767/07

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 69.093:

xxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx xx xxx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager over at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende fundamentet på det forsikrede sommerhus.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det forsikrede sommerhus er opført i 1960. Klageren overtog den 1/4 2001 ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 21/2 2001.

I forbindelse med at klageren skulle have udbedret en revne i sokkelpudset i gavlen af huset, konstaterede den antagne murer, at fundamentet i al fald under huset i gavlen ikke var udført korrekt. Klageren anmeldte forholdet til selskabet den 16/10 2005.

I tilstandsrapporten er anført:

"**Karakterskala:**

IB:	Ingen bemærkninger	K2:	Alvorlige skader
K0:	Kosmetiske skader	K3:	Kritiske skader
K1:	Mindre alvorlige skader	UN:	Bør undersøges nærmere (Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.2 Sokkel	***K2***		***Der er svind- og sætningsrevner i soklen.***"

Selskabet har til brug for sagens behandling indhentet ekstern skaderapport udarbejdet af Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S. Taksatoren har i denne bl.a. noteret:

"**BESKRIVELSE AF HUSET:** Sommerhus fra 1960 i et plan med randfundament, krybekælder, træyderdør og betontagsten.

BESKRIVELSE AF SKADE: I tilstandsrapporten side 5 pkt. 1.2 oplyses: 'Der er svind- og sætningsrevner i soklen, karakter K2'.

For at få afhjulpet det i tilstandsrapporten oplyste har forsikringstager bedt entreprenør P.H. ... om at fritlægge det ene gavlfundament via opgravning og støbe nyt fundament.

Ved denne opgravning blev det konstateret, at der kun er 30 cm sokkel/fundament oven på en grusfyldt rende. Den støbte sokkel går kun 5 cm under terræn. Det normale er, også i 1960, at et randfundament går minimum 90 cm under terræn i støbt tilstand for at sikre fundamentet mod frostskade.

Gavlen er 4,5 cm bred og huset er 9,5 cm langt.
Der er en tilbygning på den ene facade.

Hele huset er fejlfunderet i forhold til det håndsværkmæssige krav på betonfundamentfundering til frostfri dybde, min. 90 cm under terræn.

Det 45 år gamle hus står ifølge det oplyste, uden problemer på det mangelfulde fundament, dog er der en resterende sætningsrevne i soklen i den ene facade nær den aktuelle gavl.

I 1960 var der ikke byggetekniske krav til sommerhuse."

Selskabet har ved skrivelse af 10/11 2005 meddelt klageren afslag på forsikringsdækning, hvilket han er ikke tilfreds med. Selskabet har forelagt klagerens indsigelse for taksatoren, som i tillægsrapport har fremført følgende:

"Der er sket skade på husets sokkel, dette er registreret i tilstandsrapporten og har fået karakteren K2.

Karakteren K2 beskriver skader, som medfører bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på anden bygningsdel.

Da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten er de beskrevne revner i soklen ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Det aktuelle træhus har stået i 45 år uden at der er sket skade på selve huset, der er således ikke nærliggende risiko for skade på træhuset."

For en god ordens skyld bemærkes, at ulovlighedsdækning ikke er tegnet, jf. forsikringspolicen.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet anerkender skaden og betaler for, at ejendommen funderes korrekt med betonfundament til frostfri dybde under hele huset.

Selskabet har fastholdt afslaget og til støtte herfor i skrivelse af 21/4 2006 anført:

"Vor forsikringstager har købt et sommerhus fra 1960 opført på et randfundament, hvor den støbte sokkel, i alt fald under den ene af husets gavle, kun går 5 cm under terræn.

Klageren kræver, at vi ændrer funderingen af huset, så fundamentet kommer ned til frostfri dybde. (dvs. 80-90 cm under terræn). Hertil kan vi anføre, at der i 1960 ikke var byggetekniske krav til sommerhuses fundamenter, hvorfor der ikke er tale om fejlkonstruktion iht. de dagældende normer. Da der ved vores besigtigelse af huset ikke kunne konstateres skader, der kunne relateres til sokkeldybden, har vi heller ikke fundet, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten fremgår en enkelt bemærkning om soklen, idet der, med karakteren K2, angives, at der er svind- og sætningsrevner. Det er vores vurdering, at beskrivelsen i tilstandsrapporten stemmer overens med de faktiske forhold.

Vi bemærker i denne forbindelse, at huset har stået 45 år på soklen uden problemer, og vi finder som følge heraf, at det derfor heller ikke er sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade. Vi henviser i denne forbindelse bl.a. til AK 57.096, der bl.a. indeholder en tilsvarende problemstilling."

Klageren er på baggrund af selskabets skrivelse fremkommet med følgende kommentarer i skrivelse af 4/5 2006:

"1) Alka anfører i brevet, 'at der i 1960 ikke var byggetekniske krav til sommerhuses fundamenter, hvorfor der ikke er tale om fejlkonstruktion iht. de dagældende normer'.

Det er muligt, at der i 1960 ikke var regulatoriske, byggetekniske krav til udførelse af fundamenter til sommerhuse, men det var også dengang helt normal håndværksmæssig standard at føre betonfundament til frostfri dybde. Vi fastholder derfor, at huset er fejlfunderet. Dette understøttes af Alkas egen taksators (J.W.) udtalelser i den eksterne skaderapport af 01.11.2005, hvorfra endnu engang citeres: 'Det normale er, også i 1960, at et randfundament går minimum 90 cm under terræn i støbt tilstand for at sikre fundamentet mod frostskade.' .. og videre: 'Hele huset er fejlfunderet i forhold til det håndværksmæssige krav på betonfundamentfundering til frostfri dybde, min. 90 cm under terræn.' Vi har endvidere talt med forskellige håndværkere, som hver for sig udtaler, at det på husets opførelsestidspunkt var helt almindeligt at føre betonfundament til frostfri dybde (og ikke kun 5 cm under terræn).

2) Alka anfører i brevet, ...'ikke fundet, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.'

Hertil vil vi gerne anføre, at der i forsikringsbetingelserne står at 'Manglende bygningsdel kan være en skade'. Da (korrekt) fundament må betegnes som en bygningsdel, og vores fundament er særdeles mangelfuldt, må vi fastholde at forholdet rent faktisk udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Under alle omstændigheder udgør den mangelfulde fundering, som ingen steder er nævnt i tilstandsrapporten, en så alvorlig skjult fejl/mangel, som selvsagt bør være dækket af ejerskifteforsikringen.

3) Alka anfører endvidere, 'at beskrivelsen i tilstandsrapporten stemmer overens med de faktiske forhold'.

Dette må vi stille os noget undrende over for, da de i tilstandsrapporten nævnte revner i gavlfundamentet ikke har kunnet konstateres på stedet, da gavlfundamentet jo netop var under udbedring under taksator J.W.s besigtigelse. Den i skaderapporten nævnte 'resterende sætningsrevne i soklen i den ene facade nær den aktuelle gavl' var i øvrigt ikke til stede, da tilstandsrapporten blev udar-

bejdet, ligesom en mere grundig gennemgang af fundamentet afslører, at der nu rent faktisk er flere, vandrette revner i soklen, end da vi købte huset. Dette tilskriver vi, at huset er fejlfunderet. Sådanne revner ville ikke opstå, såfremt betonfundamentet var udført korrekt til frostfri dybde.

4) Alka anfører, '... at huset har stået i 45 år på soklen uden problemer...'

Dette kan Alka vel ret beset ikke vide noget om. Da vi overtog huset, skulle sternbrædderne i den ene side af den aktuelle gavl udskiftes, da de var 'gået fra' den øvrige tagkonstruktion. Vi tænkte ikke dengang på, at årsagen hertil måske skulle søges i sætninger i huset som følge af det ufuldstændige betonfundament. Vi skiftede blot sternbrædderne.

5) Alka anfører videre '... at det derfor heller ikke er sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade'.

Vi er som sådan ikke ude på at 'sandsynliggøre nærliggende risiko for skade'. Vi ønsker blot et korrekt funderet hus, således at det hus vi har købt, stemmer overens med de forventninger, som vi havde til huset, da vi købte det. Ejerskifteforsikringens formål er jo at dække udgifter til udbedring af eventuelle, konstaterede fejl eller mangler, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten til huset. Da der intet er nævnt om fejlfundering i tilstandsrapporten, måtte vi forvente, at betonfundamentet til huset var korrekt udført til frostfri dybde.
Vi kan godt se af sag AK 57.096, at der optræder en lignende problemstilling omkring fundamentsdybde under dels garage, dels køkken/alrum. Vi finder dog ikke, at vores sag kan sammenlignes med AK 57.096, da der heri er tale om et hus udbygget og ombygget af flere omgange/etaper, hvilket ikke er tilfældet for vores sommerhus."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvad dækker forsikringen**

4.1. 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 nærlimende risiko for skade forstås at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5. Hvad dækker forsikringen ikke

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

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende bygningspraksis med hensyn til fundering af sommerhuse i 1960 og risikoen for skade ved den ringe fundamentsdybde. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald bør foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand