695/04

Den 16. april 2004 blev i sag nr. 61.538:

xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms fundament.

Selskabet har ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede forsikring.

Det er oplyst, at den forsikrede ejendom er et etplanshus fra 1932 på 82 m² med fuld kælder. Det er videre oplyst, at fundamentet under husets kælder kun er ca. 5 cm under overkant af kældergulv.

Ved skrivelse af 19/5 2003 har selskabet tilkendegivet, at man vil dække udgiften for ophugningen af gulvet langs med kældervæggen, hvor dette er konstateret kun at have en tykkelse på omkring 25 mm. Endvidere vil man dække udgiften for den efterfølgende udstøbning af ovennævnte steder med 100 mm beton.

Klageren har forklaret, at han forud for huskøbet gennemgik de oprindelige tegninger over huset med en bygningssagkyndig, hvor han bl.a. fik oplyst, at han måtte forvente,

at et kældergulv fra 1932 afgiver mere fugt end et tidssvarende kældergulv. Klageren har videre forklaret, at eftersom tegningerne viste, at fundamentet var ca. 30 cm dybere end kældergulvet, ville det være en overkommelig opgave at hugge gulvet op, grave jord af og lave et tidssvarende kældergulv, hvis han fik problemer med gulvet.

Klageren har herefter redegjort således for sagsforløbet:

"Sagen startede med at jeg fjernede træbeklædningen fra en kældervæg, og nogle træhylder som stod på gulvet. Under træbeklædningen blev det opdaget at der var støbt en trælægte ned i kældergulvet og det viste sig at træbenene fra hylderne gik igennem betonen og helt ned i jorden, således at der fremkom to huller hvor jeg opdagede at betongulvet kun var 2 cm tykt.

Jeg meldte dette til Leif Hansen A/S. De mente ikke at de to huller var nogen skade, og med hensyn til træet i betongulvet var der ikke sket nogen skade endnu, vel vidende at det giver ideelle betingelser for hussvamp. Konklusionen var at forholdet ikke var dækket af ejerskifteforsikringen.

Jeg skriver til Leif Hansen A/S at jeg havde kontaktet en bygningssagkyndig som mente at ved et kældergulv fra 1932 var en gulvtykkelse på ca. 10 cm at forvente. Samtidig oplyser jeg Leif Hansen A/S at kældergulvet nu også har fået en revne på ca. 1 meter i længden som fjedrer når jeg træder på den. - Leif Hansen A/S svarer at de steder hvor kældergulvet er ca. 2 cm tykt vil forsikringen dække gulvet således at det bliver 10 cm tykt, men revnen vurderedes til kun at være i slidlaget så den var ikke dækket.

Da det skal vurderes hvorledes kældergulvet kan gøres tykkere, bliver det opdaget at fundamentet kun er ca. 5 cm dybt målt fra kældergulvets overkant.

Afslutningen:

Set i lyset af alle de fejl der er opdaget ved kældergulvet vurderede jeg i samråd med en bygningssagkyndig at jeg burde hakke gulvet op og lave den føromtalte tidssvarende kældergulvskonstruktion. Dette var dog ikke længere en overkommelig opgave idet det ikke er muligt uden at forlænge fundamentet. Da jeg havde en klar forvent-

ning om at fundamentet var ca. 30 cm dybere end det i virkeligheden er, meldte jeg dette til ejerskifteforsikringen, men Leif Hansen A/S afslog at dette var dækket.

Da jeg havde undersøgt mine muligheder inden huskøbet og da muligheden for at lave et tidssvarende kældergulv var en stor medvirkende faktor til at jeg købte huset, så mener jeg at min forventning til fundamentet er reel og derfor bør være dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren har anført, at han er uforstående overfor selskabets argument om at forsikringen kun omfatter den faktiske bygning. Klageren har påpeget, at i henhold til forsikringsbetingelserne kan en manglende bygningsdel også udgøre en skade, hvorved det er anført, at en manglende bygningsdel jo ikke vil være en del af den faktiske bygning. Klageren har påpeget, at selskabet har accepteret at dække de 8 cm beton, som mangler de steder, hvor kældergulvet kun er 2 cm, hvorved det er påpeget, at selskabet således har anerkendt noget, der mangler, som en skade.

Klageren har endvidere anført, at kommunens tekniske forvaltning har oplyst, at byggetilladelsen er givet på baggrund af tegningerne, og at der ikke må ændres på den bærende konstruktion uden ansøgning til kommunen om tilladelse. Klageren har anført, at kommunen derfor også forventer, at fundamentet stemmer overens med tegningerne.

Selskabet har gjort gældende, at ejerskifteforsikringen omfatter den faktiske bygning på grunden, uanset hvordan denne måtte være vist i tegningsmaterialet i kommunens byggesag.

Selskabet har under henvisning til en skaderapport dateret 5/5 2003 bemærket, at der ikke er konstateret hverken sætningsskader eller andre forhold, der kunne indikere, at husets fundering ikke er i orden. Selskabet har anført, at det af klageren anførte forhold på ejendommen kun bliver en "mangel", hvis han begynder at ændre på den gulvkonstruktion, som ejendommen blev overtaget med.

Selskabet har gjort gældende, at det ikke er ejerskifteforsikringens formål at dække forskellen mellem den faktiske bygning og forsikringstagerens forventninger, uanset hvad disse måtte være baseret på.

Som begrundelse for dækningstilsagnet for så vidt angår steder, hvor gulvet kun er 2 cm tykt, har selskabet anført, at et kældergulv af denne tykkelse ikke har tilstrækkelig bæreevne.

Endelig er det anført, at såfremt der foreligger tegningsmateriale, der klart viser, hvor langt under gulvet fundamenterne skulle være ført, er det muligt, at kommunen vil kunne kræve disse ændret. Selskabet har i den forbindelse anført, at såfremt det ikke måtte være muligt at opnå dispensation fra kommunen, vil forholdet være dækket på denne baggrund under den tilvalgte udvidelse af forsikringen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "4. Hvilke forhold er dækket
>
> Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i 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 omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at selskabet har givet tilsagn om at dække ekstra fundering for så vidt angår de dele af gulvet, hvor funderingen kun er 25 mm.

Nævnet bemærker videre, at selskabet har givet forhåndstilsagn om dækning under den tilvalgte ulovlighedsdækning for det tilfælde, at kommunen påbyder, at kælderfundamentet forlænges.

Herefter finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at betale yderligere erstatning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann