723/05

Den 27. april 2005 blev i sag nr. 65.224:

xxxxxxx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til etablering af et separat fundament under ejendommens kældervægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det manglende fundament under kældervæggene ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1908.

Det fremgår af sagen, at klageren den 14/7 2004 anmeldte, at der - forud for en påtænkt gulvsænkning i kælderen - var foretaget en prøveboring, som viste, at fundamentet kun gik 15-20 cm under muren, selv om det på bygningstegningerne var afbilledet til at være ca. en alen (0,63 cm) under kældervæggene.

Forholdet blev besigtiget af selskabets skadekonsulent, som i skaderapport af 18/8 2004 afviste, at forholdet var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klagerens advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at det manglende separate fundament er en skjult fejl, som kan få afgørende økonomisk betydning for den påtænkte udvidelse af kælderfaciliteterne. Til støtte herfor har klagerens advokat henvist til ankenævnskendelse nr. 61.538.

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 26/11 2004 bl.a.:

> "Det fremgår af skadekonsulentens rapport, at i forbindelse med en ombygning af kælderen, hvor gulvhøjden i kælderen skal sænkes, finder entreprenøren ud af, at der ikke er noget fundament under kældervæggene.
>
> Huset er fra 1908, hvor det var helt almindeligt, at man lader kældervæggen gå helt ned til jord, i stedet for at lave et separat fundament. Huset er bygget på en forsvarlig måde, idet der ikke er konstateret nogen form for sætningsskader i form af større revnedannelser.
>
> Skadekonsulenten har ikke kunnet registrere nogen form for skader eller nærliggende risiko herfor som følge af manglende fundament.
>
> Kælderen kan uden videre bruges til det formål, som den er beregnet til på opførelsestidspunktet, og brugbarheden eller værdien som kælder er dermed intakt.
>
> Der er heller ikke konstateret forhold, der har karakter af et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.
>
> …
>
> Klagers advokat har henvist til kendelse fra Ankenævnet nr. 61.538, men her er der tale om, at selskabet har anerkendt, at kældergulvet ikke har den rigtige bæreevne, hvorfor selskabet har givet tilsagn om at dække ekstra fundering for så vidt angår de dele af gulvet, hvor funderingen ikke er tilstrækkelig.

Det fremgår endvidere af denne kendelse, at kommunens tekniske forvaltning havde oplyst, at byggetilladelsen var givet på baggrund af tegningerne, og at der ikke må ændres på den bærende konstruktion under ansøgning til kommunen om tilladelse. Der var i øvrigt ikke ansøgt om dispensation i forbindelse med ombygningen.

…

Vi henviser til kendelse fra Ankenævnet nr. 60.305, af hvilken det fremgår, at Nævnet af de grunde, selskabet har anført, ikke finder grundlag for at kritisere, at selskabet har afslået dækning af udgifter til yderligere fundament i hus fra 1958.

…

Det er fortsat vores opfattelse, at da der ikke kan konstateres skader eller nærliggende risiko herfor, som følge af manglende fundament under kældervægge, vil etablering af et separat fundament i en ejendom fra 1908 ikke være dækket af ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

…

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder, at der ved vurderingen af, hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade på ejendommen, må tages udgangspunkt i, at huset er opført i 1908.

Selv om bygningstegningerne om kælderfundamentets dybde ikke er korrekte, finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det manglende fundament udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet et sådant forhold ikke nedsætter kælderens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson