839/10

Den 15. marts 2010 blev i sag nr. 76.429:

xxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til understøbning af ejendommens tilbygning.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder forsikringsbetingelsernes dækningskrav.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1931 med en tilbygning opført kort tid efter, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/12 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/8 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Betongulv i bryggers-, fyrrum med mindre revner/huller.
	K3	Der er mindre fugtophobning i trægulve mod kryberum/ventileret hulrum, med større ophobning i hjørner, bl.a. i stue og soveværelse samt partielle nedsænkninger bl.a. i stue og entre. Note: Gulvkonstruktioner i ventileret rum under gulve, bør undersøges nærmere."

Af købsaftale underskrevet den 8/11 2006 fremgår bl.a.:

"**Afløbsforhold:**
Ejendommen er beliggende i et område med privat afløbssystem. Ejendommen er pålagt at deltage i kommunal tømningsordning for hustanke.
Området er omfattet af … Kommunes spildevandsplan for det åbne land og forventes kloakeret i 2006 - 2007. Når dette sker vil ejendommen blive pålagt tilslutningsbidrag i henhold til betalingsvedtægten. Endvidere vil ejendommen blive pålagt vandafledningsafgift som betaling for drift og vedligeholdelse. … kommune oplyser, at tilslutningsbidraget 2006 er kr. 29.042,50 og at der herudover skal betales for sløjfning af septiktank og tilslutning på egen grund."

På foranledning af klageren anførte en aut. kloakmester i skrivelse af 19/12 2008 til selskabet:

"I forbindelse med opgravning for etablering af ny stikledning den 16 dec., kunne jeg konstatere at tilbygningen til beboelsen, indeholdende bryggers, bad og fyrrum ikke er funderet i frostfri dybde, men kun ca 50 cm under terræn. Jeg vil derfor på ejeren, [klagers] vegne, anmode dig om at se på denne fejl ved samme lejlighed."

Selskabet anførte i skrivelse af 2/2 2009 til klageren:

"**Fundament ved tilbygning er ca. 50 cm dybt**
Ved opgravning langs gavl har kloakmester konstateret at fundament er ført ca 50 cm under terræn. Normalt anses 90 cm for frostfri dybde.
Imidlertid er der ingen skader på tilbygningens fundament eller murværk. Da tilbygning skønnes 50 - 75 år gammel vurderes det, at der ikke er nærliggende risiko for skader.
…
Da skadebegrebet ikke er opfyldt kan Ejerskifteforsikringen ikke dække en eventuel efterfundering.

Bygningslovgivningen stiller alene krav om at fundamenter skal funderes i frostfri dybde således at der ikke sker skader på bygningen som følge af frosthævninger.

Der er ikke konstateret skader som følge af funderingsdybden.

Der skal ved opgravning for kloak tages hensyn til den lave funderingsdybde."

På foranledning af klageren anførte en aut. kloakmester i skrivelse af 12/2 2009 til selskabet:

"• Der er ingen bygningsskade sket, som følge af den manglende bygningsdel. Det er ikke korrekt. Trappe og fundament under dørhul i nordside er sunket, hvilket også er nævnt i tilstandsrapporten. Sætningen skyldes utvivlsomt at der er ført kloakledninger ud her, og indikerer at risikoen for at det samme sker andre steder på bygningen er til stede. Hvorvidt det er juridisk ulovligt eller ej kun at fundere 50 cm under terræn, kan jeg ikke sige, men det er i hvert fald ikke som det altid har været krævet i byggelovgivningen 'håndværksmæssigt korrekt'.
• Forsikringen dækker ikke forhold som opstår efter din overtagelse. Jeg gør opmærksom på at der (som det også fremgår af købsaftalens side 2, stk. 5) på handelstidspunktet er pålæg

om tilslutning til offentlig kloak Det er dette arbejde der skulle være udført inden den 1. dec. 2008. Både køberen, [klager], og jeg som kloakmester, har al grund til at formode at arbejdet kan udføres uden ekstraforanstaltninger, da der ingen steder i hverken salgsmaterialet eller købsaftalen er oplysninger om den manglende fundering. nævner muligheden for at lægge en isoleret ledning i 50 cm'dybde. Det er ikke muligt, da ekst. udløb fra køkken har bundløb 60 cm. under terræn. Hertil kommer 10 cm afretningslag + fald på 16 cm, hvilket giver en gravedybde på min. 86 cm. Kun en kloakmester der kører i selskabsform og står over for en likvidation tør da udføre arbejdet uden ekstrafundering, eller en garanti fra forsikringsselskabet om at det dækker eventuelle skader opstået som følge af arbejdet. Er man villig til at give en sådan?"

Selskabet anførte i skrivelse af 11/3 2009 til klagerens aut. kloakmester:

"**Vores skadekonsulents oplysninger**
Indledningsvis kan jeg forstå på skadekonsulent H.S., at der er mulighed for at tilslutte kloakledningen til den offentlige kloak, uden at der foretages ekstrafundering.

H.S. har tidligere af en kloakmester fået oplyst, at det umiddelbart vil være muligt at lægge ledningen i 50 cm's dybde og isolere med 100 mm polystrol over ledningen, inden der tildækkes med jord/grus. Der skal så udfyldes en 'afvigelsesrapport', hvor kloakmesteren argumenterer for, hvorfor han har måtte afvige fra kloaknormernes afvisning.

H.S. oplyser også, at der umiddelbart kan være den mulighed at bibeholde den eksisterende betonledning under huset (evt. med en strømpeforing, hvis den er meget slidt), og i stedet lægge en ny regnvandsledning som en tørledning. Den behøver blot at være nedgravet i ca. 30 cm's dybde.

Det vil sige, at vores kunde har mulighed for at kloakken bliver tilsluttet til den offentlige kloak, som pålagt af kommunen.

Ikke tilsluttet som forventet
Vi skal dog for god ordens skyld gøre opmærksom på, at det forhold, at vores kunde ikke bliver tilsluttet den offentlige kloak, som forventet ved køb af ejendommen, ikke er et forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Jeg vil i det efterfølgende forklare, hvorfor forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Der er ikke konstateret en bygningsskade
Du nævner i dit brev, at du mener, at der er en bygningsskade.

I den forbindelse nævner du, at trappe og fundament under dørhul i nordsiden er sunket, hvilket også er nævnt i tilstandsrapporten.

De forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Det fremgår af de gældende vilkår.

H.S. vurderer, at skaderne på trappen og fundamentet på husets nordside kan skyldes, at der er ført kloakledning ud her eller at ledning er utæt.

Der er intet, der indikerer, at det skyldes en fejl ved funderingen.

Ud over de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, har skadekonsulenten ikke konstateret nogen skader på tilbygningen.

Der er ikke ved vores kundes overtagelse af ejendommen sket en skade på tilbygningen eller i de 50 - 75 år, som tilbygningen har bestået.

Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, idet forsikringen alene dækker, hvis der er en bygningsskade ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Forholdet er ikke dækket af den udvidede dækning på forsikringen
Ejerskifteforsikringen dækker alene ejendommens bygninger; forhold udenfor bygningen er ikke dækket.

Herudover er forsikringen udvidet til at dække ulovlige indretninger og installationer i bygningen.

Det er en betingelse for at forholdet er dækket af den udvidede dækning, at forholdet har været ulovligt, jf. gældende bygningslovgivning, da tilbygningen blev opført.

Det forhold, at et forhold evt. ikke er udført håndværksmæssigt korrekt er ikke dækket af forsikringen.

Da forholdet ikke har været ulovligt på opførelses-/udførelsestidspunktet, beklager vi, at forholdet heller ikke er dækket af den udvidede dækning på ejerskifteforsikringen.

Vores kunde er velkommen til at vende tilbage
Vi skal gøre opmærksom på, at det fremgår af 4. udgave af Forsikringsaftaleloven med Kommentarer, vedrørende lovens § 22, at 'den sikrede har efter almindelige regler bevisbyrden for rigtigheden af det krav, han gør gældende'.

Hvis du/vores kunde fortsat finder, at der er en bygningsskade ved overtagelsen af ejendommen, eller at forholdet har været ulovligt på udførelsestidspunktet, er du/han velkommen til at sende os dokumentation herfor.

Vi vil derefter meget gerne vurdere forholdet igen."

Klageren har ved skrivelse af 22/9 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til en understøbning af ejendommens tilbygning. Klageren har til støtte herfor anført:

"Ejendommen skulle tilsluttes offentlig kloak inden 1. dec. 2008. I forbindelse hermed konstateredes det at ekst. kloak er behæftet med fejl og mangler. Dette er erkendt af Topdanmark, som har indvilliget i at betale for lovliggørelse. Da arbejdet skulle udføres, viste det sig at tilbygningen med de 'våde' rum kun er funderet i 50 cm.s dybde under terræn. Det er derfor ikke muligt at udskifte defekte ledninger eller etablere nye ledninger ind i bygningen uden at risikere fremtidige sætningsskader med mindre der bliver lavet understøbning til frostfri dybde. Risikoen illustreres af den skade, som er nævnt i tilstandsrapporten. Topdanmark har imidlertid afvist at betale for understøbning og har i øvrigt udvist utrolig langsommelighed med svartid helt op til 6 uger."

Selskabet har ved skrivelse af 24/8 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Bygningskonstruktionen har ikke medført en skade**
Det kan oplyses, at vores taksator H.S. ved hans besigtigelser på ejendomme ikke har konstateret revner, der adskiller sig fra andre ejendomme, der er opført i 30'erne eller 40'erne. Revnerne er som beskrevet i tilstandsrapporten.

Den måde tilbygningen er opført på, har ikke i de mange år som bygningen har været opført resulteret i en skade.

Problemet opstår alene på grund af det kloakarbejde, der nu skal udføres af vores kunde, som følge af at kommunen har givet pålæg om tilslutning til offentlig kloak, og som vores kunde hele tiden har vidst skulle udføres. Jen henviser til købsaftalen side 6 afsnit 'Afløbsforhold'.

Der er tale om kloakarbejde, som skal udføres uden for tilbygningen.

Vores kundes kloakmester har tidligere oplyst os ved brev, at han er enig i, at der ikke på nuværende tidspunkt er en erstatningskrævende skade på tilbygningen.

Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen på grund af, at der ikke er en bygningsskade, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen 6 A til 6 B.
…
Den måde ejendommen er funderet på, er ikke ulovlig
I forbindelse med at vores kunde har købt ejendommen i december 2006, blev han gjort opmærksom på, at kommunen havde pålagt kloakering til offentlig kloak.

Han har ved handlens indgåelse fået et afslag i købsprisen på 75.000 kroner. Det fremgår på side 6 i købsaftalen. Vi finder at nedslaget i et vist omfang også vedrøre det forhold, at der skal kloakeres, fordi nedslaget er givet for tilstandsrapporten og ejendommens tilstand generelt. Herunder mener vi også, at de kommende kloakarbejder hører, hvilket også er nævnt i købsaftalen.

Den af kommunen pålagte kloakering skal nu udføres mere end 2 år efter, at vores kunde har overtaget ejendommen.

Kloakeringen er tiltænkt udført i nærheden af tilbygningen til vores kundes ejendom.

I forbindelse med at vores kunde skal have foretaget den af kommunen pålagte kloakering, er det konstateret, at fundamentet på tilbygningen ikke er 90 cm.

Der er ingen bygningsskade sket på tilbygningen, fra opførelse for ca. 70 år siden og til nu, som følge af den måde, som tilbygningen er funderet på.

Det er ikke ulovligt at tilbygningen kun har ca. 50 cm fundering. Der er intet lovkrav om, at der skal være yderligere fundering.

Det er alene et krav, at der skal være funderet, så der ingen bygningsskade vil opstå, på grund af funderingen. Idet der ingen skade er sket fra bygningens opførelse og til nu (ca. 70 år), er der intet ulovligt ved forholdet.

Vores kunde oplyser til jer, at han ikke kan acceptere begrundelsen for afslaget 'ikke ulovligt på opførelsestidspunktet', underforstået, der fandtes ikke byggelovgivning på den tid og finder, at man så må acceptere begrebet: korrekt håndværksmæssigt udført.

Ejerskifteforsikringen er udvidet til at dække ulovlige indretninger og installationer i bygningen, jf. vilkårenes punkt 20 A.

Da den måde som tilbygningen er funderet på ikke har været ulovlig på udførelsestidspunktet, er det ikke dækket af den udvidede ejerskifteforsikring punkt 20 A.

Det at et forhold evt. ikke er udført håndværksmæssigt korrekt er ikke omfattet af den udvidede dækning, da det er et krav for dækning over den udvidede dækning, at forholdet har været ulovligt på opførelsestidspunktet.

Forholdet er heller ikke dækket af den almindelige ejerskifteforsikring på grund af, at der skal være en bygningsskade, jf. vilkårenes punkt 6 A og 6 B, ligesom forsikringen, jf. vilkårenes punkt 7 C, ikke dækker bygningens overensstemmelser med servitutter, æstetiske eller arkitektoniske forhold.

…

Kloakering og reparation vil kunne ske

Taksator H.S. kan ikke forstå vores kunde oplysning om, at det ikke er muligt at udskifte defekte ledninger eller etablere nye ledninger i bygningen uden at risikere fremtidige skader.

De ledninger der er i bygningen er inden for funderingen. Det betyder, at der ingen problemer vil være ved en reparation, og det har der åbenbart heller ikke været hidtil.

Det er klart at vores kunde ved renovering o.l. skal tage højde for funderingen og tage sine forholdsregler i den forbindelse. Det er dog ikke et forhold som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det kan også oplyses at en kloakering til offentlig kloak vil kunne ske uden ekstrafundering.

Taksator H.S. har ved et møde hos vores kunde den 28. maj 2009 accepteret, at ejerskifteforsikringen også dækker for underskydning af rør ved den smalle passage mellem tilbygning og garage med 4.500 kr. + moms. Ved en underskydning af røret, er det ikke nødvendigt at grave op, hvorfor vores kunde ikke i forbindelse med kloakeringen vil have problemer med fundamentet.

Den yderligere erstatning som H.S. har aftalt med vores kunde den 28. maj 2009, er ud over forsikringens normale dækning, og er aftalt for at vores kunde kan få udført kloakeringen. Tilsagnet om dækning er betinget af, at arbejdet bliver udført som aftalt ved mødet den 28. maj 2009.

Til støtte for vores afgørelse

Til støtte for vores afgørelse vedlægger vi kendelse nr. 70.135, hvor det kan ses, at det forhold at der evt. ikke er tilstrækkelig fundering ved bygningen til at foretage den af vores kunde planlagte kloakering m.m. ikke er en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi venter nu på jeres afgørelse
Vi har udførligt redegjort for vores synspunkter, og venter nu på jeres afgørelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvad er omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller andet fremgår af policen. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.
…
6 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.
…
7 Hvilke skader dækkes ikke
…
C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 6, dækkes skaden.
…
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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det omtvistede forhold ikke opfylder forsikringsbetingelsernes dækningskrav, hvorfor det ikke kan kritiseres, at selskabet har afvist at yde dækning.

Herefter, og idet det ikke af klageren er sandsynliggjort, at forholdet var ulovligt på opførelsestidspunktet,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen