/03

Den 6. oktober 2003 blev i sag nr. 59.108:

xxxx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, påstår ved sin advokat selskabet tilpligtet til at anerkende erstatningspligten for mangelfuld fundering.

Af tilstandsrapport udarbejdet 6/1 2000 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

Bygningsdel/Installation:	**Vurdering:**			
	IB	**KO**	**K1**	**…**
1. Fundamenter/Sokler	X		2	
…				
6. Gulvkonstruktion og gulve		2		

…

KO: Kosmetiske skader

Beskriver kosmetiske skader, som kan påvirke en købers indtryk af bygningen.

…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygn.	**Bygningsdel**	**Karakter**	**Bemærkninger**
A	1.1 Sokkel	K1	Fa. T. har understøbt m.v. efter ing.fa. Rambøll's anvisninger (se brev dateret 22. jan. 1999 fra Rambøll) og arbejderne er godkendt eft. ingeniørfirmaets anvisning, tilsyn og rapport.

			Der kan ses nogle enkelte revner i sokkel, som ikke kan udbedres uden at det kan ses. Fa. har valgt at lade disse stå. I øvrigt er også nogle fuger eftergået i murværket i samme arbejdsgang.
…			
A	6.1 Gulvkonstruktion	K0	Gulv i stue ikke helt plan. Gulv i køkken ikke plan ved dør. I værelse mod garage kunne gulvsamlinger skimtes gennem tæppe."

I klageskrivelse af 2/8 2002 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Det forholder sig således, at Alm. Brand har anerkendt erstatningspligt for så vidt angår gulvkonstruktionen i ejendommens køkken og stue. Selskabet har således anerkendt, at der er en konstruktionsfejl vedrørende ejendommens fundering, idet der under gulvkonstruktionen ikke er rømmet for organisk materiale helt ned til fast grund. I forbindelse med den netop afsluttede udbedring af forholdene i ejendommens køkken og stue, blev det klart konstateret, at der i den resterende del af ejendommen ej heller er foretaget en korrekt fundering. Selskabet har således afvist at udbedre den klare fejlkonstruktion i resten af huset - på trods af at selskabet såvel har anerkendt erstatningspligt samt i øvrigt udbedret fuldstændigt tilsvarende forhold i køkken og stue.

Desuden kan jeg oplyse, at det forhold at gulvet er lagt direkte ovenpå jord, således at der ikke er rømmet jord ned til fast grund, er et ulovligt forhold i henhold til bygningsreglementet af 1966.

…

Sammenfattende skal jeg herved anføre, at der for ankenævnet nedlægges påstand om at Alm. Brand tilpligtes at anerkende erstatningspligt for udbedring af de mangelfulde funderingsforhold i min klients ejendom.

Til støtte herfor gøres det gældende:

At der klart er konstateret mangelfuld fundering samt at gulvkonstruktionen i ejendommen er ulovlig.

At skaden er dækket af ejerskifteforsikringen i henhold til betingelsernes afsnit 3.3 som følge af at gulvkonstruktionen er ulovlig.

At forsikringsdækning klart følger af forsikringsbetingelsernes punkt 10, jævnfør bilag 3.

At der klart er konstateret nærliggende risiko for yderligere skade i ejendommen såfremt der ikke foretages en udbedring.

At det af betingelsernes punkt 11 fremgår, at forsikringen dækker ved forhold vedrørende bygningslovlighed, når der er konstateret en skade og som nu hvor der er nærliggende risiko for at yderligere skade vil opstå.

At det er nødvendigt at forebygge yderligere skader.

At gulvkonstruktionen er ulovlig i henhold til bygningsreglementet af 1966."

Selskabet har ved skrivelse af 20/9 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har anerkendt forholdet som en dækningsberettiget skade under køkkenet og stuen. I disse rum kunne der konstateres skade, idet gulvkonstruktionen var nedbøjet.

I den øvrige del af huset kunne vores taksator ikke ved sine besigtigelser i april og juni konstatere sætninger eller fugtgennemtrængning eller andre tegn på skader. Vi vedlægger til orientering kopi af vor skrivelse af 16.05.02 som bilag C. Da huset endvidere har stået siden 1971, uden at der er opstået skader på denne del af huset, mener vi ikke, der er nærliggende risiko for skader. Vi mener på denne baggrund ikke, der er tale om et forhold, der opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes pkt. 10.1, hvorfor vi må afvise dækning.

Klager anfører endvidere, at den manglende fundering er i strid med bygningsreglementet for 1966, hvorfor forholdet bør være dækket på ulovlighedsdækningen. Det fremgår af det indledende afsnit til Ulovlighedsdækningen, forsikringsbetingelsernes s. 5, 3. pkt., at det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation fra myndighederne. Vi må således henvise klager til at ansøge myndighederne om dispensation.

Vi må på denne baggrund fastholde vores afvisning af at udbedre forholdet."

Klagerens advokat bemærker, at klageren ved et eventuelt salg ikke vil kunne indhente tilbud om ejerskifteforsikring uden bemærkninger. Desuden vil klageren fra en eventuel køber blive stillet over for et krav om et ikke ubetydeligt afslag i salgsprisen. Endvidere

bemærker advokaten, at den skade, der allerede er konstateret og udbedret i ejendommen samt det faktum, at der ikke er sket en korrekt fundering under den resterende del af ejendommen, medfører en væsentlig værdiforringelse.

Under henvisning til udskrift af retsbogen fra Køge Ret af 5/3 2002 og tilkendegivelse af 2/4 2002, som vedrører en lignende sag fastholder selskabet, at den manglende fundering ikke giver nærliggende risiko for skade. Endvidere afviser selskabet, at den manglende fundering vil medføre, at der tages forbehold på en fremtidig ejerskifteforsikring, og at forholdet har betydning for slagsprisen, idet der ikke kan konstateres skader som følge af den manglende fundering.

Klagerens advokat afviser, at den konkrete afgørelse fra Køge Ret kan overføres på nærværende sag.

Af kommunens skrivelse af 8/4 2003 til klageren fremgår:

> "I dit brev af 31. marts 2003 oplyser du, at gulvkonstruktion i din bolig er udført på anden vis end beskrevet i byggeansøgning af 11. august 1970. Samtidig forespørger du bl.a. til muligheden for at opnå godkendelse af gulvkonstruktionen i forhold til de på opførelsestidspunktet gældende bestemmelser.
>
> I den forbindelse gør jeg opmærksom på at bygningsreglementets bestemmelser udelukkende finder anvendelse på ny bebyggelse, ombygning af og tilbygning til bebyggelse samt andre foranstaltninger i bebyggelse eller dens benyttelse, som angivet i *byggelovens § 2*.
>
> Spørgsmålet om lovligheden af gulvkonstruktionen er et privatretsligt forhold der er bygningsmyndigheden uvedkommende, og jeg vil derfor foreslå, at du kontakter en teknisk sagkyndig, der kan vurdere hvorvidt bestemmelserne er overholdt.
>
> Jeg kan dog oplyse, at en gulvkonstruktion opbygget som oplyst ikke umiddelbart vil være i overensstemmelse med de konstruktive bestemmelser samt bestemmelserne om fugt- og varmeisolering i *bygningsreglement af 1966*. Det er dog ikke muligt på det foreliggende grundlag at vurdere om hensynet med disse bestemmelser er tilgo-

deset på anden vis og om gulvkonstruktionen derved opfylder reglementets bestemmelser."

Selskabet har ved skrivelse af 28/4 2003 til nævnet anført følgende:

"Nærliggende risiko for skade:

Selskabet mener ikke, at klager har godtgjort, at skaden på gulvet, som selskabet har accepteret at dække er opstået i løbet af kort tid og derved skulle indikere nærliggende risiko for skade på gulvet i resten af huset.

Klager konstaterede i forbindelse med en renovering af køkkenet i april 2000 en skævhed i gulvet, som klager rettede op.

I juli 2001 anmeldte klager forholdet til ejerskifteforsikringen som en skade.

Selskabet afviste i første omgang skaden ved skrivelse af 12.07.01, som vedlægges som bilag G, idet der ikke kunne konstateres skader som følge af skævheden, og idet klager i tilstandsrapporten var gjort opmærksom på de tidligere problemer med fundamentet, og at gulv i stue og køkken ikke var helt plant.

I 1996 verserede en sag mellem tidligere ejere af ejendommen om revner/sætningsskader på ejendommens murværk i bygningens nordøstlige del (køkken og stue). Til brug for sagen blev der iværksat syn og skøn. Kopi af skønserklæringen vedlægges som bilag H. Bilag 2 til skønserklæringen vedlægges som bilag I.

Det fremgår af skønserklæringen, at der kunne konstateres skader på den indvendige mur i stuen (nordøstlige del), og at skaderne skyldtes, at funderingen ikke var korrekt.

Det fremgår af besvarelsen af spørgsmål 7, at der ikke på ejendommen var konstateret yderligere revner end de i besvarelsen af spørgsmål 4 anførte.

Skaden blev udbedret ved understøbning med liniefundament jf. skrivelse af 22.01.99 fra Rambøll til det udførende firma T. Skrivelsen vedlægges som bilag J. Dette er oplyst i tilstandsrapportens pkt. 1.1.

Klager var således på overtagelsestidspunktet vidende om, at der tidligere havde været problemer med sætninger i husets nordøstlige del.

Forholdet blev genbesigtiget i september 2001, hvorefter selskabet anerkendte forholdet som en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, idet det viste sig, at efterfunderingen udført af T. under murværk ikke havde været tilstrækkelig.

På baggrund af skønserklæringen, hvoraf fremgår, at der i 1996 alene kunne konstateres sætningsskader som følge af den ukorrekte fundering i bygningens nordøstlige del og selskabets besigtigelser i 2001, hvor der heller ikke kunne konstateres skader på den øvrige del af huset, må det fastholdes, at der ikke er skade og heller ikke nærliggende risiko for skade på den øvrige del af huset som følge af den ukorrekte fundering.

Ulovlighedsdækningen:

Selskabet er - beklageligvis først på nuværende tidspunkt - blevet opmærksom på, at klager ikke har ulovlighedsdækningen på ejerskifteforsikringen, idet der ikke er udarbejdet edc-sundhedsattest eller tilsvarende attest på ejendommen, hvilket er et krav ifølge betingelsernes afsnit 3, 5. afsnit, 3. punkt."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 14/6 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Nærliggende risiko for skade:

Den konklusion Alm. Brand drager i sidste afsnit på side 2 under ovennævnte overskrift er efter min opfattelse ikke korrekt, man kan med lige så stor føje hævde, at det forhold at huset har sat sig uagtet at der er sket en udbedring af sætningsskader, kan tages som indikation for at hele huset er i bevægelse, og dermed i risiko for at sætte sig. Den ukorrekte fundering er jo ikke begrænset til den del af ejendommen.

Således har det tidligere skøn over ejendommens sætninger, udbedring heraf og det efterfølgende forløb vist sig at være forkerte, hvilket vil gøre det mere nærliggende at noget tilsvarende gør sig gældende for Alm. Brands vurdering af at skaderne på ejendommens øvrige del ikke vil udvikle sig yderligere.

Ulovlighedsdækningen:

Da Alm. Brand har tilkendegivet tidligere at der var ulovlighedsdækning, må et sådant udsagn være dispositivt, hvorfor det må fastholdes at der er ulovlighedsdækning og at den ulovlighedsdækning omfatter en ikke-forskriftsmæssig fundering efter naturlig læsemåde for forsikringsvilkårenes formulering desangående."

I selskabets skrivelse af 7/7 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Nærliggende risiko for skade:

Som det fremgår af vores skrivelse af 28.04.03 kunne der hverken i 1996 eller i 2001 konstateres skader andre steder end det i skønserklæringen nævnte sted. Der er derfor ingen indikationer af, at huset er i bevægelse, og selskabet må fastholde, at der ikke er nærliggende risiko for skader.

Ulovlighedsdækningen:

Klager kan ikke have været uvidende om, at ulovlighedsdækningen ikke var etableret på hans ejerskifteforsikring. Da klager således ikke har været i god tro om eksistensen af dækningen jf. aftalelovens § 32, kommer det ikke selskabet til skade, at det først senere i forløbet er blevet opmærksom på, at skaden allerede af den grund skulle afvises."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**10. Hvilke forhold er dækket**

10.1

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en

mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

11. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

…

- forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold, eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå.

…

3. Bygningens lovlighed

Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger."

Nævnet udtaler:

Efter de foreliggende oplysninger er nævnet enig med selskabet i, at der ikke er nærliggende risiko for skader som følge af funderingsmanglerne ved huset.

Efter indholdet af kommunens brev af 8/4 2003 til klageren finder nævnet, at der ikke er grundlag for at anse forholdet for ulovligt. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for de anmeldte skader.

Derfor

b e s t e m m e s:

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen