713/04

Den 13. december 2004 blev i sag nr. 63.088:

xxxxxxxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med en anmeldt skade på fundamentet på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, den forsikrede ejendom er opført i 1939. Klageren købte ejendommen i december 1999 med overtagelse 1/2 2000.

I tilstandsrapportdateret 26/8 1999 er der anført:

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
AB	1.1 Sokkel		K1-K0 - Enkelte smårevner i sokkel.
…			
A	2.4 Indvendig isolering	K1	K1 - I kælder er der på flere ydervægge opsat indv. isol. på trækonstruktion/isolering og dampspærre. Konstruktionen kan give fugt og kondensvand mellem ydervæg og isolering."

Den 25/2 2003 anmeldte klagerne til selskabet, at der var revner i ejendommens fundament/mur, hvilket var konstateret i forbindelse med, at klagerne ville fugtisolere kælderen.

En taksator fra selskabet besigtigede forholdet den 13/5 2003. I besigtigelsesrapport dateret 14/5 2003 er bl.a. anført:

"**3.** Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
nej

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
der er ved opførelsen stenreder og partier hvor betonstøbning er mangelfuld (dårlig blanding af beton) således at der er partiel forvitring på undersiden af fundament. Der er videre henkastet byggeaffald i udgravning for fundament - beton og murstensrester sammenstøbt i klumper henligger udenpå fundament."

Selskabet afviste i skrivelse af 16/6 2003 forholdet som dækningsberettigende.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotos.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgift til etablering af tæt og solidt fundament under huset. Klagerne har til støtte herfor i klageskrivelsen dateret 7/1 2004 oplyst, at revnerne 2 gange har givet anledning til vand i kælderen, og at der den ene gang lå et tyndt lag mudder tilbage, da vandet var væk. Klagerne har endvidere anført:

"**Baggrund:**

På forsiden af salgsopstillingen gør ejendomsmægleren opmærksom på at der er 'Mulighed for 2 gode disponible rum i kælderen' Dermed tager han ingen forbehold for at kælderen ikke er i god stand. Den tidligere ejer var begyndt at indrette et værelse i kælderen, denne var vi i god tro da vi købte huset og kunne have en berettiget forventning om at kunne udnytte kælderen fuldt ud.

Da vi købte huset stod der et gammelt gasfyr i kælderen med så dårlig virkningsgrad at det uden problemer opvarmede hele kælderen, derfor opdagede vi ikke problemet

med fugt i kælderen før fyret blev skiftet (oktober 2000). Efter skift af fyr begyndte der at opstå fugtproblemer.

…

Om fundamentet:

Som ikke fagmand ser det ud som om der er gravet en rende hvor der er fyldt mur og betonbrokker i. Efterfølgende er der hældt beton ned i hullet for at få brokkerne til at hænge sammen. Det har resulteret i at der langt fra er kommet beton ned i alle hulrum, dermed er der opstået meget dybe huller ind i fundamentet. En del af fundamentet er støbt mod forskalling. Det fremtræder som den glatte del af fundamentet under den pudsede del. Når man har fjernet forskallingen har det været tydelig at der var forholdsvis store huller ind i fundamentet. Under det niveau hvor der var forskalling er der meget store brokker der stikker ud. Hvordan der ser ud bag disse ved vi ikke af gode grunde men man kan få en hånd et stykke ind bag disse.

Med huller der udefra er op til 18 cm dybe og indefra er enkelte huller med en dybde på 8 cm vil det være sandsynligt at der enkelte steder er hul hele vejen gennem fundamentet. På et tidspunkt under ugunstigt vejrforhold oplevede vi en hel del vand i kælderen. I løbet af ca. 2-3 timer kom der min. 1 kubikmeter vand ind i kælderen. Vandet kom ikke op gennem kloakken.

Teknisk / juridisk baggrund:

'Bygningsreglementet for Gladsaxe Kommune' samt 'Normer for beregning af husbygningskonstruktioner' angiver begge hvilken tykkelse et fundament skal have, disse anfører sammenstemmende at for huse som vores skal fundamentstykkelsen være 1½ sten. Dette svarer til 30 cm. Bygmesterhåndbogen giver ikke nogen eksakt oplysninger om hvor tykt et fundament skal være men hvis man ser på de tegninger der er i bogen er det tydeligt at fundamentet har samme tykkelse som muren der står oven på fundamentet.

I 'Bygningsreglementet for Gladsaxe Kommune' er der en række skitser af huse. Blandt andre en skitse der minder meget om vores hus. På skitsen er det angivet at fundamentstykkelsen skal være 30 cm. Med de målinger jeg kan lave på vores fundament er tykkelsen ca. 26 cm.

Med 'Bygningsreglement for Gladsaxe Kommune' samt 'Normer for beregning af husbygningskonstruktioner' som baggrund mener vi at det er helt tydelig hvordan man skulle bygge huse i 1939. I 'Bygningsreglement for Gladsaxe Kommune' står der at der kan bruges beton som fundament. I 'Normer for beregning af husbygningskonstruktioner' står der hvorledes betonen skal sammensættes. Dette tilsammen danner regelgrundlaget for hvordan huset skal bygges. I 'Bygmesterhåndbogen' er der givet tydelig udtryk for at der har været stor interesse for at deltage i foredrag om bygning af huse. Dette må sige noget om at da bogen blev udgivet var der interesse for at bygge gode og solide huse."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 22/1 2004 anført:

"Vi skal meddele, at vi ikke har nogen kommentarer til de fremsendte kopier fra 'Bygmesterbogen', idet denne alene er en sammenfatning af årsskrifter fra byggebranchen på daværende tidspunkt og dermed ikke udgør en retskilde. Af bogen fremgår traditionelle konstruktioner på udgivelsestidspunktet og ikke lovkrav til bygningskonstruktioner.

Det påhviler vores forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade, og i denne sag at sandsynliggøre, at kældervæggene/fundamenterne afviger væsentligt fra tilsvarende bygninger fra samme alder, og at dette forhold dermed nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævnefærdigt efter dens formål.

Der kan ikke ved kælderen/væggene/fundamentet konstateres fejl i form af konstruktionsmateriale eller udførelsesfejl på ejendommen.

Brugbarheden af bygningen skal også ses i forhold til det oprindelige formål med en kælder i en ejendom fra 1939. Formålet med en kælder i en ejendom fra 1939 er alene opbevaring af koks, grønsager m.v. og ikke beboelse. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der alene er 72 m² boligareal, og kælderens areal er ikke angivet i tilstandsrapporten som boligareal.

Hvis man som køber af en ejendom har særlige forudsætninger til, at kælderen skal kunne anvendes anderledes, end hvad den oprindeligt var opført til, og det ikke fremgår af købsaftalen, skødet eller tilstandsrapporten, at disse er opfyldt, da foreligger der ingen garanti herfor. Den interesserede køber må i så fald selv sikre sig, at forudsætningen er opfyldt. Hvis dette ikke er tilfældet, er der tale om bristende forudsætninger, og sådanne er ikke ensbetydende med, at skadesdefinitionen i betingelserne for ejerskifteforsikringen er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at vores forsikringstager ikke burde have en berettiget forventning om, at kunne bruge kælderen til beboelse uanset det forhold, at sælgeren af ejendommen var i gang med at indrette et værelse i kælderen. Dette skal ses ud fra ejendommens alder samt det formål, at en kælder sædvanligvis ikke er lovligt beboelsesareal. Endeligt fremgår det af købsaftalens side 2, at blandt andet wc'et i kælderen ikke var lovligt.

Det er vores opfattelse, at bygningens værdi ikke er nedsat nævneværdigt efter dens formål, idet formålet med kælderen ikke er beboelse, men alene opbevaring af blandt koks, grønsager m.v.

Vi har ved vores vurdering af sagen lagt til grund - ud fra vores taksatorers vurderinger af ejendommen sammenholdt med det gældende bygningsreglement - at kældervæggene/fundamentet er opført efter de gængse byggemetoder i 1939 samt, at de omhandlede fugtproblemer i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion i ejendommen. Et sådant forhold opfylder ikke skadesdefinitionen.
…
Det anføres fra vores forsikringstagers side, at fundamentet på ejendommen er målt til 26 cm, og der henvises i denne forbindelse til 'Bygningsreglementet for Gladsaxe Kommune' § 54, hvoraf fremgår, at fundamentet kan være 30 cm. Det er vores taksators vurdering, at en eventuel afvigelse på op til 4 cm ikke udgør en skade, og at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt efter dens formål. En eventuel afvigelse på op til 4 cm udgør ingen konstruktiv betydning for ejendommen, herunder for stabiliteten.

…

Det er ligeledes vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen udover den forventelige fugt- og vandindtrængning fra kælderydervæggene/fundamentet, der er forårsaget i den oprindelige konstruktion af en bygning fra 1939.

…

Af kendelsen AK 44.556 fremgår det, at vand og fugtindtrægning i en ejendom fra 1927 med bl.a. dårlig betonstøbning - fuglereder - ikke udgør en dækningsberettet skade over ejerskifteforsikringen. …

Af kendelse AK 47.005, der omhandler fugtindtrængning i en ejendom fra 1934, fremgår det, at fugtindtrængning gennem fundament ikke udgør en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen. …

Af en nyere kendelse AK 59.022, der omhandler fugtindtrængning i en ejendom fra 1942, fremgår det ligeledes, at fugtindtrængning, der skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, ikke udgør en dækningsberettiget skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3 Hvad dækker forsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af væsentlige konstruktions-, materiale- og udførelsesfejl samt følgerne af disse.

Det er dog en forudsætning, at der forårsages skade på de forsikrede bygninger og/eller heri værende faste installationer, eller det konstateres og dokumenteres, at der er nærliggende risiko for, at skade vil opstå.

Forsikringen dækker endvidere udbedring af andre fysiske forhold, herunder også manglende bygningsdele, der i nævneværdigt omfang nedsætter bygningens og/eller heri værende faste installationers værdi eller brugbarhed efter deres formål. Det er en forudsætning, at de fysiske forhold forårsager skade eller udgør en konstateret, dokumenteret og nærliggende risiko for, at skade vil opstå."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at fundament mv. er opført på en måde, som ikke afviger fra, hvad der var almindeligt i 1939, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen, idet nævnet finder, at fugtproblemerne ikke går ud over, hvad der er sædvanligt for en kælder fra 1939. Det forhold, at klagerne på baggrund af salgsmaterialet i forbindelse med ejendomshandelen har haft en forventning om at kunne anvende kælderen til beboelse, kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnet finder herefter, at det ikke kan pålægges selskabet at yde erstatning som påstået af klagerne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen