786/07

Den 31. december 2007 blev i sag nr. 71.425:

xxxxx xxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for et manglende fundament.

Selskabet henviser til, at det anmeldte forhold ikke giver nærliggende risiko for skade samt til, at understøtning kun er nødvendigt, idet klageren selv har valgt at ændre konstruktionen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1939. Ejendommen er erhvervet af klagerne den 1/6 2006[2] på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28/3 2006[6]. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamentere/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Lokale revnedannelser forekommer, sokkelpuds er stedvis løs og afskallet.
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Der er enkelte revnedannelser i murværk i gavl.

		Der er lokale afskalninger, løs puds på tyndpuds. Note: Hele huset er overfladebehandlet inden for de sidst år. Der fremtræder enkelte revnedannelser igen. Der på påregnes løbende vedligeholdelse heraf.
3.6 Indvendige vægge	K1	Revnedannelser i indvendige pudsede vægge, hjørner."

Klageren anførte i skrivelse af 4/12 2006[9] til selskabet:

"Vi konstaterer at i Huseftersyn pkt. 1 om sokler står blot mindre skader der ikke har betydning for ejendommen, samt Nyboligs kvalitetsmærke: fundamenter/sokler + i god.

Vi henholder os derfor til ejerskifteforsikringen pkt. 9-9.1 og 9.2 i særdeleshed nemlig følgende:

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skade, samt fysiske forhold der giver nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning o.s.v.

Vi konstaterer en klar skjult mangel, og derfor er vores beskrivelse følgende: Idet vi, efter at have taget huset i brug, desværre må konstatere at gulvet i kælderen er meget koldt, og at der, når vi stillede ting direkte på gulvet, dannedes øjeblikkelig meget kondens imellem gulvet og tingene, der så efterfølgende blev skadet og ødelagt.

For at rette dette forhold besluttede vi at få lagt varme i gulvet, en ting der er ganske normal, således kælderen kan anvendes til sit formål. Her dukker den skjulte fejl og mangel op. Efter vi har fjernet flisebelægningen samt et yderst spinkelt betonlag, konstaterer vi, at der ikke er sokkel længere ned end til gulvet, derfor bliver vores arbejdere nødt til at grave ud under væggene, og her støbe beton, efter ingeniørens anvisninger, således at huset kan få et fundament. Hvis ikke dette bliver udført korrekt, vil huset med allerstørste sandsynlighed lide stor skade med revner og sammenstyrtninger til følge. Som det fremgår af vedlagte kopier af de originale bygningstegninger fremstår huset som baseret på fundament.

Der er også et andet problem der er dukket op, på grund af kulden fra gulvet i kælder og fugtighed dannet derved, er der ud over hvad der er i kælderen ligeledes opstået svamp i flere rum i stueetagen. Dette vil vi også bede taksator om at besigtige."

Som følge heraf besigtigede skadekonsulent H.G. forholdet den 11/12 2006, og anførte i skrivelse af 12/12 2006[10] til klageren:

"Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere, at I havde understøbt kældervæggene, bortset fra de vægge der skulle ændres. Der var ikke tegn på egentlige sætningsrevner på facademuren bortset fra de fine revner der er omtalt i tilstandsrapporten. Den udvendige facadevæg fremstod renoveret. Men der kunne anes gamle reparerede hårfine revner gennem filtslaget. Jeg kunne ikke registrere større revner der trak ned i fundamentet.
...
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader eller forhold, der giver nærliggende risiko for skader på bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold der nedsætter bygnin-

gens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelse. Det kan i læse om i afsnit 2 under punkt 9.1.

Under punkt 10 pind 1 er følgende undtaget fra dækning: Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten med mindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Konklusion/hvad nu
Jeres hus er fra 1939. På den tid var der ikke i byggelovgivningen krav til fugtsikring af kældergulve og kælderfundamenter, hvorfor man må påregne at skulle renovere bygningen, hvis den skal tjene et andet formål end det som den oprindelig er beregnet til.

Den kendsgerning at fundamentet ikke er gravet ned i en dybde, hvor jeres renovering kunne udføres uden understøbning gør det ikke til en skade i forsikringsmæssig betydning. Forsikringen dækker udelukkende skader eller risiko for skader sammenlignet med andre tilsvarende huse fra samme tid. Den understøbning I har foretaget er derfor at betragte som en nødvendighed for at kunne gennemføre en opdatering/renovering af kælderen så I kan anvende den til andre formål, end det som den oprindeligt var bygget til derfor kan der ikke ydes erstatning for det anmeldte forhold."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 17/12 2006[11] til selskabet:

"Afvisning af skade kan **ikke** accepteres, hvilket vi beder Dem genoverveje, idet følgende skal lægges til grund:
Huseftersynsrapporten er en professionel gennemgang af huset. En gennemgang der finder sted for at sikre køber imod skjulte fejl og **mangler**.
I huseftersynsrapporten nævnes blot K1 makeup skader på fundament/sokkel, altså uden betydning i Nybolig kvalitetsmærke: Fundamenter/sokkel: GOD.
Som følge heraf er vi som købere i absolut god tro, at alt er i sin skønneste orden, og derfor fordrer vi at udgiften til manglende fundament/sokkel, betales af den tegnede forsikring, selvfølgelig indeholdt den aftalte selvrisiko.
I øvrigt har De selv konstateret at de oprindelige bygningstegninger af huset udviser det manglende fundament, som værende bestående!"

Selskabet fastholdt sin afgørelse over skrivelse af 15/1 2007[12] til klageren.

Klageren har ved skrivelse af 10/3 2007[1] over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for det manglende fundament. Klageren har til støtte herfor anført:

"Vi køber vort hus efter på tegninger bl.a. at have konstateret, at der er støbt normalt dybt fundament under huset.
Der udføres Nybolig Kvalitetsmærke uden bemærkninger om manglende sokkel.
Der tegnes ejerskifte forsikring for alle eventualiteters skyld uden bemærkninger om manglende sokkel.
Vi ønsker nu at etbl. varme i kældergulvet herved viser det sig at der kun er støbt sokkel stort set til underkant af det gamle meget tynde gulv, altså sokkel mangler både ved yder og indervægge **ALTSÅ EN MANGLENDE BYGNINGSDEL**.
Som det tydeligt fremgår af policebetingelserne pkt. 9 Hvilke skader Dækker forsikringen.

B. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske Forhold, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Det er jo klart at der er stor risiko for skade, hvis ikke der straks blev udstøbt den manglende sokkel.
Det fremgår endvidere klart af betingelserne at en manglende bygningsdel kan være en skade i dette tilfælde."

Selskabet i ved skrivelse af 3/4 2007[2] fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Forsikringstagerens klage til ankenævnet har ikke tilføjet sagen nye oplysninger, som giver os anledning til at ændre ved vores vurdering af det anmeldte forhold. Vi skal derfor fastholde:

- at afvigelserne ved fundamentet i forhold til den i 1939 approberede snittegning (fremlagt af forsikringstageren) ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Som vi har redegjort for i vores korrespondance med forsikringstageren, er det vores vurdering, at forholdet ikke havde og ikke ville afstedkomme nævneværdige skader i forhold til kælderens brugbarhed eller værdi, hvis der ikke blev udført understøbning.
- at understøbningen kun har været nødvendig, fordi forsikringstageren har valgt/ønsket at få lagt gulvvarme i konstruktionen.
- at der er tale om bristede forventning, når forsikringstageren har taget det ca. 68 år gamle tegningsmateriale til indtægt for, hvordan bygningen er opført i enhver detalje. Det er vores påstand, at en forsikringstager, som har særlige forventninger til en konstruktions udformning, må søge dette bekræftet gennem yderligere undersøgelser eventuelt af destruktiv karakter eller få en garanti fra sælger, at bygningen er opført i overensstemmelse med tegningsmaterialet.

Sammenfattende skal vi konkludere praksis."

Klageren kontaktede herefter en advokat, der ved skrivelse af 23/4 2007[4] til nævnet anførte:

"Det fremgår af den tegnede ejerskifteforsikring, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader. Ved skader forstås i henhold til forsikringsbetingelserne bl.a. forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, ligesom det nævnes, at manglende bygningsdele er omfattet af definitionen 'skade'. I forlængelse heraf gør jeg på min klients vegne gældende, at der foreligger en skade, idet fundamentet ikke foreligger som med rette forudsat, og fordi bygningens værdi og brugbarhed falder, når kulden trækker op fra undergrunden, og endeligt fordi der er konstateret fugttendens og angreb af skimmelsvamp, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og som i alle tilfælde går langt ud over, hvad min klient på baggrund af forsikringsbetingelserne og tilstandsrapportens oplysninger måtte forudsætte. Kælderen kunne ikke anvendes, end ikke til opbevaring af indbo, idet såvel papkasser som indbo, ville tage skade. Når kælderen ikke kan anvendes, er der tale om en forsikringsskade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og et forhold, som min klient i tilfælde af et salg, følgelig må oplyse køberne om, og som herefter klart medføre en prisreduktion til sin tid, hvis ikke forholdet udbedres. Ligeledes nedsætter angreb af skimmelsvampe værdien af ejendommen, idet der må foretage betydelige bygningsmæssige foranstaltninger for at stoppe den relative fugtkoncentration i bygningen, og dermed hindre fortsat vækst af skim-

melsvampen. Der er videre klart, at brugbarheden af ejendommen nedsættes, når den er sundhedsskadelig at opholde sig i."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 4/6 2007[5] til nævnet:

"**Betydelig fugt i kælderen samt usædvanlig kuldtræk fra gulvene**
Vi har besigtiget bygningens kælder i flere omgange. Vores taksatorer har ikke registreret fugt i kælderen ud over, hvad der er forventeligt i tilsvarende kældre fra samme byggeperiode.

Ingen af vores taksatorer kan således bekræfte, at der på tidspunktet for deres besigtigelser var tegn på skader efter unormal opfugtning. Det er i øvrigt heller ikke, hvad forsikringstageren har anmeldt eller begrundet sit krav om erstatning med. I anmeldelsen til Alm. Brand (brev af den 4. december 2007) har forsikringstageren blot anført:

> 'Gulvet i kælderen var meget koldt, og at der, når vi stillede ting direkte på gulvet, dannedes øjeblikkelig meget kondens imellem gulvet og tingene, der så efterfølgende blev skadet og ødelagt.'

De efterfølgende breve fra forsikringstageren indeholder heller ikke oplysninger om betydelig fugt i kælderen eller kuldtræk fra gulvene. Derimod har forsikringstageren hele tiden holdt på, at alene fundamentets afvigelser fra de ved handlen fremlagte bygningstegninger er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
...
Som vi tidligere har anført i vores brev af den 22. februar 2007, er det vores vurdering, at kælderen - kælderydervægge, skillevægge og terrændæk - udgør et fornuftigt og tilstrækkeligt fundament under beboelsen. Et fundament, som er udført på den måde, som var gængs og anerkendt på opførelsestidspunktet, hvor den udførende entreprenør/håndværker mere eller mindre afgjorde, hvordan de forskellige detaljer skulle udføres.

Det er således helt sædvanligt, at der fra tid til anden forekommer afvigelser fra de projekterede tegninger - afvigelser som ikke er ensbetydende med, at der er begået fejl, eller at der mangler bygningsdele.

Forsikringstageren har heller ikke påvist, at udformningen af fundamentet har medført konstaterbare skader, ud over hvad der må forventes i tilsvarende bygninger af samme alder. Bygningen er opført for næsten 70 år siden, og vi skulle mene, at eventuelle mangler ved fundamentet for længst ville have vist sig som egentlige skader, og det er ikke tilfældet.

Fundamentets udformning har alene vist sig at være et problem, fordi forsikringstageren har haft nogle ønsker til kælderens anvendelse, som den oprindelige konstruktion ikke kunne opfylde med deraf den iværksatte ændring til følge. Vi skal derfor konstatere, at problemet er en følge af forsikringstagerens individuelle forudsætninger, som forsikringstageren burde have taget højde for inden købet af ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring har behandlet en tilsvarende klage i sag nr. 69.680. Nævnet udtaler i den forbindelse, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der skal tages udgangspunkt i et tilsvarende hus af samme alder, og dermed også den byggeskik, som var gængs og almindeligt anvendt på tidspunktet for bygningens opførelse.

Alt i alt er det vores opfattelse, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at bygningen er opført uden eller med utilstrækkeligt fundament henset til bygningens opførelsestidspunkt og kælderens generelle tilstand sammenlignet med tilsvarende bygninger."

Af forsikringsbetingelserne[16] 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, 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. 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.
...
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ved vurderingen af, hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade på ejendommen må tages udgangspunkt i, at huset er opført i 1939.

Selvom 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. På samme måde ses forholdet ikke at udgøre nærliggende risiko for skade, da forholdet udelukkende er erfaret, da klageren ønskede at foretage ændringer i kælderens gulvkonstruktion.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen