769/07

Den 28. marts 2007 blev i sag nr. 69.704:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx 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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin ægtefælle, der er advokat, over selskabets afvisning af at yde dækning for råd i etageadskillelse og tagkonstruktion samt manglende fundament. Advokaten kræver desuden, at selskabet dækker udgifterne til advokatbistand.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for manglende fundament bl.a. under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har desuden afvist, at der er grundlag for at betale advokatomkostninger. Efter indbringelse af sagen for nævnet har selskabet anerkendt rådskaden som dækningsberettigende og afregnet erstatningen med klageren. Tvisten vedrører herefter alene det manglende fundament.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 3/9 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1911. Ejendommen er beliggende i Sønderjylland. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 18/10 2004, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 25/11 2004.

Det fremgår af anmeldelsen, at klageren - i forbindelse med renovering af ejendommen, herunder omlægning af kældergulvene - konstaterede, at der ikke var fundament under kældervæggene. Der blev derfor straks iværksat en efterfundering af ejendommen, som dog efter advokatens opfattelse formentlig kun var af midlertidig karakter, idet forholdene ret beset påkrævede en efterpilotering af hele ejendommen ned til fast bund, som ifølge boringer i jordbunden først viste sig otte meter under vægdybden.

Ved skrivelse af 2/12 2004 anmodede selskabet bl.a. om at få fremsendt kopi af den geotekniske undersøgelse.

Ved skrivelse af 23/12 2004 fremsendte advokaten forslag til efterfundering af ejendommen fra ingeniørfirmaet S.M., som havde forestået jordboringerne.

Ved skrivelse af 27/4 2005 meddelte klagerens advokat, at han ikke var i besiddelse af geotekniske undersøgelser.

Efter fornyet henvendelse fra klagerens advokat foretog selskabets bygningskonsulent den 28/6 2005 en besigtigelse af det anmeldte forhold. Da efterfunderingen var afsluttet på tidspunktet for besigtigelsen, konstaterede bygningskonsulenten i sin rapport, at han ikke havde mulighed for at "besigtige noget af interesse for sagen".

Ved skrivelse af 27/8 2005 afviste selskabet, at forholdet udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagerens advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende det manglende fundament som en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor har advokaten bl.a. henvist til, at det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er opført med kampestensfundament.

Klageren har efterfølgende fremsendt erklæring om den anmeldte skade fra den entreprenør, der forestod murer- og tømrerentreprisen på ejendommen. Af erklæringen dateret den 24/8 2006 fremgår bl.a.:

"Det fremgår af situationsplanen, at gulvene i kælderen visse steder skulle sænkes, at der skulle lægges varme i gulvene, og at der i øvrigt skulle foretages en del modernisering af kælderetagen.

Bygningsejeren foreviste i denne sammenhæng tilstandsrapport af 3. september 2004, hvoraf fremgik, at bygningen skulle være funderet på kampesten, og vi forventede derfor, at der ville blive noget ekstraarbejde i forbindelse med ovennævnte.

Efter at gulvet var fjernet i et af rummene (ca. 5 cm beton), gravede vi ud således, som vi forventede og forsøgte samtidig hermed at finde fundamentet under bygningen.

Det skal herved bemærkes, at gulvene samtidig var fjernet i de øvrige rum.

Det viste sig dog, at der mod forventning ikke var noget fundament under ejendommen overhovedet - murstenene var lagt direkte på ler.

Bygningsejeren anmodede os derfor om at kontakte en ingeniør for at få klarlagt, hvad der skulle til for at sikre bygningen - specielt under hensyntagen til at bygningen for så vidt ang. ca. 25 % nu alene stod på en smal søjle af ler.

Vi tog i denne sammenhæng efter aftale med bygningsejeren kontakt til ingeniørfirmaet S. M. A/S, S., der fremkom med det forslag, der fremgår af vedhæftede bilag.

Forslaget fremkom efter, at ingeniøren havde konstateret, at der var 8 meter til fast bund, der hvor bygningen er bygget, og at grundvandet stod umiddelbart under niveau for den udgravning, der var foretaget, hvorfor grundlaget for bygningen var yderst usikkert.

Det var derfor nødvendigt, at der straks blev foretaget en retablering således som foreslået af ingeniøren, idet man ikke blot kunne 'spole filmen tilbage'.
...
Var arbejdet med efterfundering ikke foretaget, var der som følge af den påbegyndte opgravning og de stedfundne forhold nærliggende risiko for skade på bygningen, og udbedring kunne således ikke afvente en eventuel besigtigelse."

Selskabet har forelagt erklæringen fra firmaet S. B. A/S for selskabets bygningskonsulent, som i skrivelse af 27/9 2006 har følgende bemærkninger til erklæringen:

"Den konstruktion der er beskrevet, indebærer at der skal udgraves 45-50 cm i hele kælderen.
Det skadelidte bestiller her, kan ikke lade sig gøre på den måde.
S. Byggeforening burde have stoppet allerede her, og forlang at der kom en ingeniør på.
...

Fundamenter:
...
Da huset blev opført, var det tysk lovgivning der var gældende her, der var så vidt jeg ved, kun alm. håndværksmæssig skik at forholde sig til.

- Der er ikke opstået revner i de næsten 100 år huset har stået der. I 1911 var der ikke nogen prøvemuligheder og normer for fundering, som der er i dag. Fundamenter har gennem tiderne været store kampesten, eller muret med teglsten og i nyere tid beton, overgangen til beton sker fra ca. 1900 til 1920. Der er således ikke noget forkert i den måde fundament og kælder er lavet på. Det er som man kan forvente, med den historie huset har.

- S. Byggeforenings arbejde. Det de beskriver, at de har udgravet hele kælderen, at dele af den alene står på en small stribe ler, er helt uforsvarligt. Man må aldrig fri grave en bærende mur, under det den ligger af på. Hvis man skal længere ned, kræver det at muren bliver fri gravet ca. en meter af gangen som understøbes. Når S. Byggeforening skriver, at det var nødvendigt, straks at foretag retablering, idet man ikke blot kunne spole filmen tilbage, er det tydelig vis, fordi de har fået en ingeniør ind, der har gjort dem helt klart, at det de havde udgravet var helt uforsvarligt."

Under henvisning til bygningskonsulentens kommentarer har selskabet i skrivelse af 29/9 2006 fastholdt, at ejendommens funderingsforhold ikke udgør en skade og ikke i sig selv har medført skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
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.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Ved vurderingen af, hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade, må der tages udgangspunkt i, at ejendommen er opført i 1911.

Efter nævnets opfattelse var det på dette tidspunkt ikke ualmindeligt, at der ikke blev opført fundament under kældervægge. Selv tilstandsrapporten angiver, at ejendommen er opført på kampestensfundament, udgør forholdet efter nævnets opfattelse ikke en skade i ejerskifteforsikringen forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for den manglende fundering i henhold til de almindelige betingelser for ejerskifteforsikring.

Da nævnet heller ikke finder det godtgjort, at ejendommens konstruktion var ulovligt på opførelsestidspunktet, finder nævnet heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække forholdet i henhold til reglerne i den udvidede dækning.

Selv om selskabet har anerkendt at dække rådskaden, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afslået at dække klagerens udgifter til advokatbistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson