninger. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 30/10 2007:

> "Da vores kunde anmeldte skaderne, var der ventetid på at få skaderne besigtiget af en af vores egne skadekonsulenter.
>
> For at nedbringe ventetiden for vores kunde, valgte vi i stedet at anvende en ekstern skadekonsulent fra vores samarbejdspartner Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S.
>
> Der er således ikke tale om, at vi har benyttet os af en ekstraordinær rådgivning, som man godt kan få opfattelsen af, når man læser vores kundes brev.
>
> Den eksterne skadekonsulent har, ligesom vores egne skadekonsulenter, stor erfaring i besigtigelse af ejerskifteskader. Vi kan oplyse, at vi ikke mener, at resultatet ville have været anderledes, hvis en af vores egne skadekonsulenter havde besigtiget vores kundes forhold.
>
> Vi mener ikke, at det har været nødvendigt med den byggetekniske og juridiske bistand, som vores kunde har søgt med hensyn til vurdering af forholdet over ejerskifteforsikringen.
>
> Selvom vores kunde har valgt at benytte sig af en byggeteknisk rådgiver, har det heller ikke haft indflydelse på dækningen af de anmeldte forhold.
>
> Da det samtidig fremgår af vilkårene, at forsikringen ikke dækker udgifter til sagkyndig bistand, må vi desværre fastholde, at vores kundes udgifter til sagkyndig bistand ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

Hul i væg

Det fremgår af sagen, at klageren - i forbindelse med borttagning af paneler i stuen med henblik på opsætning af væv på væggene - konstaterede et stort hul i væggen ind til en installationsskakt. Det er klagerens opfattelse,at det pågældende hul udgør en dækningsberettigende skade.

Det anmeldte forhold blev den 21/2 2006 besigtiget af selskabets bygningskonsulent. Af skadekonsulentrapporten af 13/3 2006 fremgår bl.a.:

> "Forsikringstager nævnte at hun har demonteret nogle panelplader i stuen. Bag disse paneler var der et hul på ca. 25 x 25 cm i væggen som førte ud til en installationsskakt i gangen. Der er ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade. Det er påregneligt at der er visse småskader og huller i vægge bag paneler. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Ved skrivelse af 20/3 2006 meddelte selskabet, at hullet i væggen ikke var et forhold, der nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og i øvrigt ikke var et forhold, der gav nærliggende risiko for skade på bygningen. Der var derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 30/10 2007 bl.a.:

> "Vores skadekonsulent oplyser, at hullerne heller ikke giver nogen nærliggende risiko for skade på bygningen.
>
> Hullerne bliver derfor udelukkende til gene, fordi vores kunde nu ønsker en anden vægbeklædning og panelerne derfor er fjernet som et led i vores kundes renovering.
>
> Om hullerne er opstået i forbindelse med vores kundes renovering, eller hele tiden har været tilstede bag panelerne, og måske netop har været årsag til, at panelerne blev opsat, ved vi ikke, men det ændrer ikke vores afgørelse.
>
> Vi må derfor desværre fastholde, at hullerne ikke er en skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 4.B.
>
> Vi gør også opmærksom på, at vi ikke kan dække forhold, der er en del af en påtænkt renovering. Vi henviser herved blandt andet til AK 51.366, 64.568 og 66.150."

Nævnet har fået forelagt klagerensog bygningskonsulentens fotos af hullet bag panelerne.

<u>Manglende gangbro</u>

Af tilstandsrapporten og allongen af 26/10 2005 fremgår det, at det ikke er muligt at få adgang til loftrummet, idet der ikke er etableret gangbro. I allongen har den bygningssagkyndige anbefalet, at der bliver etableret en stabil gangbro.

Det er klagerens opfattelse, at den manglende gangbro udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører klageren i skrivelse af 8/10 2007 bl.a.:

> "Når der er en loftslem og et tagrum skal der være mulighed for inspektion, hvilket normalt sker fra en gangbro.
> Endvidere er der udført ekstra isolering på loftet ved oplægning af nyt tag, så der skulle have været foretaget enten hævning af gangbro og da denne mangler skulle der som minimum være udlagt trædefast isolering."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at den manglende gangbro ikke udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 7/12 2007 bl.a.:

> "Vi må fastholde, at etablering af en gangbro ikke er dækket af forsikringen, da det ikke er en skade eller giver nærliggende risiko for skade. Forholdet var heller ikke ulovligt på opførelsestidspunktet.
> …
> At der er skiftet tagbelægning bevirker ikke, der nu skal etableres gangbro efter nugældende bygningsreglement, idet bygningen forsat skal leve op til kravene på opførelsestidspunktet i 1949."

<u>Skorstenshøjden</u>

Under bygningskonsulentens besigtigelse den 1/12 2005 gjorde klageren opmærksom på, at skorstenen ikke var høj nok, idet den ikke var ført over kippen. Ved sin besigtigelse kunne bygningskonsulenten konstatere, at skorstenen var afsluttet ca. en meter under kippen.

Til støtte for, at skorstenshøjden udgør en dækningsberettigende skade, anfører klageren i skrivelse af 8/10 2007, at skorstenshøjden i de ældre bygningsreglementer frem til 1995 som minimum anbefaledes at være over tagkippen.

I skrivelse af 17/11 2007 anfører klageren desuden:

> "Huset bærer både i soveværelse og kælder tydeligt præg af, at der har været etableret en anden skorsten og med en anden placering ved husets genopbygning i 1949 end den nuværende, idet det indvendige ikke er nedlagt. Dette kan bekræftes ved en besigtigelse.
> …
> Derfor er det selvsagt, at den nuværende skorsten er af langt nyere dato end fra genopførelsestidspunktet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at skorstenshøjden ikke udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 7/12 2007 bl.a.:

"Vi må fastholde, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at skorstenshøjden var ulovlig på opførelsestidspunktet. Vi har bedt vores kundes advokat sende os dokumentation for, hvornår skorstenen er opført, men har endnu ikke modtaget dette.

Der foreligger ingen påbud eller anden dokumentation fra den stedlige skorstensfejermester. Som sagen er oplyst finder vi det derfor ikke sandsynliggjort, at skorstenen var ulovlig på opførelsestidspunktet.

Der er ikke konstateret nogen skade eller nærliggende risiko for skade.

Hvis vores kunde sender en byggetilladelse eller dokumentation fra skorstensfejermester for ulovligheder, vil vi naturligvis se på sagen igen og vurdere på de nye oplysninger."

Udsugning i badeværelse

Det er klagerens opfattelse, at den manglende udsugning i badeværelset udgør en dækningsberettigende skade.

Selskabet har i skrivelse af 30/10 2007 til nævnet redegjort for forholdet således:

"Vores skadekonsulent har ved sin besigtigelse den 1. december 2005 ikke konstateret skade, eller nærliggende risiko for skade på bygningen, som følge af manglende udsugning i badeværelset.

Vi har samtidig vurderet, at det er lovgivningen fra husets opførelsestidspunkt i 1949, som skal lægges til grund for en vurdering af, om den manglende etablering af udsugning var ulovligt ved opførelsen, og dermed er omfattet af den udvidede ejerskifteforsikrings punkt 20 A.

l den forbindelse har vi ikke fundet den manglende udsugning i strid med de dagældende regler.

Vi har i vores brev fra 7. februar 2007 oplyst vores kunde og hendes advokat om, at det ikke gør nogen forskel, at badeværelset er blevet moderniseret indenfor de seneste fem år. Kun hvis moderniseringen har haft et omfang, som krævede en byggetilladelse fra kommunen, vil der være tale om, at man skulle følge de regler, som var gældende på moderniseringstidspunktet. En ændring af badeværelset, som indebar en ændring i husets ruminddeling er et eksempel på et projekt, som kræver en byggetilladelse.

Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunde eller hendes advokat, som sandsynliggør, at det er regler fra et andet tidspunkt end husets opførelse, som skal lægges til grund for vurderingen af lovligheden.

Da den manglende udsugning ikke var et ulovligt forhold på opførelsestidspunktet, er forholdet ikke omfattet af den udvidede dækning."

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.

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.
…
Eventuelle udgifter til advokat eller anden sagkyndig bistand dækkes ikke af home Udvidet Køberforsikring.
…
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 bemærker indledningsvis, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at de anmeldte forhold er omfattet af den tegnede forsikring.

Sagkyndig rådgivning

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke godtgjort, at de anmeldte forholds kompleksitet har nødvendiggjort sagkyndig rådgivning. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter hertil.

Hul i væg

Nævnet finder, at væggen i stuen efter klagerens nedtagning af panelerne fremstår med et så omfattende hul, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Ved vurderingen heraf har nævnet bl.a. lagt vægt på, at køber af en ejendom som den forsikrede som minimum må kunne forvente, at der er mulighed for at udføre almindelig vægbehandling.

Nævnet har ikke haft grundlag for at afgøre størrelsen af den erstatning, der måtte tilkomme klageren for dette forhold.

Manglende gangbro

Den manglende gangbro udgør ikke en dækningsberettigende skade.

Skorstenshøjde og udsugning i badeværelse

På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke godtgjort, at skorstenens konstruktion og den manglende udsugning i badeværelset var ulovlige på udførelsestidspunktet. Herefter, og da nævnet heller ikke finder, at forholdene udgør dækningsberettigende skader efter de almindelige forsikringsbetingelser, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for disse forhold som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte hul i væggen i stuen udgør en dækningsberettigende skade.

De øvrige forhold kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand