776/07

Den 27. juni 2007 blev i sag nr. 69.964:

xxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med manglende sokkeldybde. Klageren har nedlagt påstand om dækning af omkostninger til udbedring samt udgifter til byggesagkyndig bistand.

Selskabet har skønsmæssigt fastsat erstatningen til 20.000 kr.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/1 2003.

Ved skrivelse af 23/9 2005 fremsendte klageren besigtigelsesnotat fra et arkitekt- og ingeniørfirma. Af notatet dateret 16/9 2005 fremgår:

> "For ejeren af ovennævnte ejendom har der den 15. september 2005 været foretaget besigtigelse af funderingsforholdene.
>
> - Der har været nogle fugtproblemer, og i forbindelse hermed er der foretaget udgravning langs husets fundamenter med henblik på at få foretaget en oppudsning af soklen samt ilagt dræn.
>
> - Der kunne konstateres, at fundamentdybden varierer fra 35-60 cm under terræn, og at soklen er støbt i en dårlig betonblanding.

- Der er tillige mange stenreder i soklen og flere mindre revnedannelser i den oprindelige sokkelpuds.

Der er således tale om skjulte fejl og mangler, som burde være dækket af ejerskifteforsikringen, som er tegnet i forbindelse med huskøbet."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

I skrivelse af 3/2 2006 til klageren tilkendegav selskabet:

"Ved besigtigelse kunne konstateres at sokkel udvendigt var frilagt hele vejen rund om huset i forbindelse med nedlægning af omfangsdræn.
Ved frigravning er det konstateret at sokkeldybde på huset varierer mellem 35 og 60 cm. Sokkel overflade er ujævn hvilket kan tilskrives at denne er støbt i rende uden forskalling og stenreder skyldes sandsynligvis utilstrækkelig vibrering af beton ved udførsel af soklen.

Det kan ligeledes konstateres at der ikke er revner i murværk og sokkel udover normale svindrevner i sokkelpuds hvorfor forholdet vedr. sokkeldybde ikke kan anerkendes på ejerskifteforsikringen jfr. Fors. Bet. 5045 afs. 2 pkt. 9.1 da der ikke er skade eller nærliggende risiko for skade på denne hvorfor forholdet ikke opfylder skadesdefinitionen.
…
Ved behandling af den manglende sokkeldybde på ulovlighedsdækningen i kap. 3 kan det konstateres at sokkeldybde på mellem 35 og 60 cm. Ikke opfylder bygningsreglementet af 1961 som var gældende på opførselstidspunktet da dette på side 39. pkt. 5.3.1 stk. 1 anfører at sokkel skal føres til frostfri dybde svarende til ca. 90 cm."

Parterne førte herefter en omfattende korrespondance om sokkeldybden. Ved skrivelse af 14/3 2006 søgte selskabet V. kommune om dispensation for den ulovlige sokkeldybde. V. kommune svarede ved skrivelse af 17/3 2006 til selskabet bl.a.:

"Da der ikke er tegn på svigt i ejendommens fundamenter, vil V. Kommune ikke udstede påbud om lovliggørelse."

Selskabet rettede herefter henvendelse til den ejendomsmægler, som havde forestået salget af ejendommen, med anmodning om en vurdering af de økonomiske konsekvenser af den mangelfulde sokkel. Selskabet har i sin anmodning tilkendegivet, at vurderingen skal baseres på, "…at sokkeldybden er ulovlig, men ikke har medført skade, ikke kræver udbedring og heller ikke kræves lovliggjort af V. Kommune." Ejendomsmæglerен har i skrivelse af 2/5 2006 til selskabet tilkendegivet:

> "Såfremt vi var vidende om dette, ville dette være blevet oplyst til køber, og denne kunne så afgøre om vedkommende ville acceptere dette forhold, eller kræve en nedsættelse af købesummen.
>
> En evt. nedsættelse af købesummen ville max ligge i en størrelsesorden på kr. 20.000,00 omstændighederne taget i betragtning."

Ved skrivelse af 3/5 2006 til klageren udbetalte selskabet 20.000 kr. Klageren tilkendegav ved mail dateret 9/5 2006, at hun havde noteret sig, at selskabet nu anerkendte, at der var en dækningsberettigende skade, men at hun ikke kunne acceptere erstatningsopgørelsen. Klageren indhentede herefter et overslag fra et murer- og entreprenørfirma på efterfundering af huset. Af overslaget dateret 19/5 2006 fremgår:

> "**Arbejdet kan overslagsmæssigt tilbydes udført for kr. 98.000,00 excl. moms.**
> Arbejdet omfatter:
> Huset står på en sokkel som er udført ca. 40 cm under omkringliggende terræn
> Eks. sokkel frigraves sektionsvis 1,5 mtr. ad gangen, og understøbes til 95 cm under terræn/frostfri dybde hele vejen rundt, ca. 46 lbm."

Klageren har indhentet et alternativt tilbud, dateret 23/5 2006 hvoraf fremgår:

> "Udstøbning af ca. 50 lbm. sokkel som håndgraves og understøbes punktvis til frostfri dybde tilbydes udført for i alt kr. 157.000,- excl. moms."

Parterne har i forbindelse med nævnets behandling af sagen korresponderet om muligheden for at anmode Dansk Ejendomsmæglerforening om en udtalelse, men der har ikke kunnet opnås enighed om udformning af spørgsmål.

Klageren ønsker endvidere sagen forelagt for en skønsmand udpeget af Dansk Entreprenørforening.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække omkostninger til efterfundering, subsidiært yde større kompensation end den allerede betalte erstatning på 20.000 kr. Klageren har endvidere fremsat krav om dækning af udgifter til byggesagkyndig bistand.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 20/9 2006 til nævnet anført:

"Selskabet kan ikke tilbyde at dække fundamentets manglende dybde under ejerskifteforsikringen, afsnit 2, da der ikke er en aktuel skade eller nærliggende risiko for at der vil ske skade, som følge af fundamentets manglende dybde.

Selskabet har anerkendt at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen under afsnit 3, og har erstattet forholdet med den nedsættelse der ville være i kontantprisen på handelstidspunktet, hvis forholdet havde været kendt. Selskabet har på nuværende tidspunkt modtaget en vurdering som vurderede at nedsættelsen i kontantprisen, på handelstidspunktet var 20.000 kr. Beløbet er udbetalt til klageren."

Klageren har i skrivelse af 6/11 2006 til nævnet anført:

"Til støtte for min **principale** påstand gøres gældende

at den manglende sokkeldybde og soklens beskaffenhed i øvrigt i sig selv er en skade, jfr. Betingelserne pkt. 9.1, 2. afsnit, 2. pkt.

at der er revnedannelser i ejendommens facader, jfr. skrivelse af 26.10.2006 fra Lærerstandens Brandforsikring G/S, …

at der indvendigt er revnedannelser overalt, hvor det støbte betongulv støder op mod soklen.

Til støtte for min **subsidiære** påstand gøres gældende

at det af indklagede udbetalte beløb er fastsat i henhold til en af indklagede egenhændigt indhentet udtalelse fra en EDC mægler, med hvem indklagede har et samarbejde, og hvor alene indklagede har formuleret temaet.

at udtalelsen fra mægleren er sket uden at denne har været bekendt med revnedannelserne og uden at denne har været bekendt med lovliggørelsesudgifterne.

at nedsættelsen af kontantprisen bør ske efter vurdering af en lokalkendt, uafhængig - **ikke** EDC mægler - som har kendskab til såvel revnedannelserne som lovliggørelsesudgifterne."

Klageren har i skrivelse af 30/1 2007 endvidere anført, at hun på grund af den manglende sokkeldybde kun kan opnå 75 % belåning i kreditforeningen. Klageren har henvist til skrivelse af 14/3 2006 fra N. Bank til hende, hvoraf bl.a. fremgår:

"Siden sidste møde har der været en del korrespondance vedr. soklen og ulovligt el, som var årsag til at N. kredit ville vente med at give lånetilbud. Efter din indledning af rapport fra byggesagkyndig, din anmeldelse af sokkel og ulovligt el til Alm. Brand med mere, er der nu en afgørelse på, hvor meget N. kredit kan låne dig. Du har fået tilbudt 75 % belåning ud fra det nuværende beslutningsgrundlag. Du kan få 80 % belåning i det øjeblik, hvor du kan få medhold i din forsikringsanmeldelse om soklen."

Klageren har fremlagt skrivelse af 26/10 2006, hvori hun fra det selskab, hvor hun har tegnet husejerforsikring, fik afslag på dækning af en anmeldt skade. Af denne skrivelse fremgår:

> "De oplyser i Deres anmeldelse at der er opstået revner i facaden på Deres hus, dette skyldes en eventuelt storm som har fået taget til at løfte sig og derved er revnerne opstået.
>
> I rapporten har taksator skrevet at huset har en saddeltagskonstruktion. Det vil sige hvor spærrende går gennem murværket. Der er derfor puds og mursten helt op til træet og rundt omkring spærene.
>
> Hvis det skulle være en stormskade, hvor taget havde løftet sig, ville der have været tydelige revner i murværket der hvor spærene går gennem muren. Det er der ikke og taksator har derfor konkluderet at revner i muren ikke skyldes en stormskade.
>
> Taksator oplyser at huset er blevet vandskuret og fremstår i gråt puds, hvor det er muligt at se mursten og fuger igennem. Der ses revner i facaden som er gennemgående fra sokkel og op til tag. Dette indikerer sætning."

Selskabet har i skrivelse af 21/2 2007 til nævnet anført:

> "Vi må fastholde, at klageren ikke har godtgjort at der foreligger en skade i henhold til betingelsernes afsnit 2, punkt 9.
>
> De konstaterede revner er ikke udover hvad man kan forvente, når man tager i betragtning at ejendommen er opført i 1964. Vi skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på, at revnerne ikke har ændret karakter eller størrelse mellem selskabets besigtigelser, som skete med ca. et års mellemrum."

Nævnet har fået forelagt den omfattende korrespondance mellem parterne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**9. Hvilke forhold er dækket**
> **9.1**
> 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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, de 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en

skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning
…
Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Det indklagede selskab har anerkendt erstatningspligten i henhold til ulovlighedsdækningen. Hvad der skal udbetales i erstatning herfor, må efter nævnets opfattelse bero på en nærmere bevisførelse i givet fald i form af syn og skøn. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men bør foregå for 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

udskriften bekræftes

Henning Jønsson