808/08

Den 1. december 2008 blev i sag nr. 72.832:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde fuld dækning til udskiftning af betonfundamentet.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet indvilliget i at yde dækning til reparation af betonfundamentet. Sagen omhandler herefter alene omfanget af reparationen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført som sommerhus i 1995, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2006 på baggrund af en udarbejdet den 10/4 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Stedvist små revner i sokkelpuds samt afskalninger.
	K1	Sokkelpuds mangler mod terrassen."

Efter at klageren havde overtaget ejendommen, konstaterede han, at betonfundamenter og sokkel var mangelfulde, og anmeldte herefter dette forhold til selskabet. Efter en besigtigelse anførte selskabet i skrivelse af 20/11 2006 til klageren:

> "Betonen der er anvendt til udførelse af fundamenter og gulve er konstaterede med en lille betonstyrke, idet der forholdsvis let kan bores i betonen.

Årsagen til den lille betonstyrke, hvilket med mit kendskab til tilslagsmaterialer der bør anvendes til beton lyder rigtigt og den anvendte betons beskaffenhed, skulle være, som du har fået oplyst af naboen, at der er anvendt fin strandsand.

Der ses ikke på bygningen, at forholdet har medført skader her efter ca. 14 år, dog kan det ikke udelukkes at sokkelpudsen oftere skal vedligeholdes, om hvilket der i tilstandsrapport er anført følgende:

Da sommerhuset er opført i en periode, hvor kravene i bygningslovgivningen for sommerhuse 'Bygningsreglement for småhuse', 1985 (BR-S85) kap. 11., ikke stillede krav til hvilket materialer der blev anvendt i sommerhuse og efter samtale med vores hovedkontor, kan Nykredit Forsikring desværre ikke på det foreliggende grundlag dække forholdet."

Selskabet anførte i senere skrivelse af 9/1 2007 til klageren:

"Der er ikke ved vores besigtigelse konstateret aktuelle skader på ejendommen som følge af at betonen har for lille styrke. Ligeledes har vi heller ikke oplysninger fra jer om, at der er sket aktuelle skader på bygningen som følge heraf.

Sommerhusets fundamenter og gulve fungerer efter hensigten, og vi har således ikke kunnet konstatere, at det pågældende forhold har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i henhold til ovenstående skadesbegreb.

Det er endvidere vores vurdering, at der heller ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af denne konstruktion. Vi skal hertil bemærke, at ejendommen er opført i 1995, og således har henstået med denne konstruktion i 12 år uden at der er sket skade på bygningen som følge heraf.

På baggrund heraf er der ikke tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Endvidere skal vi også bemærke, at det heller ikke er vores vurdering, at der er tale om et forhold, som var ulovligt i henhold til dagældende bygningsreglement på tidspunktet for udførelsen af sommerhuset (BR-S 85).

Vi kan således heller ikke tilbyde dækning herfor i relation til Ejerskifteforsikringens udvidede ulovlighedsdækning."

Civilingeniør A.D.J. fra Teknologisk Institut anførte i vurdering af 23/3 2007:

"**Data og informationer**
Rekvirenten har oplyst følgende:
Fundamentet er udført som selvbygger af sælger i 1995. Som tilslag er anvendt lokale materialer.

Besigtigelse
Ved besigtigelsen var der gravet op flere steder. Det kunne konstateres, at fundamentet er fuldstændig smuldrende i overfladen. Fundamentets øverste del er ikke beskyttet mod vand- og fugtpåvirkning. Se billeder i fotobilag.

Prøver af den smuldrende beton er indsamlet. Der er ikke udtaget prøver til bestemmelse af betonstyrke.

Vurdering
Ud fra den foretagne besigtigelse kan Instituttet udtale følgende:

I hvert fald den yderste del af fundamentet er meget svag; den er ikke beskyttet mod fugt og regn, og den er frosset i stykker.

De indsamlede prøver viser en beton, eller rettere en mørtel, med meget lavt indhold af sten. Prøverne er så usammenhængende, at betonen forekommer dårligt blandet, og at cementindholdet sandsynligvis er meget lavt.

Der er ikke umiddelbart risiko for husets stabilitet, men vi finder det absolut nødvendigt, at der sker en udbedring af fundamentet. Dette skal ske ved hele eller delvis udskiftning, eventuelt i etaper. Der bør eventuelt udtages borekerner til vurdering af betonen i hele fundamentets tykkelse."

Civilingeniør A.D.J. fra Teknologisk Institut anførte i mail af 25/6 2007 til klageren:

"Som angivet i rapporten er husets fundament udført af et for dårligt og svagt betonmateriale. Betonen er under nedbrydning og skal repareres/udskiftes indenfor en begrænset periode, som skønnes at kunne være ned til 5 år. I perioden indtil reparation/udskiftning vil der ske en fortsat nedbrydning af fundamentet og der er derfor en risiko for skader på selve huset, hvis nedbrydningen sker på særlige steder som hjørner mv. Nedbrydningshastigheden er meget afhængig af vejret i vinterperioderne."

Geolog, cand. scient. B.J. foretog en undersøgelse af fundamentets beton og anførte herefter i skrivelse af 3/6 2008:

"Materialet er af særdeles dårlig kvalitet, idet det består af et sparsomt og meget porøst bindemiddel bestående overvejende af kalk. Endvidere ses kun en begrænset mængde sten, hvoraf den overvejende del er af dårlig kvalitet.
Der må således forventes både meget lav styrke og dårlig holdbarhed af dette materiale, hvis det anvendes som sokkel-beton."

Rådgivende ingeniør P.O.J. fra P. Consult anførte i rapport af 15/6 2008 til selskabet:

"**Vurdering**
Idet der ikke er skader på væggene vurderes det, at betonens styrke / fundamentets bæreevne er tilstrækkelig til den relative lette bygning, selv om betonen er vurderet svag ved analysen.

Den relative store porøsitet (hulrum) sammenholdt med forekomst af frostfarlige korn i betonen medfører at soklen er fugtfølsom. I frostperioder kan fugtophobning medføre frostsprængninger. Dette harmonerer med at nedbrydning sker udefra. Soklens holdbarhed (styrken på lang sigt) er derfor væsentlig afhængig af beskyttelse mod fugttilførsel udefra. Sanddelen i betonen består overvejende af kvarts og er vurderet af god kvalitet.

Støbeskel med sand/jord er medvirkende til at tilføre fugt og dermed nedbryde soklen øge frostrisikoen.

Det er således særdeles vigtig at sikre fundamentet mod fugttilførsel fra overfladevand.
Med jordbundsforhold bestående af fint - mellem sand og ikke terrænnært vandspejl vurderes tilførslen af fugt meget begrænset nedefra.

På baggrund af ovenstående undersøgelser og vurderinger vurderes det muligt at foretage en reparation af soklen, således at normal holdbarhed kan opnås.

I hovedtræk skal der foretages en afrensning af eks. fundament, udbedring af støbeskel og pudsning af fundamentet i hele soklens højde.

Udbedringsforslag
Udbedringen skal omfatte følgende:

- Sektionsvis opgravning på yderside af facadefundament til underside fundament, maks. længde pr. sektion ca. 4 m, i alt ca. 55 lb. m.
- Afrensning af de yderste ca. 2 - 4 cm af fundamentet. Ved konstatering af støbeskel afrenses i hele støbeskellets dybde og efterstøbes med beton i den enkelte sektion.
- Udkastning med stærk cementsandblanding og pudsning med sokkelpuds i god kvalitet i den enkelte sektion.
- Nedlægning af omfangsdræn ca. 10 cm under underside fundament og placeret ca. 20 cm fra fundamentets yderside.
- Tilbagefyldning af opgravede sandmaterialer i den enkelte sektion.

Der må ikke arbejdes i 2 nabosektioner på samme tid. Omfangsdræn føres til sivebrønd eller eksisterende kloak.

Det skal endvidere sikres, at tagvand ikke udledes på terræn tæt ved bygningen. Tagvand skal således i tætte rør føres til sivebrønd i passende afstand fra bygningen."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 18/6 2008 til klageren:

"Du kan få erstatning for det anmeldte forhold vedr. fundamenter.

Efter min besigtigelse den 5. februar 2008 og efterfølgende at have gennemgået oplysningerne i sagen og at vi nu har modtaget ingeniørrapport fra P., er vi kommet til ovenstående konklusion.

Vores begrundelse:

Efter de konstaterede forhold omkring betonen styrke og holdbarhed vurderer vi at ejerskiftebetingelsernes skadedefinition er opfyldt og der bør blive iværksat forbyggende reparation.

Vi bygger vores konklusion på:

Oplysninger rapport fra P. af 15. juni 2008
Kopi af rapporten er vedlagt.

Oplysninger fra tilstandsrapporten
Tilstandsrapport af 10. april 2006 med lb.nr. …0066, udarbejdet af N.K..

Oplysninger fra besigtigelsen

Ved min egnen besigtigelse blev forholdene besigtiget, og sagen generel drøftet, og på baggrund heraf blev P.J. rekvireret til at udføre nærmere undersøgelse, som nu fremgår af vedlagte rapport.

Skadesudbedring:

Som nævnt kan der opnås erstatning for forholdet. Følgende udbedring erstattes:
- Sektionsvis opgravning på yderside af facadefundament til undersiden af fundament.
- Afrensning af de yderste 2-3 cm af fundamentet. Ved konstatering af støbeskel afrenses i hele støbeskellets dybde og efterstøbes med beton i den enkelte sektion.
- Efter afrensning udkastes fundamentet og efterfølgende pudsning med sokkelpuds i god kvalitet.
- Nedlægning af omfangsdræn, som tilsluttes faskine eller evt. eksisterende kloak.
- Tilfyldning og retablering."

Selskabet anførte i senere skrivelse af 26/6 2008 til nævnet:

"Det fremgår af sagen, at P.H. i brev af 18. juni 2008 har fremsendt kopi af rapport af 15. juni 2008 fra P. og at han har tilbudt en udbedring i overensstemmelse med forslag fra P.

Din far har imidlertid telefonisk meddelt P.H., at du ikke kan acceptere den foreslåede udbedring vedrørende fundamenter. Din far har fastholdt, at fundamenterne skal udskiftes helt, og han har henvist til udtalelsen fra Teknologisk Institut samt analyseresultatet fra V. Laboratoriet A/S.
…
P. har som led i sine undersøgelser fremsendt betonprøve til V. Laboratoriet A/S for nærmere vurdering af betonens sammensætning og egenskaber.
…
På baggrund af ovennævnte kan vi lægge til grund, at P. på tidspunktet for udarbejdelse af rapport af 15. juni 2008 har haft de nødvendige oplysninger om betonkvalitet mv. og at P. uanset den dårlige kvalitet har vurderet, at der kan foretages en reparation af soklen/fundamentet, således at normal holdbarhed opnås.

Vi bemærker, at vores tilbud om udbedring tager højde for de forhold, som A.D.J. fra Teknologisk Institut har anført i rapport af 23. marts 2007, hvor han bl.a. har vurderet, at der skal ske en udbedring af fundamentet ved hel eller delvis udskiftning. A.D.J. har i øvrigt vurderet, at der ikke er umiddelbar risiko for husets stabilitet.

Vi bemærker endvidere, at V. Laboratoriet A/S alene har udtalt sig om betonkvaliteten og ikke om udbedringsmetode.

Vi skal således fastholde vores tilbud om udbedring, jf. brev af 18. juni 2008. Vi skal i den forbindelse henvise til de instrukser, som P.H. har angivet i brevet."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 6/11 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde fuld dækning til udbedring af sokkel og betonfundament. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"Med den viden, klageren nu er kommet i besiddelse af, om ejendommens fundamenter, må det være åbenlyst, at køber ikke kan afhænde ejendommen, uden at gøre opmærksom på

de alvorlige mangler ved betonfundamenterne og i den tilstandsrapport, der vil blive udarbejdet i forbindelse med et eventuelt videresalg, vil den byggesagkyndige derfor ikke længere kunne angive skaderne ved fundamenterne som en K1-skade.

Ejendommens værdi vil derfor naturligvis være nedsat som følge af, at fundament og sokkel inden for en overskuelig periode skal udskiftes eller repareres, idet der ellers er risiko for følgeskader.

Yderligere gøres det gældende, at der er tale om et fysisk forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, idet klageren har konstateret, at fundamenterne ikke er ført ned i frostfri dybde, det vil sige 90 cm, hvorfor der vil være en risiko for, at der kan opstå frostskader.

Det er angivet i § 14 i standardbetingelserne, at begrebet 'nærliggende risiko for skader' forstås således, at der foreligger en sådan nærliggende risiko, såfremt der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller anden forebyggende foranstaltning. Teknologisk Institut har direkte i sin vurdering anført, at den fortsatte nedbrydning af fundamentet medfører risiko for skader på selve ejendommen, såfremt nedbrydningen sker på særlige steder som hjørner mv. og at nedbrydningshastigheden er afhængig af vejret i vinterperioderne. Teknologisk Institut har anført, at det er nødvendigt, at betonen repareres/udskiftes indenfor denne begrænsede periode og det gøres derfor gældende, at de betingelser, forsikringsselskabet selv har anført skal være til stede for, at der foreligger en 'nærliggende risiko for skader', er opfyldt.

Det bemærkes for fuldstændighedens skyld, at klageren selv har foretaget en boring igennem fundamentet med et betonbor, hvilket kunne gennemføres på 20 sekunder, uanset at der er tale om en proces, der normalt ville tage flere minutter ved et fundament af normal betonstyrke. Dette sandsynliggør, at betonen er af samme dårlige beskaffenhed i hele fundamentets tykkelse.

Det gøres således gældende, at forsikringsbetingelsernes angivelse af, hvornår der foreligger en skade, er opfyldt på adskillige punkter, hvorfor det har været uberettiget, at forsikringsselskabet har undladt at anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade."

Selskabet har ved skrivelse af 8/1 2008 til nævnet anført:

"Forsikringstager har tegnet udvidet ejerskifteforsikring hos os og klager over vores afgørelse vedrørende sommerhusets fundament/sokkel.

Efter en fornyet gennemgang af sagen skal vi meddele, at vi kan anerkende at skulle dække udgifterne til en nødvendig afbankning af det yderste pudslag på soklen.

Det er ikke på det foreliggende grundlag muligt at vurdere omfanget af udbedringen, hvorfor en af vores konsulenter snarest vil tage kontakt til forsikringstageren og aftale nærmere vedrørende en besigtigelse og gennemgang af forholdet.

Vi skal imidlertid afvise at skulle dække det forhold, at der ikke er funderet til frostfri dybde. Vi bemærker, at der er funderet ned til 80 cm.

Sommerhuset er opført i 1995, hvorfor det er Bygningsreglement for småhuse fra 1985 der gælder. Ifølge bygningsreglementet er der generelt meget få krav, der gælder for sommerhuse, jf. vedlagte kapitel 11 i bygningsreglementet. Vi bemærker, at der ikke er noget krav

om, at fundament skal være ført til frostfri dybde, hvorfor der ikke er tale om et forhold, der er dækket over ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning, jf. pkt. 15 i forsikringsbetingelser for udvidet ejerskifteforsikring.

Vi skal endvidere afvise, at det forhold at fundamentet alene er ført ned til 80 cm. udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for udvidet ejerskifteforsikring. De konstaterede forhold ved soklen/fundament er ikke udtryk for skader som følge af, at fundament ikke er ført til frostfri dybde, men skyldes kvaliteten af det anvendte materiale."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 8/2 2008 til nævnet:

"Min klient har frafaldet kravet angående sokkelens dybde, og der vil derfor ikke fremkomme yderligere bemærkninger vedrørende forsikringsselskabets afvisninger af, at dække dette forhold.

Sagens afslutning afventer herefter, om der kan opnås enighed om omfanget af de nødvendige reparationer efter fremkomsten af ingeniørerklæringen."

Klagerens advokat anførte senere i skrivelse af 27/6 2008 til nævnet:

"Det fremgår af bilag … at konklusionen på Laboratoriet A/S's undersøgelse er at betonmaterialet er af 'særdeles dårlig kvalitet' og har en 'meget lav styrke og dårlig holdbarhed', hvis det anvendes som sokkelbeton.

Denne konklusion er fuldstændig i overensstemmelse med den konklusion Teknologisk Institut kom frem til i vurderingen af 23. marts 2007, bilag …

På baggrund af disse 2 samstemmende rapporter gøres det gældende, at den løsning, som forsikringsselskabet har foreslået i bilag … ikke er tilstrækkelig.

Det gøres derfor gældende, at forsikringsselskabet må tilpligtes at anerkende, at det er nødvendigt at udskifte hele soklen. Det må i den forbindelse erindres, at klageren har krav på erstatning for forhold, der væsentligt forringer ejendommens værdi. Udover risikoen for skader på ejendommen som følge af den dårlige betonkvalitet og ringe bæreevne, er der tillige tale om forhold, der væsentligt forringer ejendommens værdi, og som nødvendigvis må oplyses til en potientel køber i forbindelse med videresalg af ejendommen.

Det gøres derfor gældende, at klageren har krav på at få erstattet udgifterne til udskiftning af ejendommens sokkel."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 1/7 2008 til nævnet:

"Vi skal gøre gældende, at vi med den fremsendte rapport af 15. juni 2008 fra P. har fremlagt tilstrækkelig dokumentation for, at det er muligt at foretage en reparation af soklen, således at normal holdbarhed kan opnås. Vi skal i den forbindelse henvise til indholdet af vores brev af 26. juni 2008.

Vi bemærker i øvrigt, at forholdene vil blive udbedret på tilstrækkelig vis ved den foreslåede reparation og at vi ikke er forpligtet til at dække ud over dette."

Nævnet har modtaget billeder af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag ikke er tilstrækkeligt til udbedring af betonfundamentet, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale mere end den allerede tilbudte erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand