792/08

Den 25. marts 2008 blev i sag nr. 71.960:

xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xx xxx xxxx
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 revne mellem skillevæg og bagmur og manglende fundament under bærende skillevæg i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for disse forhold under henvisning til, at forholdene ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at der heller ikke er tale om et ulovligt forhold.

Den forsikrede ejendom er opført i 1777, og klageren har overtaget ejendommen pr. 1/12 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19/6 2006.

Det fremgår af sagen, at det under renovering af ejendommen blev konstateret, at der var fejl og mangler ved el-installationer, fejl og mangler i forbindelse med bærende skillevæg og manglende fundament under skillevæg. Selskabet har dækket forholdet vedrørende de ulovlige el-installationer, men har i øvrigt afvist at imødekomme klagerens krav.

2. 71.960

I sin anmeldelse til selskabet af 10/4 2007 har klageren beskrevet de anmeldte forhold således:

"2: Muret indermur/inderside af nordgavl har sat sig. Betonfundament knækket/ikke tilstrækkeligt. Indermur har derved sat sig og 'sluppet' forbindelse med indvendig, langsgående, bærende skillevæg/mur.

3: Bærende, langsgående muret skillevæg/mur inde i huset er opmuret på ca. 2 cm tyndt betongulv direkte på jord uden tilstrækkelig fundering/understøbning. Der er konstateret revner i betongulvet ved siden af mur. Der er risiko for at hele muren sætter sig (jf. punkt 2 ovenfor), specielt under hensyntagen til at 1. salen er udnyttet med deraf følgende øget belastning.

Hvordan blev skaden opdaget:
…
2.: Under renovering af den nordlige ende af bygningen er beklædning på indersiden af ydervæggene blevet nedtaget og parketgulv optaget. Derved er det konstateret at betongulv ved nordgavl er revnet/knækket, og at muret inderside af nordgavl har sat sig.

3: Foranlediget af '2' ovenfor, er der blevet hugget hul i betongulv ved bærende, langsgående, indvendig, muret skillevæg/mur, hvorved det kan konstateres at den bærende mur er opmuret direkte på ca. 2 cm tyndt betongulv lagt direkte oven på jord, og uden tilstrækkelig fundering/understøbning. Der er risiko for at hele den indvendige, bærende skillevæg/mur sætter sig, jf. muret indvendig side af nordgavl som anført under '2'.
…
2: Skaden vil medføre betydelig risiko for yderligere sætningsskader og for, at der opstår fugtskader.

3: Skaden (utilstrækkelig understøbning af bærende mur) medfører betydelig risiko for sætningsskader i den bærende skillevæg/mur med deraf følgende manglende understøtning af etageadskillelse mellem stueetage og 1. sal (specielt set i lyset af og under hensyntagen til at 1. salen er udnyttet med deraf følgende øget belastning og at der er konstateret revner i betongulv ved mur), samt manglende stabilisering af bygningens bærende dele i øvrigt, herunder tagkonstruktion. Desuden betydelig risiko for fugtskader hvis betonlag knækker."

Selskabets skadekonsulent besigtigede forholdene den 25/4 2007 og har i rapport af 27/4 2007 bl.a. anført:

"3. I forbindelse med gennemgående renovering af ejendom i marts 2007, har kunden nedtaget cellutex - pladevæg på gavl mod nord og derved konstateret at der på et ukendt tidspunkt er opført en muret bagmur på eksisterende fundament af syldsten. Ved sammenbygning med langsgående skillerum, er der opstået en lodret revne på 1/2 - 2 cm fra gulv til loft. Eksisterende trægulv er ligeledes fjernet og det udlagte klaplag 'stumper' og er revnet mod gavlvæg.
   Forholdet ikke bemærket til TR.
4. Under renoveringen er det ligeledes konstateret, at den langsgående murede skillevæg er opført på 3-7 cm betonklaplag direkte ovenpå opfyld/jord.
   Forholdet ikke bemærket til TR.

Kan skaden være dækket af husforsikringen eller af en garanti?
…

3. Forholdet er ikke omhandlet af husforsikringen og grundet alder ej heller af nogen garanti.
4. Forholdet er ikke omhandlet af husforsikringen og grundet alder ej heller af nogen garanti."

Ved skrivelse af 3/5 2007 afviste selskabet at anerkende de anmeldte forhold som omfattet af ejerskifteforsikringen. Selskabet har som begrundelse for afvisning bl.a. anført:

"**Vi dækker ikke revne imellem skillevæg og bagmur**
…
Skadekonsulenten vurderer, at revnen skyldes manglende fortanding i gavlmuren. Der er ifølge skadekonsulenten ikke tale om et ulovligt forhold.
Skillevæggen er ifølge tidligere ejere opsat før 1970. Skadekonsulenten kunne ikke fastslå det præcise opførelsestidspunkt.
…
Hvis skillevæggen har stået der i over 30 år uden yderligere revnedannelser, er det vores opfattelse, at revnen alene er kosmetisk og ikke udgør nogen risiko for skade.

Ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke forholdet …
…
Vi dækker ikke etablering af fundament under skillevæg
Skadekonsulenten konstaterede ved besigtigelsen, at der ikke var etableret fundamentsten under skillevæggen i stueetagen. Der kunne ikke konstateres skader på huset eller risiko for skader som følge af forholdet.

Ved bagmuren blev der konstateret revner i selve betonunderlaget og smulder i betonen. Dette har ifølge skadekonsulenten ingen sammenhæng med skillevæggen. Betonen er ikke lagt ud med forbindelse til syldstensfundamentet, og skal alene betragtes som et underlag til lægning af gulvkonstruktionen. Dette er helt normalt i et hus fra 1777. Forholdet betragtes derfor ikke som en skade i ejerskifteforsikringens forstand (se vilkårenes punkt 4 B ovenfor).

Ifølge skadekonsulenten har I fået oplyst af jeres arkitekt, at det manglende fundament under den bærende skillevæg er ulovligt.

Det er afgørende for vurderingen af den eventuelle ulovlighed, at få fastlagt hvornår skillevæggen er opført.

Da der ikke er fundet papirer på kommunen vedrørende byggetilladelser på jeres hus, har skadekonsulenten ikke kunne fastslå, hvornår huset og 1. salen er indrettet til beboelse.

Jeg har derfor været i kontakt med de tidligere ejere af huset. De kunne oplyse, at huset og 1. salen i hvert fald har været indrettet til beboelse siden 1870, hvor der har været en form for hjem for enlige mødre med børn. Et såkaldt enkehjem.

Der er derfor ikke sket ændring af status for huset i over 130 år, og der findes derfor som udgangspunkt ikke noget bygningsreglement for huset.

De tidligere ejere, som flyttede ind i 1995 renoverede 1. salen i 1997, men udførte ikke noget arbejde der krævede byggetilladelse.

Den bærende skillevæg er på et tidspunkt (formentlig før 1970 opført for at understøtte loftbjælkerne. Reglerne for bærende indvendige skillevægge er beskrevet i BR for småhuse første gang i 1961, og er de samme i BR 72 (gældende frem til 1. februar 1977).

I huse med udnyttet tagetage skal der ikke etableres fundament under bærende indervægge, hvil jorden nedenunder kan modstå et tryk på 3kg/cm2 (Se BR 72 punkt 5.4.3, stk. 7, jf. punkt 5.4.1., stk. 3).

Da der ikke er konstateret skader på skillevæggen igennem mere end 30 år, er det umiddelbart sandsynligt, at jorden under skillevæggen på opførelsestidspunktet har overholdt reglerne for tryk på minimum 3kg/cm².

Hvis skillevæggen derfor er opført inden 1. februar 1977, er forholdet ikke ulovligt.

Vi kan derfor med de nuværende oplysninger omkring opførelsestidspunktet desværre ikke tilbyde at erstatte forholdet gennem ejerskifteforsikringen.

Såfremt I kan dokumentere, at skillevæggene er opført senere end 1977, genoptager vi gerne sagen."

Klageren foranledigede forholdene undersøgt af 2 bygningssagkyndige. Af rapport af 22/5 2007 fra arkitekt R.L. fremgår bl.a.:

"Med andre ord bør den langsgående midterskillevæg betragtes som bærende og burde have været understøbt i forbindelse med udnyttelsen af tagetagen til beboelse (tagetagens udnyttelse til beboelse formodes at være gennemført indenfor de sidste 10- 15 år, hvorved en række byggetekniske krav til bæreevne af blandt andet den bærende langsgående midterskillevæg ved den lejlighed burde have været gennemført i henhold til gældende norm for bygninger - herunder understøbning).

På baggrund af ovenstående må det vurderes, at navnlig udnyttelsen af tagetagen til beboelse, der var gennemført inden nuværende ejers overtagelse af ejendommen, påvirker den langsgående midterskillevæg på en måde, der kan give stor risiko for, at den langsgående midterskillevæg vil 'sætte sig' yderligere med diverse skader på omkringliggende dele af bygningen til følge.

Det understreges, at disse forhold ikke er omtalt i salgsmaterialet samt at forholdene ikke har været synlige for køber."

Af rapport af 23/5 2007 fra bygningsrådgiver H.J.H., Center for Bygningsbevaring, fremgår bl.a.:

"Den manglende fundering vurderes af undertegnede som en fejl eller decideret byggesjusk. Fejlen har været umulig at konstatere for den byggesagkyndige, men den påfører den nye ejer en urimelig ekstraudgift, som han ikke på nogen måde har haft mulighed for at medregne i sit budget ved købet af ejendommen.
En bærende skillevæg med beboelse ovenover, må man som udgangspunkt formode er lavet efter god traditionel byggeskik, og dette er ikke tilfældet hér."

Selskabet har i skrivelse af 25/5 2007 kommenteret rapporterne. Det fremgår bl.a.:

"Som anført i rapporten fra Center for Bygningsbevaring på side 2, er der ikke tegn på, at der er sket nye sætninger i mange år. De revner, der kan ses i betongulvet og ved ydervæggen, er alle af ældre dato. Samtidigt kan der ikke konstateres revner på badeværelset på den modsatte side af ydervæggen. Da skillevæggen ikke har vist tegn på at sætte sig i mange år, er det vores vurdering, at jorden nedenunder skillevæggen på opførelsestidspunktet har overholdt kravene i BR 72. Forholdet er derfor ikke ulovligt.

…

På overtagelsestidspunktet var der ingen nærliggende risiko for skader og forholdet var lovligt, og det er først i forbindelse med ombygningen af huset, at spørgsmålet om etablering af fundament under skillevæggen er blevet aktuelt. Forsikringen dækker ikke en eventuel forventning om, at man som køber uden videre kan foretage konstruktionsmæssige ændringer af bygningerne eller ombygninger i et hus fra 1777 i den tro, at husets konstruktioner lever op til nutidens standarder eller er konstrueret på en måde, der passer med de planlagte ændringer.

…

Arkitekt R.L. konkluderer, at den stabiliserende effekt på langs af bygningen er formindsket på grund af skillevæggens manglende konstruktive forbindelse til nordgavlen. Vi er enige i, at den manglende fortanding sandsynligvis har været årsag til, at der er opstået en revne i forbindelsen mellem gavlmuren og skillevæggen. Revnen er af ældre dato og udgør ifølge skadekonsulenten ikke nærliggende risiko for skader på bygningen. Revnen var ved overtagelsen dækket til af cellutexplader, og havde derfor heller ikke på overtagelsestidspunktet nogen kosmetisk betydning. Den manglende fortanding er samtidigt ifølge skadekonsulenten ikke ulovligt. Den eventuelle formindskelse af den stabiliserende effekt på langs af bygningen på grund af skillevæggens manglende fortanding i gavlen, betragtes derfor ikke som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

…

Ifølge de tidligere ejere har der været beboelse i tagetagen i hvert fald siden 1870'erne, da gården var et enkehjem. Det er derfor ikke korrekt, at tagetagen først er blevet udnyttet indenfor de sidste 10-15 år, som det er anført i arkitekt R.L.'s notat på side 2.

Den renovering af tagetagen, som de tidligere ejere fik udført i 1997, krævede ifølge de tidligere ejere ikke byggetilladelse, da der alene var tale om en modernisering af den eksisterende beboelsesdel. Det er derfor ikke en ændring af beboelsesdelen på 1. salen, der har medført de konstaterede revner i klaplaget eller i skillevæggen. Da der ikke er sket en ændring i udnyttelsen af 1. salen i 1997, har der samtidigt ikke været krav om, at byggereglementet vedrørende fundering m.v. på moderniseringstidspunktet skulle overholdes."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og indbragte sagen for nævnet den 10/6 2007 med påstand om, at selskabet anerkender de anmeldte forhold som dækningsberettigende i henhold til den tegnede forsikring. Til støtte for påstanden har han bl.a. anført:

"• Jeg er uenig i afgørelsen og foranlediger udfærdigelse af 2 af hinanden uafhængige udtalelser fra uafhængige rådgiver henholdsvis Arkitekt R.L., og Bygningsrådgiver H.J.H. …

…

• Jeg er uenig i afgørelsen og fremsender sagen til Ankenævnet for Forsikring, og vedlægger mine kommentarer til Topdanmarks brev dateret 25. maj 2007 (kommentarer ikke fremsendt til Topdanmark)."

Af klagerens udaterede kommentarer fremgår bl.a.:

"I Rapporten fra Center for Bygningsbevaring anføres det, at der er tydelige, gamle revner i betongulvet ved den bærende skillevæg. Dette bestrider Topdanmark ikke, og jeg vil således forvente at Topdanmark anerkender, at der er sket en skade på betongulvet som følge af manglende fundament under muren. At skaden ifølge Topdanmark ikke har vist tegn på at udvikle sig i mange år, bruger Topdanmark som argument for at jorden under skillevæggen på opførelsestidspunktet har overholdt kravene. Jeg mener ikke dette argument er brugbart i denne sammenhæng. Der er en skade i form af et revnet betongulv som følge af manglende fundament. Generelt bør en skade omfattes uanset om den i øvrigt giver risiko for udvikling af yderligere skader, og i øvrigt er det min opfattelse, at den skete skade indikere begrundet risiko for udvikling af yderligere sætningsskader samt risiko for opstigende fugt med deraf følgende risiko for yderligere skader.

Ifølge Center for Bygningsbevaring findes der løst puds på den bærende skillevæg, hvilket ifølge Center for Bygningsbevaring indikerer at der bag pudsen findes en repareret sætningsrevne. Så vidt jeg kan bedømme, så er der på pudset sat en form for glasvæv op, som efterfølgende er malet. Det opsatte glasvæv må være af væsentligt yngre dato end selve skillevægen, hvorfor det så vidt jeg kan bedømme indikerer at skillevæggen på et relativt sent tidspunkt efter opførelsen (efter påsætning af glasvæv og maling) har sat sig tilstrækkeligt meget til at pudsen er gået løs, hvilket indikerer at skaden er aktiv, og at der således er begrundet risiko for udvikling af yderligere sætningsskader.
…
Slutteligt vurderer bygningsrådgiver H.J.H. det manglende fundament som en fejl eller decideret byggesjusk. En bærende skillevæg med beboelse ovenover må man som udgangspunkt formode er lavet efter god, traditionel byggeskik, og dette er ikke tilfældet her. Arkitekt R.L. vurderer at det manglende fundament under den bærende skillevæg medfører stor risiko for yderligere sætningsskader med diverse skader på omkringliggende dele af bygningen til følge."

Over for nævnet har selskabet ved skrivelse af 10/7 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Det manglende fundament er ikke ulovligt**
For at kunne afgøre om det manglende fundament er et ulovligt forhold, er det nødvendigt, at få fastlagt hvornår skillevæggen præcist er opført. Ifølge skadekonsulenten er skillevæggen ca. 40 år gammel, og vi har derfor vurderet ulovlighedsspørgsmålet ud fra reglerne i BR 72, som ud fra disse oplysninger er det seneste byggereglement, der kan komme i spil. Ud fra reglerne i BR 72, er der ikke krav om, at der skal være fundering under indvendige bærende skillevægge, hvis jordforholdene overholder visse standarder på opførelsestidspunktet. Ud fra den lange periode, der er gået siden opførelsen af skillevægge er det vores opfattelse, at kravene til jordforholdene i BR 72 var opfyldt på opførelsestidspunktet. I modsat fald må man efter vores opfattelse forvente, at skillevæggen ville vise tegn på bevægelsesrevner i større omfang end de faktiske konstaterede gamle revner.
…
Vi gør specielt opmærksom på, at de tidligere ejere, der har historisk lokalkendskab, har oplyst telefonisk, at 1. salen har været udnyttet til beboelse siden 1870'erne, da gården var et enkehjem. Der er derfor ikke tale om, at udnyttelsen af tagetagen til beboelse er sket for nyligt, og udnyttelsen er med sikkerhed sket før, det første byggereglement trådte i kraft. De tidligere ejere har samtidigt oplyst, at den renovering af tagetagen de foretog i 1997 ikke krævede byggetilladelse, da der alene var tale om en modernisering af den allerede eksisterende beboelse. Skadekonsulenten har ved henvendelse til kommunen ikke kunnet finde

byggetilladelser, med tilknytning til denne ombygning. Derfor kan dette forhold ikke begrunde, at ulovlighedsvurderingen skal baseres på reglerne i BR 95.

Vi gentager også, at vi gerne genoptager sagen vedrørende ulovlighedsvurderingen, hvis vores kunde dokumenterer, at skillevæggen er opført senere end 1. februar 1977.
…
Kunden har endnu ikke indsendt dokumentation for, at skillevæggen er ulovlig.

Samtidigt er det vores opfattelse, at det manglende fundament og revnerne ikke udgør en skade eller risiko for skade på huset, set i lyset af, at skillevæggen har stået der i ca. 40 år, og i betragtning af at huset er fra 1777. Vi mener derfor ikke, at det har betydning, at H.J.H. og R.L. begge udtaler, at konstruktionen er uhensigtsmæssig efter gældende standarder og datidens byggeskik. Det forhold, at konstruktionen i teorien ikke er så stabil rent beregningsmæssigt, er ikke dokumentation for, at der er risiko for skader, når der rent faktisk ikke er konstateret sætningsskader i ca. 40 år. Dette er samtidigt dokumentation for at jordbunden på ejendommen er tilstrækkelig modstandsdygtig overfor den pågældende trykbelastning."

Efterfølgende har parterne gentaget og uddybet synspunkterne - herunder hvorvidt udnyttelsen af 1. salen udgør den samme belastning som i 2007.

I afsluttende skrivelse af 13/8 2007 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Ud fra hvad der er oplyst til os, og ud fra hvad der indlysende er nyt hhv. gammelt på 1. salen, må vi gå ud fra, at ca. 2/3 af 1. salen er blevet inddraget til beboelse i forrige ejers tid for omkring 10 år siden og derfor konstruktionsmæssigt (herunder fundament på den bærende skillevæg) er i orden. Hvis de forrige ejere har ændret forklaring overfor Topdanmark i forhold til hvad der er oplyst i tilstandsrapport og salgsopstilling må det evt. være et mellemværende mellem Topdanmark og de forrige ejere."

Afslutningsvis har selskabet i skrivelse af 7/9 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Sælger har til os oplyst, at de i deres ejertid har moderniseret den allerede udnyttede 1.sal ved at fjerne en skillevæg, udskifte isoleringen og lægge nye gulve. Moderniseringen krævede ikke byggetilladelse.

Om hele gulvet er udskiftet eller om dele af det eksisterende gulv er bevaret, har efter vores opfattelse ikke betydning for spørgsmålet om, hvorvidt bygningsreglementet på moderniseringstidspunktet skulle overholdes. Bygningsreglementet skal overholdes i henhold til Byggelovens § 2, hvis der er tale om væsentlige ombygninger eller væsentlige ændringer i udnyttelsen.

Vi mener ikke, at der i det konkrete tilfælde er tale om væsentlig ombygning eller ændring, fordi 1. salen i gennem mange år har været udnyttet til beboelse. Udskiftning af isolering, fjernelse af en ikke bærende skillevæg og delvis udskiftning af gulvet betragtes i henhold til Byggelovens § 2, note 4, alene som vedligeholdelse."

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.
…
19 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:

Ved vurderingen af, hvorvidt der foreligger dækningsberettigende skader på ejendommen, må der tages udgangspunkt i, at huset er opført i 1777.

Klageren har efter nævnets opfattelse ikke godtgjort, at skillevæggen er opført på et tidspunkt, hvor der var krav om fundament eller tykkere klaplag under bærende skillevægge. Der ses heller ikke rent faktisk at foreligge nogen aktiv sætningsskade. På denne baggrund udgør forholdet efter nævnets opfattelse ikke en skade eller en risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for forholdet i henhold til de almindelige betingelser for ejerskifteforsikring.

Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at skillevæggen er ulovlig, hvorfor der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække forholdet i henhold til reglerne i ulovlighedsdækningen.

9. 71.960

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand