729/05

Den 15. august 2005 blev i sag nr. 61.011:

xxxxxx xxxxxxx xx
xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommens kældervægge.

Klagerne har anmeldt, at ejendommens kældervægge er meget tynde, porøse og uden egentlig bæreevne, og at dette forhold udgør en dækningsberettigende skade i henhold til den tegnede forsikring. Klagerne påstår selskabet tilpligtet at yde dem en samlet erstatning på i alt 707.760 kr.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det ikke er ualmindeligt, at kældervægge af samme alder i dag fremtræder som porøse og uden væsentlig styrke.

Den pågældende ejendom er opført i 1944.

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 12/9 2000. Af denne fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter	Note:	Bemærkninger
A	Beboelse			
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K2		Løs og manglende puds på sokkel flere steder. Mindre sætningsrevner i sokkel nogle steder.
	1.4 Udvendige lyskasser	K2		'lyskasser' til kældervinduer er sunket.
A	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrænd.			
	2.2 Vægge	K2		Løs og afskallet overflade på kældervægge.(fugt)
	2.6 Ventilation	UN		Mangelfuld ventilation af østlig krybekælder. (ingen ventilationsriste mod øst på nordside)
	2.7 Andet: Kælder	K3		Fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kælder.
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K2		Revnet, løs og manglende facadepuds flere steder. Mindre sætningsrevner i ydermure nogle steder.

…

Karakterskala: … K2: Alvorlige skader … K3: Kritiske skader … UN: Bør undersøges nærmere …

…

6. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelse for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er)

…

Vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der er reparations- og vedligeholdelsesarbejde, der skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig.

…

7. Uddrag af sælgers oplysninger fra ejendommens tilstandsrapport

…	Ja	Nej
Er sælger bekendt med om der:		
2.3 er foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒

…"

Klagerne har i klageskrivelsen til nævnet redegjort for sagen således:

"Under udgravning, 2 forskellige steder, for udførelse af fugt- & varmeisolering af kælderydervægge blev den anmeldte skade konstateret ved, at mellem 10-15 cm af kælderydervæggenes tykkelse på ca. 30 cm af den nederste del af ydervæggene, faldt ned i udgravningen, alene under tyngdekraftens påvirkning, da jorden langs kælderydervæggene blev fjernet med håndskovl. Herefter blev yderligere udgravning stoppet øjeblikkeligt af frygt for sammenstyrtning. Kælderydervægge er ca. 30 cm tykke og nu altså kun knap 15-20 cm på den nederste del. Ejendommen er opført i 1944. Herefter anmeldtes skaden til forsikringsselskabet Codan A/S med skrivelse, dateret d. 16 maj 2002 ...

Codan's rekvirerede herefter Rådg. ingeniørfa. I. Consult A/S til at besigtige og vurdere den anmeldte skade, som, til Codan i skrivelse af 11. juni 2002 … har givet sin bedømmelse, således: citat:

'**Kælderydervæggen var støbt af mursten, sten og sand og var meget ujævn og uden styrke. Sten og mursten kunne umiddelbart pilles ud. Kældervæggens tykkelse er 30 cm. Kældervæggen blev undersøgt indefra, hvor det viste sig, at væggen var ligeså porøs og løs som udvendig.**' citat slut.

samt, for så vidt angår skadens udbedring: citat:

'En holdbar reparation vil bestå i udførelse af en ny kældervæg ved udskiftning af den gamle kældervæg med f.eks. 29 cm. fundablokke. Arbejdet må udføres i sektioner af maks. 1,0 m med fornøden afstivning af gulvbjælkelag.' citat slut

Under overværelse af ingeniør I. slog entreprenøren en fladmejsel direkte gennem den resterende 15-20 cm, betonvæg (kælderydervæg) på mindre en 10 min. med en lille håndholdt klaphammer, til bedømmelse af kælderydervæggenes manglende styrke. I praksis vil dette ikke kunne lade sig gøre i en betonvæg af bare nogenlunde styrke, og det er således den omgivne jord, der støtter kælderydervæggene og hindrer dem i at styrte sammen.

Der er forud for ejendommens erhvervelse udarbejdet tilstandsrapport, dateret 12.09.2000 … jf. Huseftersynsordningen og der er i denne ingen bemærkninger om kælderydervæggenes manglende styrke. Codan A/S har efterfølgende afvist at yde erstatning i.h.t. den af klagerne tegnede køberforsikring, begrundet med bemærkningen i Rådg. Ingeniørfa. I. Consult's skrivelse af 11. juni 2002 … 4. afsnit, citat: 'Det er ikke ualmindeligt at gamle kælderydervægge er ujævne udvendigt og i dag fremtræder porøse og uden **væsentlig styrke**'."

Klagerne gør over for nævnet gældende, at selskabet i forbindelse med indtegningen af forsikringen burde have taget forbehold, når selskabet besad en viden om, at det anmeldte forhold ikke er usædvanligt for ejendomme af samme alder.

Selskabet har ved skrivelse af 13/6 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Det er ikke ualmindeligt at kældervægge fra 1944 er udført af porøs beton.

Kældervæggen har fungeret i mange år, men det kan ikke forventes, at den fortsat kan fungere uden vedligeholdelse.
Umiddelbart vurderes det at der ikke er risiko for sammenstyrtning eller sætninger, men igangværende fugtproblemer og afskalninger vil fortsætte, og på et tidspunkt er det nødvendigt at reparere kældervæggen.'
…
For så vidt stabiliteten af kældervæggene er det vores opfattelse at det ikke er sandsynliggjort at disse er behæftet med en skade som defineret i forsikringsbetingelserne.

Det fremgår således af ingeniørrapporterne, at kældervæggene er i en forventelig stand henset til ejendommens alder og at der ikke er risiko for sammenstyrtning eller sætninger af kældervæggene.

Det forhold at der muligvis ikke kan fritgraves omkring ejendommen for at nedlægge omfangsdræn konstituerer ikke i sig selv en skade.

For så vidt angår fugtproblemer og afskalninger af kældervæggene fremgår det af ingeniørrapporten at disse problemer vil fortsætte og kræve at der løbende foretages reparationer.

Dette forhold er imidlertid udtrykkeligt nævnt i tilstandsrapporten og må iøvrigt henføres til almindelig vedligeholdelse.

Da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold der er nævnt i tilstandsrapporten og almindelig vedligeholdelse må vi fastholde, at disse forhold ej heller er dækningsberettiget."

Klagerne gør over for nævnet gældende, at de i tilstandsrapporten anførte bemærkninger alene vedrører vægpuds, som er overfladebehandling af kælderydervæggene, og disse har derfor ingen relevans eller betydning for kælderydervæggenes styrkemæssige egenskaber. Endvidere gøres det gældende, at den manglende ventilation ej heller har nogen betydning for fundamentets styrkemæssige egenskaber. Klagerne har endvidere

anført, at det forhold, at kældervæggen er porøs, ikke er ensbetydende med, at den er uden styrke. Til eksempel har klageren anført, at lecabetonvægge også er meget porøse, men uanset anvendes de i dagens byggeri.

Klagerne bemærker, at det anførte forhold i tilstandsrapporten omkring mangelfuld ventilation af østlig krybekælder, ingen ventilationsrist mod øst på nordsiden, som har fået karakteren UN, ligeledes ikke har relevans for kældervæggens og randfundamentets styrkemæssige egenskaber.

Klagerne har i relation til bemærkningen i tilstandsrapporten angående fugtopstigning og fugtgennemtræng i kælder - der er benævnt ved karakteren K2 - anført, at dette forhold ej heller har nogen relevans for kælderydervæggens og randfundamentets styrkemæssige egenskaber.

Klagerne konkluderer på baggrund af det ovenfor anførte, at de i tilstandsrapporten anførte forhold ikke har betydning for nærværende tvist. De finder, at de har sandsynliggjort, at kældervæggene er behæftet med en skade, således som dette er defineret i forsikringsbetingelserne, idet dele af væggene faldt ned i udgravningen.

Klagerne afviser selskabets påstand omkring betonstyrken, idet der ikke er foretaget styrkebestemmelse af betonen i hverken randfundament eller kælderydervæggene. Klagerne gør gældende, at den manglende betonstyrke må karakteriseres som en skjult fejl/mangel, og at selskabet derfor bør anerkende den som værende dækningsberettigende.

Klagerne har desuden anført, at uagtet kælderydervæggene og randfundamenter er fra 1944, må det forventes, at styrken i husets bærende fundamenter og kældervægge er af tilstrækkelig størrelse, når der ikke fremgår andet af tilstandsrapporten.

Nævnets sekretariat har under henvisning til, at selskabet ved skrivelse af 13/6 2003 har refereret ingeniør I. for "… at det ikke kan forventes, at kældervæggen fortsat kan fungere uden vedligeholdelse" anmodet selskabet om at uddybe, hvori denne vedlige-

holdelse består, og om selskabet ved vedligeholdelse forstår hel- eller delvis udskiftning af fundamentet.

Selskabet har hertil anført, at der med vedligeholdelse alene menes reparation af puds og maling på kældervægge, men derimod ikke indgreb i fundament.

Klagerne finder, at selskabet forsøger at gøre tvisten til en strid om vedligeholdelse af den indvendige overfladebehandling på kælderydervæggene; dvs. vægpuds og maling. Klagerne har hertil anført, at dette ingenlunde er sagens kerne og henviser i den forbindelse til ingeniør I.'s skrivelse af 11/6 2002, hvori han oplyser, at en reparation af kældervæggen med påstøbning udefra ikke vil tjene noget formål, idet der ikke vil kunne renses af til fast underlag. En holdbar reparation vil derimod bestå i udførelse af en ny kældervæg ved udskiftning af den gamle kældervæg med eksempelvis 29 cm fundablokke. Klagerne påpeger endvidere, at tvisten også angår de randfundamenter, der er under den del af huset, hvor der ikke findes kælder.

Hertil har selskabet ved skrivelse af 28/4 2004 til nævnet anført:

> "Som det fremgår af tidligere korrespondance har Codan haft en ekstern specialist til at bedømme kældervæggenes tilstand, og ingeniør I. har i den anledning udarbejdet 3 erklæringer.
>
> Konklusionerne i disse erklæringer og Codans afgørelser i sagen baserer sig på 2 situationer; hvor forudsætningerne for hver enkelt situation adskiller sig afgørende fra hinanden, nemlig;
>
> **situation 1**, hvori det forudsættes, at der ikke foretages udgravninger og nedlægges omfangsdræn, og ejendommen og dens brug således bevares uforandret
>
> **og situation 2**, hvor ejendommen undergår en gennemgribende renovering med opgravning af jord ned til fundamenter og nedlægning af omfangsdræn m.v.
>
> **Situation 1:**

Ingeniør I. konkluderer i sin første rapport, at kældervægge er porøse og uden styrke, og anfører ligeledes at en holdbar reparation vil bestå i udskiftning af kældervægge i sektioner.

Denne konklusion baserer sig imidlertid på, at ejendommen skal kunne tåle en fritgravning af fundamenter for at nedlægge omfangsdræn.

Situation 2:
Ingeniør I. konkluderer i sin rapport nr. 2 at kældervægges tilstand svarer til normaltilstanden i tilsvarende ejendomme fra 1944, og at der ikke er risiko for sammenstyrtning eller sætningsskader.

Denne konklusion baserer sig på den forudsætning, at ejendom bibeholdes i sin nuværende konstruktion, og der således ikke foretages udgravninger for at nedlægge omfangsdræn.

I denne situation kan kældervægge og fundamenter således fortsat fungere efter hensigten uden risiko for at der vil opstå skader.

Dog vil den indvendige side af kældervæggene fortsat kræve almindelig vedligeholdelse, idet puds og maling vil skalle af pga. fugt, hvilket henhører under den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, jf. rapport nr. 3 fra I.

Der er således ikke uoverensstemmelse mellem de forskellige erklæringer, men sagen drejer sig om hvilke forudsætninger, der skal lægges til grund ved vurderingen af om skadebegrebet i forsikringsbetingelserne er opgjort.
…
Det forhold at køber ønsker at iværksætte renovering ved nedlægning af omfangsdræn kan ikke tillægges betydning for hvorvidt der foreligger en skade, jf. principperne i eksempelvis AK 60.584 samt 59.957."

Klagerne har efterfølgende ladet sig bistå af K.V., der er uddannet bygningsingeniør samt murer, og som besidder erfaring i kraft af tidligere ansættelse som byggeleder, projektleder, teknisk rådgiver, og endelig har han været selvstændig murer.

Ingeniør K.V. har ved skrivelse af 31/5 2004 til nævnet bl.a. anført:

> "Undertegnede har undersøgt betonens styrkemæssige egenskaber yderligere, fra både den indvendige side og den udvendige.
>
> …
>
> Udvendigt:
>
> Indstøbte stenmaterialer lader sig fjerne, uden brug af værktøj, d.v.s. alene med fingrene, ved at lade disse strejfe henover overfladen. Dette er tilstrækkeligt til at indstøbt stenmateriale falder ned i udgravningen. Foto nr. 1 & 2. (fremsendt til Codan med mail).
>
> Dette gælder både for randfundamenter og for kælderydervægge, hvor disse er tilgængeligt udefra.
>
> Indvendigt:
>
> Videre skal det oplyses, at jeg indvendigt fra, på to tilfældigt udvalgte vægge, modstående det frigravne vægstykke, med brug af en smal skruetrækker, med håndkraft alene har presset denne, 8-10 cm ind i betonvæggene på ca. 15 sekunder. Det er utrolig nemt at frigøre det indstøbte stenmateriale og dette vel at mærke, uden anvendelse af nævneværdig kraft. Foto nr. 3-6 (fremsendt til Codan med mail).
>
> Min konklusion er derfor, at den, i kælderydervægge og randfundamenter værende beton, er uden styrke overhovedet."

Ingeniør K.V mener desuden, at det må være denne sag uvedkommende, om ejerne ønsker at foretage den nødvendige og korrekt udførte fugtisolering af ejendommen eller ej, og at selskabet ikke kan finde støtte for sine betragtninger i forsikringsbetingelserne. Han afviser i øvrigt, at dette kan karakteriseres som en gennemgribende renovering.

Selskabet har over for nævnet præciseret, at såvel randfundamenter som kældervægge er kommenteret i brev af 28/4 2004, idet der er tale om en identisk problemstilling.

Ingeniør K.V. har over for nævnet ved skrivelse af 1/9 2004 bl.a. anført:

"Det er korrekt, at der i juni & juli 2002 ingen sætningsrevner var i murværk.

Imidlertid kan der i dag konstateres revner i facademurene som vist på bilagte fotos som er taget d. 27 aug. i år. Fotos nr. 1-5 er fra sydfacaden og nr. 6-9 er fra nordfacaden. Revnerne er typiske sætningsrevner idet de forløber hvor murværket er svagest, nemlig ved vinduesåbningerne, hhv. i vinduesoverliggerne og under vinduerne, i brystningerne, hvilket er typiske sætningsskader.

…

Foto nr. 10 & II viser randfundament ved udgravning og er taget samme dato (27. aug. i år) og viser hvordan ca. 15 cm af fundamentet nu mangler. Den manglende del af fundamentet ligger nu i bunden af udgravningen og er faldet derned alene under tyngdekraftens påvirkning.

De nye revner skyldes utvivlsomt bevægelser i fundamenter og kældervægge da ejendommen har belastet jorden i ca. 60 år og det er derfor usandsynligt at revnerne, som er opstået efter juli 2002, skyldes bevægelser i jordbunden.

Da der nu, tydeligt, kan konstateres sætningsrevner i murværket, må Codan A/S's påstande om manglende fysiske tegn på stabilitetsproblemer afvises som direkte urigtige."

Selskabet har - efter en omfattende udveksling af synspunkter - fastholdt sin afgørelse.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvilke forhold er dækket?**

4. Forsikringen dækker

- udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

…

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, som er nævnt i SundhedsAttesten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i SundhedsAttesten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at køber ikke på grundlag af SundhedsAttesten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, …"

Nævnet udtaler:
Nævnet lægger efter det oplyst til grund, at kældervæggene er meget porøse, idet bl.a. vægmateriale falder ned, hvis der udgraves, og en skruetrækker indvendigt fra umiddelbart kan presses ind i væggen. Selskabets tekniske rådgiver har da også anført, at kældervæggene er udført af meget porøst beton.

Selv om nævnet må medgive selskabet, at det ikke er ualmindeligt, at kældervægge fra begyndelsen og midten af 1940'erne er porøse, finder nævnet, at væggenes styrkemæssige mangler går ud over, hvad der kan forventes. Nævnet finder endvidere, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når væggene er så ustabile, at de forhindrer en naturlig fugtisolering af ejendommen i form af omfangsdræn.

Selskabet er således forpligtet til at udbedre skaden på kældervæggene. Nævnet har ikke tilstrækkelige oplysninger til at tage stilling til erstatningsopgørelsen.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal anerkende, at der foreligger en skade for så vidt angår den manglende styrke af ejendommens kældervægge.

Marianne Højgaard Pedersen