893/12

Den 29. maj 2012 blev i sag nr. 81.206:

xxxxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx xxxx
xxxx xxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for manglende isolering i gulv samt manglende understøtning/fundering.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til dels, at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade og dels, at de anmeldte forhold ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1959, og at klageren tegnede forsikring med ikrafttrædelse den 27/5 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 18/3 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Soklen har flere tynde revner."

Af klageskemaet, som er underskrevet den 5/9 2011, fremgår bl.a.:

"I forbindelse med vores huskøb af …
Har vi valgt at få lagt naturgas ind i huset, for at få en bedre varmekilde.
Da der i forvejen kun var el-varme.
Så vi ville i stedet lave gulvvarme, udlagt på spånplader med spor og varmefordelingsplader.

Og i forbindelse med det arbejde, konstaterer vores håndværker, at der ikke er nogen isolering i gulvet. Som der ellers står angivet i både husets tegninger og energirapport, som er blevet udleveret af ejendomsmægler, i forbindelse med huskøbet.

Punkt 2:
At få dækket de udgifter der har været, for at bringe huset tilbage til den stand, som det er blevet solgt ud fra."

Selskabet har i brev af 27/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunde anmeldte den 20. juni 2011, at der manglede isolering i gulvkonstruktionen.

Forholdet blev konstateret i forbindelse med at vores kunde ønskede, at få indlagt naturgas i huset, hvorved vores kunde ønskede, at der skulle etableres gulvvarme, hvorfor gulvet skulle udskiftes.

Vores taksator besigtigede ejendommen den 23. juni 2011. Ved besigtigelsen konstaterede taksator, at der mangler isolering i gulvet.

Jf. bygningstegningerne er der vist 5 cm lecanødder, som dog ikke er blevet ilagt ved husets opførelse.

Samme dag som besigtigelsen fandt sted, skrev taksator til vores kunde og afviste forholdet. Taksator henviste til, at der ikke var tale om en skade eller nærliggende risiko for skade, og at der ikke var tale om et ulovligt forhold.

Den 24. juni 2011 klagede vores kundes advokat over den trufne afgørelse og henviste til, at der er tale om en skjult mangel, der udgør en skade og henviste til, at det for vores kunde havde været en forudsætning at gulvene var isolerede.

Den 14. juli 2011 orienterede vores kundes advokat os om, at der i forbindelse med udgravningsarbejderne var konstateret, at der manglede understøtning af en bærende væg.

Ved brev af 18. juli 2011 fastholdt hovedkontoret taksators afvisning for så vidt angår den manglende isolering. Ved samme lejlighed tilbød vi vores kunde på baggrund af dennes advokats oplysning i brev af 14. juli 2011, at få en taksator til at besigtige den manglende understøtning af en bærende væg.

Vi har endnu ikke hørt fra vores kunde om han ønsker, at vi besigtiger det anmeldte forhold.

Det skal dog for god ordens skyld bemærkes, at vi alene anser forholdet vedrørende den manglende isolering, som omfattet af denne ankenævnssag, jf. vores kundes vedhæftede bilag til klageskemaet.

Her får I vores syn på sagen
…
Vi mener ikke, at der er sket en aktuel bygningsskade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade, fordi vores kunde ikke har anmeldt en skade, men alene bristede forventninger.

Vi har ved afgørelsen heraf lagt vægt på, at vores taksator ved besigtigelsen ikke fik forevist en aktuel bygningsskade, som følge af den manglende isolering, ligesom han ikke fik forevist forhold, der giver nærliggende risiko for skade.

Vi har ved vurderingen heraf lagt vægt på, at huset, der er opført i 1959 ifølge taksator er opført efter gængs byggeskik på daværende tidspunkt, og at det ikke var ualmindeligt, at opføre gulvkonstruktioner uden isolering.

Der var på opførelsestidspunktet ikke krav om isolering af gulve, da det første bygningsreglement, der stillede krav herom først trådt i kraft i 1961.

Da der ikke er tale om en unormal byggeskik, mener vi ikke, at huset afviger væsentligt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.

Vi mener ikke, at der er tale om en ulovlig konstruktion
…
Da huset blev opført i1959, var det første gældende bygningsreglement endnu ikke trådt, hvorfor huset ikke er opført i strid med byggelovgivningen.

Der er således ikke tale om et ulovligt forhold

Ejerskifteforsikringen dækker ikke bristede forventninger
Det forhold, at vores kunde jf. oplysningerne i energirapporten og via bygningstegninger har en forventning om, at husets gulve er isolerede er desværre ikke i sig selv et forhold, der gør at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvis det havde været afgørende for vores kunde, at gulvene var isolerede mener vi, at han burde have sikret sig dette inden købet eller fået sælger til at garantere, at det var tilfældet.

Vi henviser til jeres praksis, hvorefter bristede forventninger ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi mener sagen er afgjort korrekt i henhold til vilkårene
Vi mener, at sagen er afgjort i overensstemmelse med vilkårene.

Vi mener således ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom vi ikke finder, at der er tale om et forhold, der giver nærliggende risiko for skade.

Vi mener heller ikke, at der er tale om et ulovligt forhold, der er omfattet af vilkårenes udvidede del, men skulle nævnet mod forventning finde, at der er tale om et ulovligt forhold, gør vi gældende, at vores kunde for at opfylde sin tabsbegrænsningspligt, skal søge om dispensation hos de relevante myndigheder."

I brev af 16/10 2011 nævnet gør klageren gældende, at den manglende isolering udgør en værdiforringelse. Af brevet fremgår endvidere bl.a.:

"Til at starte med, gælder klagen både manglende isolering og den manglende understøtning/fundering i huset. Der er så kritisk efter min mening, at hvis ikke vi havde gravet ud og fundet fejlen, havde jeg stået med et hus, hvor en jernstolpe som skulle understøtte en jernbjælke, som bærer taget, var uden nogen fundering/sokkel. Jeg ved ikke hvad ingeniøren som har lavet beregningen, har regnet med, men han har nok været sikker på at når der skul-

le stå en jernstolpe som støtte for taget, er det vel ikke uden betydning hvad der er under denne stolpe, og når man tager de tegninger (de samme tegninger som også viser at der er isolering i gulvet) som der er lavet fra da huset blev bygget, er der en bærende sokkel/fundering der under. Men det mener Topdanmark åbenbart ikke er et problem, siden de i deres længe ventede svar fra den 18/7 allerede afviser at det er noget de vil dække. …

Det skal siges at Topdanmark tilbød af komme ud til besigtigelse, i deres brev fra d. 18/7-11. Men da vi endnu ikke havde hørt fra forsikringen da vi klagede d. 24/6-11 og igen rykkede for svar d.1/7-11. Blev vi enig med advokat … om, da vi igen rykkede for svar d. 14/7-11 og samtidig anmeldte skaden omkring den skjulte fejl og mangel på sokkel/fundering, at vi tog foto af det omtalte, som topdanmark fik som dokumentation. Og da både vi selv og vores advokat skulle til at holde ferie i henholdsvis uge 29-31 og 29-30 (var oplyst til topdanmark) på baggrund af dette fortsatte håndværkerne deres arbejde. Topdanmark vælger så at svare i løbet af uge 29, og det svar ser både min advokat og jeg først i uge 31 *og* der er der blevet støbt nyt gulv. Og på baggrund at Topdanmark i deres svar, allerede der ikke ville dække den skjulte fejl og mangel på sokkel/fundering, og da de ikke kunne se skaden fysisk mere, så vi ikke nogen grund til at kontakte topdanmark yderligere for besigtigelse."

Selskabet bemærker i brev af 1/11 2011 til nævnet, at klagerens advokat først den 14/7 2011 anmeldte, at man i forbindelse med arbejder på ejendommen havde konstateret, at der manglede understøtning. I brevet har selskabet endvidere anført følgende vedrørende den manglende understøtning:

"Ved brev af 18. juli 2011 meddelte vi klagers advokat, at vi efter at have revurderet sagen forsat ikke kunne tilbyde at erstatte manglende isolering af gulvet, da vi ikke mente at der var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Videre orienterede vi advokaten om, at vi ikke umiddelbart anså den manglende understøtning for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi lagde ved afgørelsen herved vægt på, at der ikke var påvist en aktuel bygningsskade, og at vi heller ikke kunne lægge til grund at der var nærliggende risiko for skade.

Vi lagde ved vurderingen heraf vægt på, at huset har stået i 52 år uden skader, hvorfor vi ikke på den baggrund kunne lægge til grund, at der var nærliggende risiko for skade.

Videre lagde vi ved afgørelsen vægt på, at forholdet ikke adskiller sig fra den tids byggeskik. Der er således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 6.
…
Endelig lagde vi vægt på, at der ikke er tale om et ulovligt forhold, henset til at huset er opført i 1959 før det første bygningsreglement trådt i kraft i 1961.

Der er således ikke tale om en unormal byggeskik, hvorfor huset ikke afviger væsentligt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.

Vi tilbød dog advokaten, at sende en taksator ud og besigtige forholdet.

Vi må konstatere, at klager ikke har ønsket at tage imod vores tilbud om besigtigelse af det nye anmeldte forhold.

Vi kan således ikke genkende, at vi skulle have handlet langsomt i forholdet vedrørende manglende understøtning, idet vi svarede allerede 4 dage efter modtagelsen af advokatens anmeldelse, hvilket vi ikke syntes er langt tid særligt henset til at der er tale om en sommerferieperiode. Dette sammenholdt med at vi på daværende tidspunkt var meget hårdt ramt af følgerne af skybruddet den 2. juli 2011.
…
Her får I vores syn på sagen
Hvad angår eventuel manglende understøtning gør vi principielt gældende, at vi ikke finder det sandsynliggjort der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, der er ikke sket en aktuel bygningsskade, og der er ikke tale om nærliggende risiko for skade og forholdet er ikke ulovligt.

Hvis nævnet mod vores forventning finder, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand gør vi subsidiært gældende, at sagen bør hjemvises til os med henblik på første instans behandling.

Vi skal i den anledning henvise til, at vi ikke har haft mulighed for at realitetsbehandle sagen, herunder haft en taksator til at vurdere det anmeldte forhold og se evt. fotos samt øvrig dokumentation fra klagers side, ligesom vi ikke har haft mulighed for at indhente en egentlig udtalelse fra klagers håndværkers side, herunder stille supplerende spørgsmål til denne.

Det bemærkes, at klager har valgt at udbedre forholdet uden at vi har haft mulighed for at besigtige det, uanset at det følger af vilkårenes pkt. 11 C, at udbedring først må finde sted efter skriftlig aftale med Topdanmark."

Af taksators brev af 23/6 2011 til klageren fremgår bl.a.:

"**Manglende isolering i gulve og bærende sokkel i midten med mursten.**
Overalt i huset er der ingen isolering. Der er singels, beton og 1 cm polystorenplade (flamingo) samt ca. 5 cm afretningslag.
Forholdet er set på grund af ombygning, hvor der skal nye gulve på med varme i gulvet.
Der er blevet fremvist tegning hvor der er vist 5 cm lecanødder som ikke er anvendt ved opførelse, ligesom midterbærende vægge skal stå på betonrende, men som er lavet med mursten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader 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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?
A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

…
11. Anmeldelse af bygningsskade
…
C Udbedring af skade skal aftales med Topdanmark
Udbedring af skade, nedrivning, fjernelse eller destruktion af del beskadige må kun ske efter aftale med Topdanmark. Du må foretage en foreløbig udbedring, hvis den er nødvendig for at afværge alvorligere følger, men eventuelt udskiftede dele skal opbevares, indtil skadesagen er afsluttet."

Nævnet har gennemset de forelagte skitser af ejendommen samt fotos.

Nævnet udtaler:

Isolering i gulv

Der er enighed mellem parterne om, at der ikke er isolering i gulvet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er tale om en byggeteknisk fejl, og at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger fra 1959. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning herfor.

Manglende understøtning

Det anmeldte forhold ses ikke på det foreliggende grundlag at have medført skade på bygningen eller i sig selv nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. På denne baggrund, og da bygningen er opført i 1959, finder nævnet det ikke bevist, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skade.

For begge forhold gælder, at det er uden betydning, at påtænkte bygningsændringer ikke kan gennemføres, som de var tænkt, på grund af de manglende bygningsdele.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson