756/06

Den 25. september 2006 blev i sag nr. 67.343:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 Kvalitetsmærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for mangelfuld fundering og vandindtrængen.

Selskabet har oprindelig afvist dækning, men har efter indhentelse af en rapport fra Teknologisk Institut anerkendt at dække udførelse af hulkehl i støbeskel mod vej i underetagen samt udførelse af fundament til frostfri dybde ved badeværelsesvindue.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et arkitekttegnet toplanshus opført i 1953. Klageren overtog ejendommen 1/3 2001 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 18/1 2001. Huset er bygget ved en skrænt. Fra gadeplan er der indgang til husets stueetage via en gangbro, og derfra adgang til underetagen.

I henhold til salgsopstillingen er i BBR-registeret angivet, at det bebyggede areal er 67 m2, at kælderarealet er 98 m2 og at boligarealet er 110 m2. I selskabets forsikringstilbud til klageren er boligarealet oplyst til 167 m2.

Den 13/4 2004 anmeldte klageren, at man i forbindelse med ombygning af badeværelse i underetagen havde konstateret, at der ikke var fundament. Efter en besigtigelse foretaget 14/4 2004 afviste selskabet forholdet som dækningsberettigende. Parterne førte herefter en omfattende korrespondance.

Den 2/8 2005 anmeldte klageren, at der trængte vand ind i kælderen. Forholdet blev samme dag besigtiget af en skadekonsulent fra selskabet, hvorefter selskabet afviste forholdet som dækningsberettigende.

Selskabet har efter sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring indhentet en rapport fra Teknologisk Institut. Af rapporten dateret 25/1 2006 fremgår bl.a.:

"*1. Er husets underetage med hensyn til fundamenter, terrændæk/gulvkonstruktion og ydermur mod skrænt/vejside, herunder overgangen mellem mur og fundament/terrændæk, i overensstemmelse med vedlagte tegninger?*

Hvis nej:

2. På hvilke punkter er opbygningen anderledes end tegningen?

Svar: Der er ikke overensstemmelse mellem tegning og det som kan ses på fotos og ved besigtigelsen.

Bærende skillevægge er erstattet med en søjledrage-konstruktion. Efter snittegning er der fundamenter under skillevægge og ydervægge. Efter de fremviste fotos er der ikke fundamenter under ydervæg mod gade. Om der er fundament under facaden mod haven er ikke undersøgt. Ydervægge og skillevægge er bygget på den betonplade, som danner gulv i underetagen.

Ved gavl ved badeværelse står fundament dels på terræn og dels et par centimeter nede i terræn. Fundament er ikke ført til frostfri dybde. Se foto 3. (0007)

Den udførte jorddækning på ydervæg mod gade er lidt højere end vist på snit.

3. *Afviger opbygningen fra sædvanlig byggemetode i 1953/54, hvor huset blev opført? Hvis det får betydning for besvarelsen, bedes der afgivet to svar udfra den forudsætning*
a) at underetagen er opdelt i et boligareal svarende til soveværelse, kammer og skabsgang, medens resten er kælderareal
b) at hele underetagen er boligareal

Svar: I nedenstående besvarelser er der ikke skelnet mellem kælder og boligareal. Og der har ikke været behov for at skelne. Ofte blev underetagen kaldt kælder, når jorddækningen var mere end 120 cm høj.

I perioden var det, ved kældre, mest almindeligt først at støbe underetagens ydermure og derefter at støbe et gulv mellem ydermure. Ved denne løsning blev samlingen mellem gulv rimelig tæt mod indtrængende regnvand.

Hvor der var fundament under murede bærende skillevægge blev disse udført før lægning af gulv.

Gulvet blev, som det også er tilfældet ved denne ejendom, lagt direkte på det afrettede terræn. Det vil sige uden kapillarbrydende lag. I dette tilfælde er terræn, efter det som kan ses på foto af søjlefundament, sandblandet ler.

Ved et sådant gulv sker der den diffusion af fugt fra terræn, som påvirker materiale anbragt på gulvet.

4. Hvilke skader på huset kan konstateres som følge af opbygningen, og hvordan skal skaderne udbedres?

Svar: I gavl mod syd-vest er der revner og udfald af opmuringsmørtel. I modstående gavl kan man i soveværelset se en revne ved samling mellem højre gavl og facade

mod haven. Revner og udfald af opmuringsmørtel er de som kan forventes i et ældre hus af 20 cm gasbeton-blokke. Skaderne kan efterfuges med mørtel tilsat en klæber.

Revnen i brystning under vindue til badeværelse skyldes, at fundament ikke er ført til bæredygtig bund samtidig med at dybden af fundament springer. Den understøbning af fundament som er udført indvendigt, er efter det som kan ses på foto, ikke ført til frostfri dybde. Undermuringen dækker ikke i hele fundamentets bredde. Udbedring sker ved at føre fundament til frostfri dybde. Da huset blev bygget, antog man at frostfri dybde, alt efter jordtypen, var 80-90 cm.

5. *Hvilke fremtidige skader kan opbygningen medføre- herunder vandindtrængning gennem støbeskellet mellem den bærende betonplade og den overliggende ydermur - samt tidshorisonten herfor? Hvordan kan disse skader forebygges?*

Svar: Det dræn som efter det oplyste er udført ved facade mod gade kan ikke hindre, at der kommer vandtryk på samling mellem ydermur og gulv. Et afskærende dræn i skrænten vil antagelig give en forbedring af forholdene.

Støbeskellet kan forbedres ved at fjerne beton fra mur og gulv. Det fjernede materiale erstattes med en hulkel af cementmørtel tilsat en klæber. Hulkel udføres med den størrelse, som en ølflaske kan give.

Hvis der efter udførelse af hulkel trænger vand op af gulvet, bør der udføres nærmere undersøgelse af bl.a. dræns placering.

At der er fugt i betonpladen skyldes måden hvorpå man byggede tidligere."

Klageren har den 26/2 2006 skrevet til Teknologisk Institut, idet klageren var af den opfattelse, at den udarbejdede rapport var fejlbehæftet. Teknologisk Institut svarede ved skrivelse af 7/3 3006 klageren, at man ikke fandt anledning til en revurdering.

Klageren har herefter indhentet en rapport fra Carl Bro. Af rapporten dateret april 2006 fremgår:

"**3 FUNDERING AF YDERVÆGGE**

Foto 1 viser ydervæggene mod nord og øst stående på gulvpladen, som er støbt mod jord.

At de bærende vægge står på gulvpladen betyder dog ikke at huset har et fundament af samme areal som gulvpladen. En uarmeret betonplade på 7 - 12 centimeters tykkelse er for slap til at fordele belastningen fra ydervægge og bærende skillevæg ud til hele gulvets areal. Væggene er derfor reelt funderet med et areal svarende til væggenes bredde (murtykkelsen), med et tillæg af ganske få cm hidrørende fra tryk-spredningen ned gennem betonpladen.

Funderingsdybden svarer til undersiden af betonpladen, som ved ejendommens syd-facade og to gavle generelt er beliggende 0 å 30 cm under terræn.

Af teksten i bilag 1, den gældende bygningsvedtægt på opførelsestidspunktet, fremgår at:

'Fundamenter skal, ..., føres ned til frostfri dybde, dog mindst 90 cm under terræn,…'

Med den aktuelle funderingsdybde opfylder ejendommen således ikke kravene i den på opførelsestidspunktet gældende bygningsvedtægt.

Dertil havde det på opførelsestidspunktet længe været kendt at fundamenter skal føres ned til frostfri dybde. Som eksempler på foreliggende litteratur som anfører krav til minimums funderingsdybde er medtaget bilag 2 - 5 med kopier fra 1928, 1937, 1939 og 1947 samt henvisning til 1910. Disse skrifter viser at fundering 0-30 cm under terræn ikke alene var i strid med gældende bygningsvedtægt, men også i strid med kendt viden og dermed god byggeskik på opførelsestidspunktet.

I henhold til ovenstående har man ved erhvervelse af en ejendom, opført i G. Kommune i 1953 -'54, grund til at forvente at den er funderet i frostfri dybde, mindst 90 cm under terræn.

Den utilstrækkelige funderingsdybde kan have medført frostbetingede vertikale bevægelser af ydermurene, som har resulteret i revnerne i gavlene.

Desuden vanskeliggøres og fordyres etableringen af kapillarbrydende lag og isolering under gulvene i underetagen betydeligt af den utilstrækkelige funderingsdybde.

4 REVNER I GAVLENE

Begge gavlene udviser revner i ydermurene, i østgavlen under vinduet og ned i soklen, se Foto 2, i vestgavlen mellem de vinduet/døren i underetagen og vinduet i overetagen, se Foto 3. I vestgavlens indermur ses desuden revner i brystningsmuren under vinduet i underetagen. Revnevidden er fra < 1 til ca. 3 mm, stedvis med afskalning.

Ud fra en visuel bedømmelse udviser bygningen ikke tegn på sætninger og deraf følgende skævheder og revner.

Revnerne kan derimod stamme fra frosthævninger i jorden under fundamentet. Porevandets ekspansion under frysning hæver bygningen eller dele heraf, som ved efterfølgende tø synker ned på plads igen. Eller revnerne kan skyldes fugtbetingede volumenændringer af den terrænnære jord under ydervæggene, ved skiftevis udtørring og opfugtning. Der kræves kun beskedne bevægelser før det giver sig udslag i revner hvor murfelterne er svagest, dvs. over og under muråbninger for døre og vinduer.

Skal risikoen for videre udvikling af revnerne elimineres, skal fundamenterne føres ned til frostfri dybde, 90 cm under terræn, ved sektionsvis understøbning.

Understøbningen bør udføres under rådgivning og tilsyn fra en geotekniker.

5 FUGTPROBLEMER PÅ GULVET I UNDERETAGEN

Som det ses af Foto 1 ligger gulvkonstruktionen i underetagen uden kapillarbrydende lag og i øvrigt uden isolering og dampspærre.

Omfangsdrænet, som for nylig er etableret langs nordfacaden, vil forventeligt hindre indtrængen af fugt i et omfang som vil medføre blankt vand på gulvet, som vist på Foto 4 fra august 2005. Man kan dog ikke forvente at drænet vil hindre opstigende grundfugt fra jorden under gulvet. Dertil kræves et kapillarbrydende lag.

Etableringen af kapillarbrydende lag kræver at den eksisterende betonplade borthugges og at der udgraves for plads til materialerne til det kapillarbrydende lag, normalt min. 15 cm. Dertil kommer isolering.

Ved udgravning op ad eksisterende fundamenter på ler, må ikke graves dybere end et grænseplan som vist på bilag 6. Grænseplanet viser at der helt inde ved fundamentet ikke må graves dybere end undersiden af fundamentet, som i denne bygning svarer til undersiden af gulvet.

Det betyder, at ydervæggene og den bærende skillevæg skal føres dybere ned ved sektionsvis understøbning, under rådgivning og tilsyn fra en geotekniker, inden udgravningen for kapillarbrydende lag og isoleringen kan iværksættes.

6 KONKLUSION

Bygningen er med sin beskedne eller helt manglende funderingsdybde fejlfunderet.

Bygningen er ikke opført i overensstemmelse med den på opførelsestidspunktet i G. Kommune gældende bygningsvedtægt. Bygninger er desuden ikke opført i overensstemmelse med daværende kendt viden og god byggeskik.

Bygningen er dermed ikke opført som forventeligt, henset til opførelsestid og sted.

Fejlfunderingen kan være årsag til revnerne i gavlene. Skal denne risiko elimineres skal fundamenterne føres ned til frostfri dybde ved sektionsvis understøbning.

Bygningen bør til sikring mod opstigende grundfugt forbedres med et kapillarbrydende lag under gulvet. Af økonomiske og komfortmæssige årsager bør gulvet isoleres ved samme lejlighed. Disse arbejder kan på grund af fejlfunderingen ikke udføres før fundamenterne under ydervæggene og den bærende skillevæg er ført længere ned ved sektionsvis understøbning."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse, dog således, at selskabet ved skrivelse af 8/2 2006 til klageren på baggrund af rapporten fra Teknologisk Institut har anerkendt at dække udførelse af hulkehl i støbeskel mellem gulv og ydervæg mod vej i underetagen samt udførelse af fundament til frostfri dybde ved badeværelsesvindue.

Selskabet har til i skrivelse af 3/5 2006 til nævnet anført:

"Rapporten bringer ikke nyt frem, hverken i relation til det bygningsmæssigt konstaterede eller til vurderingen over mod Ejerskifteforsikringens dækning.

Carl Bro har ikke foretaget yderligere undersøgelser.

Det, der er konstateret, er fortsat alene, at der i hjørnet ved badeværelse ikke er fundament, at der er revner i øst- og vestgavl, og at der har været vandindtrængen i rum mod vest i kælderen, som på byggetegningen er et sekundært rum benævnt forrum.

Huset har stået siden opførelsen i 1953, sådan som det er bygget. Der er alene revner i gavlene. Manglende fundament har dermed ikke medført skader på bygningen som helhed eller medfører nærliggende risiko for bygningen.

Vi har på grundlag af rapport fra Teknologisk Institut anerkendt, at revnen i østgavlen ved badeværelse skyldes manglende fundament, og anerkendt at dække understøbning af dette område. Øvrige revner skyldes tidens tand. Selv funderede huse vil slå revner med tidens løb, og udbedring af sådanne revner falder ind under almindelig

vedligeholdelse. Carl Bro rapporten udtaler sig på ingen måde med sikkerhed, at revnerne i gavlene skyldes frosthævninger.

Vi er fortsat ikke enig i fortolkningen af G. kommunes bygningsreglement. Hele § 35 er ikke vedlagt Carl Bros rapport. Vi har i brev af 12. september 2005 til Ankenævnet vedlagt hele § 35 og henvist til stk. 6, hvoraf det fremgår, at ved 1-etages bygninger med kælder kan fundamentsklods udelades ved ydermurene, når disse føres ned til underkant af kældergulv.

Huset er bygget op mod en skrænt. Gulvniveau i de sekundære rum ligger under jordniveau og må dermed opfattes som kælder. Ulovligheden består i givet fald ikke i, at der mangler fundament, men at ydermuren er bygget på betonpladen og ikke ført ned til underkant af betonpladen.

Vores forsikringstager har trods opfordring ikke ønsket at få underetagens status afklaret ved forespørgsel til G. kommune.

Dækning af ulovligheder forudsætter endvidere, at der er ansøgt om dispensation hos byggemyndighederne, og at dispensation ikke kan opnås. Dispensationsansøgning for manglende fundament skal vedrøre huset med den indretning af rum, som det havde på opførelsestidspunktet, og ikke med henvisning til forsikringstagers påtænkte ombygninger af huset.

Opbygningen med ydermur bygget ovenpå betonplade afviger efter Teknologisk Instituts rapport fra gængs byggeskik på husets opførelsestidspunkt, og der er kommet vand ind ved støbeskel mod skrænten. Vi har på baggrund af Teknologisk Instituts rapport anerkendt at dække tætning af samlingen mellem ydermur og betonplade mod skrænt ved støbning af en hulkehl.

Gulvkonstruktionen uden kapillarbrydende lag afviger ikke fra tilsvarende kælderkonstruktioner i huse fra 1953 og udgør dermed ikke en skade i Ejerskifteforsikringens

forstand. Vi har ikke fået anmeldt fugtproblemer pga. gulvkonstruktion i beboelsesdelen / soveværelsesafdelingen. Det vides faktisk ikke, hvordan opbygningen er her.

En Ejerskifteforsikring dækker ikke ekstraomkostninger ved en købers ønske om at foretage omforandringer i det købte hus eller 'skuffede forventninger' i forhold til oprindelige byggetegninger. Vores forsikringstagers behov for understøbning skyldes ikke, at huset ikke kan stå, som det er bygget, men ombygninger efter køb af huset. Dette fremgår tydeligt af rapporten fra Carl Bro side 3: 'Desuden vanskeliggøres og fordyres etableringen af kapillarbrydende lag og isolering under gulvene i underetagen betydeligt af den utilstrækkelige funderingsdybde.'

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende. Klageren har i skrivelse af 10/7 2006 til nævnet anført:

"Vi har følgende bemærkninger

1) Forsikringsselskabets brev af 9. juli 2004 havde alene til formål at opnå en dispensation i forhold til forsikringens ulovlighedsdækning. Selskabets hensigt var således ikke at få afklaret ejendommens status med henblik på at yde en erstatning for det manglende fundament, men alene at opnå kommunens accept af de faktiske forhold.

Spørgsmål 1 i selskabets brev af 9. juli vedrører alene fundamentet. Det hedder her: '*G. Kommune bedes venligst oplyse om ejendommen … falder indenfor eller uden for § 34, stk. 6 i bygningsvedtægt med bygningsreglement af 11.12.1945 og 17.06. 1947?'*

Denne paragraf vedrører ***Fundamenter.*** Det hedder heri: *'Ved en 1-etages bygning med kælder kan fundamentsklods udelades ved ydermurene når disse føres ned til underkant kældergulv.'*

Var ovennævnte spørgsmål blevet forelagt kommunen ville denne have forholdt sig til fundamentsspørgsmålet og ikke - som påstået af selskabet - til underetagens status. I øvrigt viser tegningerne et traditionelt randfundament, hvilket alene havde været det, kommunen kunne have forholdt sig til. Som påpeget i vort brev af 20. maj ville en eventuel dispensation fra kommunen være irrelevant for os og ikke i vores interesse.

2) Vi har utallige gange - og må gøre det igen - henledt selskabets opmærksomhed på, at de arbejder, der er nødvendige for at eliminere fugtopstigning fra terræn, kun kan gennemføres, hvis det manglende fundament etableres. Vi er ikke - og var ikke - forudsætningsløse købere. Da vi erhvervede ejendommen, var vi udmærket klar over, at man må forvente at skulle gennemføre efterisolering af gulvet i underetagen på en bygning opført i 1950-erne.
Det ville ikke være noget problem, da betondækket umiddelbart kunne opbrydes, fordi der angiveligt var randfundament under hele huset, herunder også under den langsgående, bærende skillevæg. Når dette viser sig ikke at være tilfældet, er der tale om en væsentlig indskrænkning af ejendommens brugsværdi og en væsentlig forringelse i en eventuel salgs- eller omprioriteringssituation.

3) Til selskabets slutbemærkning om: *' ... at vores forsikringstager ikke vil acceptere fagfolks bedømmelse hverken vores bygningskonsulenters eller Teknologisk Instituts.'*, skal vi bemærke, at konsulenterne er nået frem til indbydes modstridende bedømmelser, jf vort brev til Ankenævnet af 3. oktober 2005.
Med hensyn til Teknologisk Instituts rapport må vi sige, at den ikke er valid. Vi måtte derfor ofre 10.000 kr. på at få Carl Bro A/S til at udarbejde en rapport, som imødegik de misforståelser/fejltolkninger, som Teknologisk Institut lagde til grund for deres konklusion. Man kan i dette tilfælde hævde, at en fejlbehæftet 'ekspertrapport' er værre end ingenting.
Da rapporten hævdede, at husets hovedkonstruktion var gængs byggeskik i 1950-eme, bad vi om blot 5 eksempler på tilsvarende fundaments-/gulvløsninger fra perioden. Det burde være overordentligt overkommeligt at imødekomme et sådant ønske, men når Instituttet/forsikringsselskabet ikke ville efterkomme dette, bekræfter det vores antagelse - byggende på udsagn fra fagfolk med speciale i periodens byggeri - og Carl Bros rapport, som konkluderer: *". .. Bygningen er ikke opført i overensstemmelse med den på opførelsestidspunktet i G. Kommune gældende bygningsvedtægt. Bygningen er desuden ikke opført i overensstemmelse med daværende kendt viden og god byggeskik.*
Bygningen er dermed ikke opført som forventeligt henset til opførelsestid og sted."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 Hvad dækker forsikringen**

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

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

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Henset til de forskellige bedømmelser vedrørende god byggeskik på opførelsestidspunktet, finder nævnet, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse herom. Da en sådan ikke kan foregå for ankenævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene, finder nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter, at måtte afvise sagen.

13. 67.343

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen