

Den 21. februar 2007 blev i sag nr. 69.680:

XXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Bolig Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende fundament under samtlige bærende vægge i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold bl.a. under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 10/12 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1951. Klageren har erhvervet ejendommen fra et dødsbo. Skødet er tinglyst den 10/8 2004. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/8 2004, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 8/12 2005.

Det fremgår af sagen, at klageren - i forbindelse med renovering af kælderen, herunder udgravning og etablering af nyt kældergulv - konstaterede, at der ikke var sokkel under kældervæggene, således som skitseret på de bygningstegninger, klageren havde indhentet på Byggesagsarkivet.

Forholdet blev den 19/1 2006 besigtiget af selskabets taksator. Af taksatorrapporten fremgår bl.a.:

"Ejendommen ses at være en villa fra 1951 og ejendommen fremstår generelt i oprindelig stand, hvorfor FT i forbindelse med overtagelse af ejendommen har opstået en gennemgribende renovering, inklusiv kælder. Ejendommens facader er blank teglmur. Bagmure i pudset mur. Gulve er opstrøet trægulve i etager og betongulve i kælder.

...

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at manglende fundamentklods under kældervægge ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

Kælderen er udført efter almindelig byggeskik fra den tid. At udgrave fundamentklodser og støbe ville være ret usædvanligt under småhuse, på tidspunktet for ejendommens opførelse, og er generelt sjældent set.

Såfremt FT ikke ville have lavet gulvene om i kælderen havde der aldrig opstået nogen skade i forbindelse med manglende fundamentklods under kældervægge."

Ved skrivelse af 8/2 2006 meddelte selskabet afslag på forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at klageren var vidende om funderingsforholdene forud for overtagelse af ejendommen. Til støtte herfor henviste selskabet til oplysningerne i tilstandsrapporten samt i den geotekniske rapport, der var blevet udarbejdet i forbindelse med to geotekniske borer den 21/1 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Karakterskala:

...

ÜN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Bygningsdel:

Karakter: Note: Bemærkninger:

A **Beboelse**

...

A **2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk**

...	2.2 Vægge	...	UN	<i>Der er, primært ved gavle, kraftige revnedannelser i kælderydervægge med skabe på de primitive pladebeklædninger til følge.</i>
...	3.0 Yder- og indervægge			
A	3.1 Facader/gavle		K1	<i>Der er lodret revnedannelse i mur ved carport.</i>
			UN	<i>Der er spredte revnedannelser fordelt på alle facader af hovedbygningen. Flere revnedannelser har forplantet sig ned i fundamenter og kælderydervægge."</i>

Af den geotekniske rapport dateret den 30/1 2004 fremgår bl.a.:

"INDLEDNING

G. a/s har den 21. januar 2004 udført 2 orienterende geotekniske boringer på lokaliteten H.vej 10 i R., hvor der i bolig opført med kælder optræder revnedannelser.

...

Efterfundering

Det kan ikke udelukkes, at der kan opstå nye revnedannelser i boligen. For at forhindre dette vil det være nødvendigt at foretage en efterfundering af husets fundamenter.

En eventuel efterfundering skal baseres på et efterfunderingsprojekt ('ingeniørberregninger'), og i dette skal det undersøges, om det er teknisk og økonomisk muligt at efterfundere boligen.

...

Som efterfunderingsmåde, der umiddelbart anses at kunne komme på tale, er en understøbning af fundamenterne."

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at dække den uforudsete udgift til etablering af den manglende sokkel. Til støtte herfor henviser klageren til sin skrivelse af 12/3 2006 til selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

"Ved udgravning af kælder konstateres at faktiske forhold vedrørende husets sokkel ikke er i overensstemmelse med Byggetilladelse og tegninger (sag nr. 38... - jour nr. 33...) rekvireret på Byggesagsarkivet.

...

Med baggrund i taksatorrapporten, mener jeg ikke at have en jordisk chance for at være bekendt med faktum, at der ikke er sokkel på huset som angivet på tegning fra Byggesagsarkivet.

...

Jeg har selv udleveret den Geotekniske rapport til Dansk Boligforsikring og kan bemærke at jeg selv er geolog og i min studietid i 1998 var ansat i det firma, G., som har gennemført den geotekniske rapport. Mit arbejde bestod i at lave boreprofiler som danner baggrund for geotekniske rapporter. Med den baggrund udtaler jeg mig om Dansk Boligforsikrings brug af omtalte Geotekniske rapport.

Den geotekniske rapport har udelukkende et formål, hvilket er at beskrive de jordbundforhold som konstateres ved at lave boringer ned i jorden. Der er lavet to boringer som beskriver jordbundsforholdene og grundvandstanden. På den baggrund vurderes årsagen til at der er revnedannelse i væggene, altså en rent geotekniske beskrivelse af jordens egenskaber. Der er altså intet i den geotekniske rapport som forholder sig det værende fundament, som så efterfølgende viste sig ikke at eksistere.

Jeg stiller mig uforstående over for Dansk Boligforsikring argumentation, hvor der henvises til tilstandsrapporten vedr. de punkter som er benævnt UN og på den baggrund bruger et afsnit i en geoteknisk rapport som i generelle vendinger beskriver at det ikke kan udelukkes at der vil opstå nye revner i væggene og at man for at imødekomme dette kan lave en efterfundering af husets fundament. Lad mig hertil bemærke at huset viste sig ikke at have noget fundament."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 11/7 2006 bl.a.:

"Klagerens anbringender om, at huset ikke er udført som angivet på de oprindelige bygningstegninger, opfatter selskabet hverken som en skade eller som et ulovligt forhold i forsikringsbetingelsernes forstand, men snarere som en uopfyldt forventning, som er selskabet uvedkommende. Selskabets besigtigelseskonsulent har på baggrund af sin besigtigelse vurderet, at konstruktionen af fundamentet svarede til almindelig byggeskik i perioden for ejendommens opførelse i 1951. Han har endvidere beskrevet, at det ikke var sædvanligt at anvende fundamentklodser under småhuse. Besigtigelseskonsulenten har endvidere vurderet, at det gulvarbejde som klageren har udført efter sin overtagelse af ejendommen, har medført, at fundamentdybden skulle øges for at overholde de gældende anvisninger på området.

På denne baggrund er det ikke selskabets opfattelse, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet det anmeldte forhold ikke nedsatte bygnings værdi eller brugbarhed nævneværdigt, inden klageren på eget initiativ ændrede på konstruktionen af kældergulvet. Det er heller ikke selskabets opfattelse, at der bestod en nærliggende risiko for skade, som klageren ikke var bekendt med qua indholdet i tilstandsrapporten og den geotekniske rapport inden overtagelsen af ejendommen.

...

Selskabet opfatter endvidere ikke det anmeldte forhold som værende i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlig byggeforskrifter på opførelsestidspunktet i 1951, idet klageren alene har henvist til, at de faktiske forhold afveg fra bygnings tegningerne. Det er selskabets opfattelse, at den første almindeligt anerkendte anvisning vedrørende funderingsforhold fremkom i 1954, og at ejendommen er opført før det første bygningsreglement fremkom i 1961. Det anmeldte forhold kan derfor ikke karakteriseres som ulovligt i lyset af forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1.

...

Det er endvidere selskabets vurdering, at klageren var blevet advaret omkring funderingsforholdene og om nødvendigheden af en eventuel understøbning af huset fundament, inden klageren overtog ejendommen den 1. august 2004. I skødets, bilag ..., pkt. 9, henvises der til den geotekniske rapport, som er vedlagt i bilag ... Klageren

geren har med sin underskrift på skødet erklæret, at være bekendt med indholdet af denne rapport.

...

Det er selskabets opfattelse, at klageren har overtaget den forsikrede ejendom med den risiko for funderingsforholdene, som var blevet påpeget i tilstandsrapporten med karaktererne UN, og efterfølgende i den geotekniske undersøgelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygnin-
gerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller byg-
ningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæg-
gelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 el-
ler andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, inden overtagelsestidspunktet/rådighedstidspunktet.

...

15. Udvidet dækning

...

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Ved vurderingen af, hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade på ejendommen, må der tages udgangspunkt i, at huset er opført i 1951.

Efter nævnets opfattelse var det på dette tidspunkt ikke ualmindeligt, at der ikke blev støbt under kældervægge. Selv om det af bygningstegningerne fremgår, at der skulle være støbt sådanne fundamenter, udgør forholdet efter nævnets opfattelse ikke en skade i ejerskifteforsikringen forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det manglende kælderfundament i henhold til de almindelige betingelser for ejerskifteforsikring.

Da nævnet heller ikke finder det godtgjort, at ejendommens konstruktion var ulovligt på opførelsestidspunktet, finder nævnet heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække forholdet i henhold til reglerne i ulovlighedsdækningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

8.

69.680

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson