890/12

Den 23. april 2012 blev i sag nr. 80.673:

xxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for forhold ved den forsikrede ejendoms tagetage. Det er klagerens opfattelse, at selskabet skal dække en nyetablering af 1. salen.

Selskabet har afvist at dække en nyetablering af 1. salen med henvisning til, at klageren var bekendt med, at 1. salen ikke var godkendt til beboelse. Selskabet henviser endvidere til, at der ikke er forhold ved 1. salen, der udgør en skade eller er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1927 (omtalt i tilstandsrapporten som bygning A), og at der i 1962 og 1988 er opført tilbygninger. Klageren overtog ejendommen den 28/1 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/10 2006. Heraf fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
…

	Ja	Nej	Ved ikke
…			
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **1. sal etableret i A.A er let ombygget/istandsat.**	☒	☐	☐

0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?
Nævnt pos. 0.4 er selvbyg; eller vides ikke."

Af et tillæg til tilstandsrapporten af 5/10 2006 fremgår bl.a.:

"**5. Særligt teknisk tillæg: (sælgers oplysninger)**
…

Bygningernes lovlighed	**Ja**	**Nej**	**?**	**Bemærk.**
1. Er der opført bygninger uden myndighedernes tilladelse? hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐	☐
2. Er der indrettet beboelsesrum, bade- eller toiletrum i dele af bygningen, der ikke tidligere har været anvendt til denne brug, uden myndighedernes tilladelse? hvis ja, hvilke? *1. sal i A udført ved Sælger.*"	☒	☐	☐	☐

Klageren anmeldte den 10/1 2011, at beklædningen af 1. sal ikke var i overensstemmelse med bygningsreglementet. Han oplyste, at skaden blev opdaget, idet der kom vand fra loftet. Forholdet blev besigtiget den 7/3 2011 af en tømrer, som i brev af 16/3 2011 til klageren bl.a. anførte:

"Hermed fremsendes notat vedr. besigtigelse den 07/03-2011 af dampspærre i soveværelse på 1. sal som aftalt.

Vedr. besigtigelse kunne der konstateres følgende:
1. Dampspærre i loft er ikke mærket.
2. Samlinger er udført uden tapede samlinger (se montagevejledning fra Icopal fra 2004).
3. Dampspærre er utæt ved loftudtag.
4. Dampspærre er ikke samlet/tapet med dampspærre på ydervæg.
5. Der mangler isolering i gavlvæg ved loft."

Ved brev af 23/3 2011 afviste selskabet at yde dækning med henvisning til, at den manglende tapening af dampspærren ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, ligesom forholdet ikke var ulovligt. Selskabet henviste endvidere til, at det fremgik af købsaftalen, at 1. salen ikke var godkendt til beboelse.

Klageren var utilfreds med afgørelsen og oplyste over for selskabet, at han mente, at der var ulovlig el på 1. salen. Forholdet blev herefter besigtiget af en tømrer og en elektriker.

I mail af 11/5 2011 til selskabet anførte tømreren bl.a. følgende:

"Vurdering af sagen.
Dampspærre er oplagt, som det ses på flere byggerier fra det tidspunkt arbejdet er udført på, og kan efter min mening ikke påtales som en fejl.
Der er overlæg på membranen, og den er udført i tykt plastfolie.
Isoleringen er ligeledes oplagt efter samme forhold.
Skorstensinddækningen er ikke udført forsvarligt, da tætningen mellem murværk og tagplader ved de flader der ligger parallelt med tagrygningen er udført med silikone. Her bør være i zinkinddækning, og jer har fået oplyst en ca. pris på dette fra VVS firmaet … på kr. 5.500,- incl. moms."

I mail af 11/5 2011 til selskabet anførte elektrikeren bl.a. følgende:

"For at lovliggøre installationerne skal vi have de eksisterende dåser ud af væggene og genmontere nye med aflastning. Vi tager også fat i stikkontakterne i de 2 værelser, da jeg går ud fra at fejlen også findes her. Vi tjekker det.
Arbejdet kan udføres på 1 dag og regn med 10-12 dåser med aflastninger á ca 35,00 stykket.
I loftet vil jeg fastgøre den orange dåse ordentlig inden genmontage af loftet.
Overslag for hele sagen udgør ca. 4.400,00 excl moms."

På denne baggrund anerkendte selskabet at dække zinkinddækning ved skorstenen samt udbedring af de konstaterede ulovlige el-installationer med 5.500 kr. for hvert forhold.

Der har mellem klageren og kommunen været en omfattende korrespondance angående bl.a. tidspunktet for udnyttelse af tagetagen som beboelse. I en mail fra kommunen hedder det bl.a.:

"Af weblagersagen fra 1962 (tilbygning af udestue/havestue på 20 m^2) fremgår at 129 m^2 allerede var bebygget. Det passer nogenlunde med hovedhuset inkl. tagetage + forlængelsestilbygningen på 21 m^2.
Det kunne alternativet betyde hovedhus på 56 m^2 (uden tagetage) + tilbygning på 21 m^2 + udhus på 52m^2 (??). Det vides ikke.

Af weblagersagen fra 1968 fremgår det at følgende bygninger (ved kommunens opmåling) var tilstede i 1968:

Hovedhus med bebygget areal på 55,9 m^2
Tagetage (97 - 55,9 w) 41,1m^2
Hovedhus i alt: 97 m^2

Tilbygning (havestue) 20,4 m^2
Tilbygning (I forlængelse af hovedhus): 21 m^2 Overdækning/vindfang: 21 m^2
Udhus: 61 m^2

Med andre ord regnedes tagetagen med i etagearealet i 1968.

Af byggesagen fra 1988 (tilbygning på 21 m^2) fra 1988 er tagetagen vist med vindue i gavlen. Dette tyder også på, at bygningsmyndigheden da vidste at 1. salen var udnyttet.

VI kan ikke i 1988 sagen se om det var loftsrum eller beboelse.

Konklusionen må være, at vi ikke entydigt afgøre om 1. salen var udnyttet i treds'erne eller ej.

Vi kan altså ikke med sikkerhed sige at tagetagen er opført eller indrettet ulovligt."

Sagen er indbragt for nævnet ved klageskema modtaget den 3/6 2011 af nævnet. Heraf fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Den 18 Januar 2011 er vi … ude og tjekke vores fugtskade efter en elektriker har nedtaget en lampe med vand i, som flg. af vand og sne. Det viser sig at være skorstensinddækning der ikke er korrekt udført, de henviser til ejerskifteforsikringen. Topdanmark ser skaden, men mener ikke der er noget at komme efter (loftbrædder er taget ned for besigtigelse af skade), og siger vi skal finde ud af hvad vi vil have dækket iflg. bygningsreglementet med henblik på inddækning, vandet på loftet og konstruktionen af 1. sal. (det viser sig at 1. sal. har tidligere ejere selv lavet, men ikke iflg. Bygningsreglementet. så dampspærre er ulovlig, el ulovligt udført (ingen dokumentation). I Topdanmarks brev den 25. Maj 2011 vil de dække 5.500 kr. til inddækning, 5.500 kr. til ulovlig elinstallationer men dog ikke dampspærren. De henviser til tømrermester … som siger der ikke er nogen ulovlighed til gældende bygningsreglement (2004-08). Ud fra billeder og bygningsreglementet, så skal samlinger tapes, rette bygningsmaterialer bruges, isolering opsættes efter SBI-183, alt dette er ulovligt udført, endog er den plastik der er brugt som dampspærre kun godkendt til afdækningsplast og ikke som dampspærre iflg. producenten. Den elektriker der var ude og tage lampen ned siger, at de installationer kan ikke være lavet af en autoriseret elektriker, da der er for mange udtag på en enkelt gruppe, stik er ikke opsat korrekt osv. En Rockwool autoriseret isoleringsfirma har endvidere sagt at, den 1. sal. ikke er isoleret korrekt efter pågældende bygningsreglement. … kommune har ikke et dokument hvor der står noget om en ansøgning til ibrugtagen af 1 sal. til beboelse, men dog står den på BBR som beboelse, dette grundlag er forsikringen tegnet [på] hos Topdanmark

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg vil opnå at, de dækker den skade der er og får lavet den etablering/opsætning af 1. salen, til at opfylde bygningsreglementet for 2004-08. El skal laves fra skab til 1. sal, isolering skal opsættes på ny, evt. nyt tag hvis spær har lidt skade af opsætningen, alt skal laves fra spærene og ind dvs. at hele 1. salen skal kunne opfylde 2004-08 og SBI-183 bygningsreglement."

Selskabet har i brev af 24/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores kunde er gjort opmærksom på manglende godkendelse**
Vores kunde er ved handlen gjort opmærksom på, at udnyttelsen af 1. salen er foretaget af sælger selv, ligesom sælger oplyser, at arbejdet ikke er godkendt.
…
Det fremgår herefter af købsaftalen under punkt 16 om individuelle vilkår:

'Det er aftalt mellem parterne, at sælger skal have 1. salen godkendt inden overtagelsesdagen, således at boligarealet bliver medtaget på BBR-ejermeddelelsen.

Såfremt 1. salen ikke kan godkendes har såvel køber som sælger ret til at træde tilbage fra handlen. Eventuelle indsigelser skal skriftligt være EDC i hænde senest 3 dage fra parternes modtagelse af dokumenterne. I modsat fald er handlen bindende for både køber og sælger.'

Vi har ikke modtaget materiale fra vores kunde, der dokumenterer, at sælger faktisk har fået godkendt 1. salen og i givet fald i henhold til hvilket bygningsreglement, denne tilladelse har været betinget af.

Vi må gå ud fra, at vores kunde ved netop at tage forbehold for godkendelsen i købsaftalen også har modtaget behørig dokumentation herfor, siden han har valgt ikke at træde tilbage fra handlen.

Som vi forstår vores kundes klage, er der ikke noteret noget hos kommunen om godkendelse af 1. salen.

At 1. salen reelt ikke er blevet godkendt, kan vi desværre ikke være behjælpelig med, når vores kunde er gjort bekendt med dette i forbindelse med handlen.

Det fremgår af vilkårenes punkt 5.D, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Det er vores opfattelse, at når vores kunde allerede ved handlen er gjort opmærksom på, at 1. salen er udført som selvbyg og reelt ikke er godkendt, har vores kunde haft mulighed for at medtage dette i betragtningen ved sit køb og indrette sig herefter.

Forhold, der relaterer sig til anvendelse af 1. salen som bolig er derfor allerede af den årsag ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi henviser til AK 67.937 om en lignende sag med manglende godkendelse af 1. sal til beboelse. Klager var herved afskåret for at opnå erstatning for alle forhold, der relaterede sig til anvendelse af 1. sal som bolig, både i forhold til grunddækningen og ulovlighedsdækningen.

Vi bemærker dog, at der reelt ikke er konstateret skader eller ulovlige bygningsindretninger.

Vi har ikke konstateret ulovlige bygningsindretninger

…
Vi har ikke konstateret ulovlige bygningsindretninger.

Dampspærren er efter vores kundes udsagn ulovlig. Vi har derfor ladet tømrermester … undersøge dampspærren.

Han udtaler, at dampspærren ikke kan påtales som en fejl. Dampspærren er korrekt lagt med overlæg og er udført i tyk plastfolie.

Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at der er tale om et ulovligt forhold i henhold til gældende bygningsreglement, såfremt 1. salen var godkendt i henhold til bygningsreglementet fra 1998.

Vi bemærker dog, at bygning A i tilstandsrapporten står angivet som opført i 1927 både for så vidt angår bebygget areal og udnyttet tagetage.

Er 1. salen ikke godkendt efter bygningsreglement fra 1998 skal ulovligheds- dækningen afgøres i henhold til opførslen i 1927, hvor dampspærren under alle omstændigheder ikke var ulovlig.

Vi finder det på denne baggrund ikke sandsynliggjort, at dampspærren udgør en ulovlig bygningsindretning, som beskrevet i vilkårenes punkt 20.A.

Vi kan derfor ikke dække en udbedring af vores kundes dampspærre.

Der er ikke konstateret skade på bygningen
…
Ejerskifteforsikringen har dækket inddækningen, men vi har ikke herudover konstateret skader på vores kundes ejendom.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre en forsikringsbegivenhed. Vi henviser til forsikringsaftalelovens § 22.

Den anmeldte dampspærre har ikke medført skade på bygningen og vi har ikke konstateret forhold herved, som medfører en nærliggende risiko for skade på bygningen sammenlignet med en tilsvarende bygning med samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi må fastholde vores afgørelse
Vi må på ovenstående grundlag fastholde, at vi ikke kan dække en nyetablering af vores kundes 1. sal på baggrund af den manglende godkendelse, da vores kunde er gjort bekendt med at 1. salen ikke er godkendt ved handlen.

Vi finder det herudover ikke sandsynliggjort, at der er forhold ved 1. salen, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom vi ikke finder det sandsynliggjort, at der i henhold til gældende bygningslovgivning er tale om konkrete ulovligheder, såfremt udnyttelsen af 1. salen reelt var blevet godkendt."

Hertil bemærker klageren i brev af 18/7 2011 til bl.a. følgende:

"Vi starter i 2007 01. Februar hvor vi købte huset på matriklen ... Vi så på huset som vi fandt interessant og efter nogle overvejelser gav vi et bud, dog med det krav af førstesalen var godkendt og kom på BBR. Efter noget tid fik vi en opringning fra EDC, at sælger var med på handlen. EDC fik ordnet godkendelsen sammen med sælger, og den kom på salgsaftalen i underskrevet stand så vi kunne lave handlen når den nye BBR kom, for det regnede vi med var dokumentation for at kommunen viste besked om at 1. salen blev brugt til beboelse. Dette burde heller ikke være noget problem, da sælger allerede brugte den som beboelse, og [af] EDC's salgsmateriale fremgik den som en del af beboelsen.
…
Topdanmark har ikke villet dække en skade der er forvoldt af vand, som er kommet ind fra den inddækning der er omkring skorstenen. Topdanmark vil betale for at der bliver lavet en ny inddækning. Hvad angår el-installationer på førstesalen, som der ikke foreligger en dokumentation for, denne vil Topdanmark betale for nye stik bliver opsat, men ikke ny installation. De mener yderligere at den dampspærre der er i dag, ikke skal følge nogen krav, og derfor er de ikke erstatningspligtige.
…
Jeg/vi kan jo som mange andre konstatere at sælger ikke har lavet den 1. salen efter almen byggeskik, men nærmere byggesjusk. Isolering er kastet op og der er 1 meter mellem spær til at holde det på plads. Dampspærren er klasket op, samlinger er ikke lavet korrekt og rette materialer er ikke brugt. El-installationer er hjemmelavet og der er skudt søm igennem flere steder på ledninger under beklædningen.
…

Ud fra jeres brev den 4. Juli 2011 bliver jeg nød til at sende jer denne rapport for at ridse op hvad det er der er galt og hvad det er vi vil have af vores forsikringsselskab. Vi vil blot have dem til at dække følgende:

- salen laves om, genetableres på ny efter bygningsreglement 2011
- El-installationer på 1. salen laves på ny, af autoriseret elektriker
- Skorstensinddækning laves
- Tagkonstruktion genetableres på ny efter bygningsreglement 2011, hvis da spær har taget skade af den dampspærrer der er sat forkert op, her tænker jeg på svampeangreb.
- Dækker evt. udgifter og udlæg, hvis der er andre der skal drages til ansvar, her tænker jeg på sælger, kommune og EDC. Topdanmark laver det der skal laves og betaler, og de står selv for at inddrage det skyldige."

Klageren gør endvidere gældende, at tagetagen blev renoveret i 2004, hvorfor lovligheden skal vurderes i forhold til bygningsreglementet fra 2004, samt at tagetagen er godkendt af kommunen.

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. Selskabet bemærker i den forbindelse, at det er uvist, om ejendommen er opført i 1927 med beboelse på 1. salen, eller om der først er sket udnyttelse af 1. salen til beboelse i 1980'erne. Der er dog ikke konstateret forhold, som er i strid med dagældende bygningsreglement. Hertil bemærker klageren, at byggematerialerne på 1. salen er af nyere dato.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

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.

…

Udvidet dækning
…
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 har gennemset de forelagte fotos af dampspærren og inddækninger.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved 1. salen, der, udover det af selskabet allerede anerkendte, udgør en skade eller er omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson