831/09

Den 16. november 2009 blev i sag nr. 73.188:

xxxxx xxxxxx
xxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxx

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 ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte skader vedrørende henholdsvis fundamentet og manglende hulmursisolering.

Selskabet henviser til, at de anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1966, og at klageren overtog ejendommen den 1/7 2001 på baggrund af tilstandsrapport dateret 3/4 2001. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Følgende materiale forelå:**

BBR-ejermeddelelse af: *13-07-1996*	Forsikringspolice:
Tidligere tilstandsrapport lb.nr.:	Energimærke:
Andre bygningsoplysninger:	*Supplerende oplysninger fra sælger samt ejendomsmæglerfirmaet.* *BBR-ejermeddelelse er ikke ajourført og behæftet med fejl.*

Bygningsbeskrivelse
Boligtype: ***Enfamilieshus***
Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Areal m²		Udnyttet m²
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	***Beboelse***	***1966***	***1***	***96***	***0***	***96***	***0***	***0***

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse			
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K1	1	Sokkel skal færdigpudses, og er frilagt i sokkelbund.
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1	2	Facadepuds pågår. Arbejdet er lappet og ikke færdigudført.
	3.6 Indv. vægge	K1		Arbejdet kan ikke vurderes, idet konstruktionen er utilgængeligt.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	1.2 Sokkel	Sokkelbunden skal altid være beskyttet ved tilkastning med jord.
2	A	3.1 Facader/gavle	Arbejdet afsluttes og færdigbearbejdes med en generel malerbehandling."

Den 20/6 2006 anmeldte klagerens samlever telefonisk, at der var mange indvendige og udvendige revner i huset. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 27/6 2006. På baggrund af taksatorens besigtigelse afviste selskabet ved skrivelse af 14/8 2006 til klageren at udbetale erstatning. Af selskabets skrivelse fremgår bl.a.:

"Årsagen til forholdet vurderes at være mindre bevægelser i soklen.

På baggrund af besigtigelsen er det vores vurdering, at de pågældende revner og afskalninger i murværket er af kosmetisk karakter, og dermed ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad, i forhold til tilsvarende intakte bygninger.

På det foreliggende grundlag er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, da skadesbegrebet ikke er opfyldt jf. forsikringsbetingelsernes punkt 1, side 6.

Der må forventes løbende reparation/vedligeholdelse af puds og maling, hvorfor skaden kan have udviklet sig i forværrende grad som følge af manglende vedligeholdelse.

Såfremt revnerne udvikler sig i forværrende grad, udover hvad der må betragtes som almindelig vedligeholdelse, er De velkommen til at vende tilbage, med dokumentation herfor. Vi

gør i den forbindelse opmærksom på, at forsikringen har en løbetid på 10 år, og udløber den 1. juli 2011.

Med hensyn til fundament, gør vi opmærksom på bygningsreglementet fra 1961 hvoraf det fremgår, at 'Fundamenter skal føres til frostfri dybde' og at '90 cm under færdigt terræn anses som frostfri dybde'. Der kan dog lempes på kravet dersom bygningen på anden måde sikres mod løftning forårsaget af frost.

Det er ikke vores opfattelse at bygningen har lidt skade som følge af, at der ikke er sket fundering til frostfri dybde.

Vi gør dog opmærksom på, betingelsernes punkt 5, side 7, hvoraf det fremgår, at forsikringen omfatter ulovlige bygningsindretninger, såfremt dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Såfremt I ønsker, at vi skal behandle sagen vedrørende fundamentets dybde, i relation til ejerskifteforsikringen, bedes De venligst indsende kopi af dispensationsansøgning og kopi af afslag fra myndighederne."

Klagerens advokat meddelte ved skrivelse af 16/11 2006 selskabet, at klageren var utilfreds med afgørelsen. Klagerens advokat anmeldte i samme forbindelse, at der var fugtproblemer i ejendommen, og at advokaten var af den opfattelse, at fugtproblemerne skyldtes manglende isolering. Af skrivelsen fremgår:

"G.J. har henvendt sig til mig i anledning af Nykredits brev af 14.8.06, og jeg kan oplyse, at jeg har besigtiget ejendommen.

Herefter må jeg desværre sige, at jeg er fuldstændig uenig med Nykredit.

Jeg er ganske vist ikke byggesagkyndig, men på baggrund af en mindre opgravning på stedet, er der helt klar tale om en ejendom, hvor der er sket skader, fordi fundamentet ikke er ført til frostfri dybde eller fordi fundamentet ikke er ført til fast undergrund.

Det er ikke en dispensation fra kommunen, min klient har brug for, men derimod en mangelfri ejendom, og det er det, hun har forsikret sig imod.

Skaderne er absolut ikke blot af kosmetisk art.

Jeg skal derfor stærkt opfordre Nykredit til at revurdere sagen inden 10 dage fra dato, idet min klient ikke skal blive ved med at tåle stadig gentagne revnedannelser i sit hus, og en dispensation fra kommunen er helt irrelevant i den sammenhæng.

Jeg skal i øvrigt samtidig gøre opmærksom på, at jeg under besigtigelsen konstaterede, at huset i den grad lugtede af fugtproblemer, som givetvis skyldes manglende isolering.

I den forbindelse har min klient vist mig tegningsmateriale, som i sin tid blev indleveret til S. kommune.

Dette tegningsmateriale viser, at der skulle have været etableret hulmur og isoleret med leca, men dette er efter min opfattelse, på trods af mit ringe kendskab til byggesektoren absolut ikke sket.

Jeg skal derfor anmode om at selskabet også besigtiger denne del af huset, og antager dette som en dækningsberettiget skade.

Uanset tilstandsrapportens indhold er der faktisk tale om et pilråddent hus, som på grund af de nævnte forhold gør det utåleligt for min klient fortsat at bebo.

Hvis ikke selskabet accepterer at revurdere skaden og udbetale erstatning til min klient, eller evt. foranstalte skaderne udbedret, vil jeg efter udløbet af fristen udtage stævning mod selskabet for at få foranstaltet syn og skøn.

Efter at ovennævnte er dikteret, har ejeren fortalt mig, at hun via naboer har fået oplyst, at de bygningstegninger, som blev indleveret til myndighederne i 1960 sandsynligvis er indleveret for at få et allerede eksisterende byggeri lovliggjort, idet dele af bebyggelsen tidligere skulle have været brugt til flygtningelejr og senere til hundekennel.

Oplysninger om isolering og lecabeklædning er derfor muligvis afgivet på en usikker baggrund.

Disse oplysninger har jeg dog ikke søgt bekræftet hos kommunen, men det ændrer jo naturligvis ikke, at den manglende isolering er i strid med bygningstegningerne og et kæmpe problem for ejendommen."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen igen den 21/12 2006, og selskabet meddelte herefter ved skrivelse af 28/4 2007, at det fastholdt afgørelsen for så vidt angår revnedannelserne. For så vidt angår spørgsmålet vedrørende isolering har selskabet i skrivelsen anført følgende:

"**Forhold 4 - Manglende hulmursisolering i ydervægge**
Bygningskonsulent P.H. har den 21. december 2006 besigtiget ejendommens ydervægge, i forbindelse med anmeldelse om manglende isolering.

Ved besigtigelsen blev husets opførelsesår drøftet, idet det af tegninger indhentet fra S. Kommune fremgår, at der i 1960 er foretaget ombygning/tilbygning af ejendommen. Af salgsdokumenterne fremgår det, at ejendommen er opført i 1966.

Endvidere blev datidens byggematerialer og byggemetoder drøftet, i relation til de forventninger Deres klient med rimelighed kan have, til en ejendom opført i perioden ca. 1960 - 1966.

Afslutningsvis blev det ved besigtigelsen aftalt, at murer skal udføre inspektionshuller for at fastlægge ydervæggenes opbygning.

Bygningskonsulenten foretager den 14. marts 2007 ny besigtigelse, efter at Murer B.A. har udført inspektionshuller i ydervæggene flere steder rundt om huset. Formålet med inspektionshullerne er, at fastlægge væggenes opbygning.

Alle steder er der ca. 6 cm hulmur. Bagmure består af Lecamursten. I et af inspektionshullerne ses røde mursten i bagmuren, formentlig i forbindelse med til/ombygning. I gavlen mod syd er hulmuren fyldt med mineraluld.

Ud fra den betragtning, at ejendommen er opført i perioden ca. 1960 - 1966, er det konsulentens vurdering, at konstruktionen herunder isolering eller mangel på samme, er forventelig og udført efter helt almindelige byggemetoder på daværende tidspunkt.

Der er således ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, når man sammenligner med tilsvarende ejendomme opført i samme periode.

Forholdet om manglende isolering er således ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende de anmeldte skader som dækningsberettigende. Advokaten har opgjort skaderne til 200.000 kr. Til støtte herfor har advokaten henvist til udkast til stævning, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

"Efter indflytningen konstaterede G.J., at huset var stærkt præget af fugtproblemer med meget kolde og tydeligt fugtige indervægge.

Dette havde hun intet fået oplyst om fra sælgeren eller fra den byggesagkyndiges tilstandsrapport.

Sagsøger - G.J. - der generelt frygter for, at huset er sundhedsfarligt og bl.a. fyldt med risiko for skimmelsvamp og lignende, stod ikke mindst uforstående her overfor, da det af bygningstegninger, indleveret i 1960 til kommunen er anført, at der er: '31 cm hul mur med cementsten udvendig og leca indvendigt.

Bygningstegningerne fremlægges som bilag …

Disse bygningstegninger vedrører en ganske væsentlig tilbygning, der udgør langt over halvdelen af det nu eksisterende hus.

Sagsøger formoder, at det er denne tegning, der danner grundlag for oplysningerne i BBR-registeret om, at bygningen er opført i 1966.

I anledning af det anførte gør sagsøger gældende,

at huset uanset de konklusioner sagsøgte har draget af sine undersøgelser, er opført i strid med bygningsreglementet og/eller håndværksmæssigt ukorrekt,
at huset er sundhedsfarligt, og
at sagsøger på overtagelsestidspunktet har ret til at forvente, at det hus, som hun har købt ikke er sundhedsfarligt - uanset om det er opført i overensstemmelse med dagældende lovregler eller dagældende kutymer indenfor håndværksfaget,
at tilstandsrapporten er mangelfuld, idet sælgeroplysningerne på side 8-10 er mangelfuldt udfyldt, idet der for eksempelvis ikke er givet uddybende svar - som der skal - i punkt 02, 04, 10.1 - og alligevel har sagsøgte påtaget sig ansvaret ved at tegne forsikring,

at sagsøger ikke skal henvises til at søge eventuelle mangler i forbindelse med ejendommens fysiske tilstand eller i forhold til bygningsreglementet løst ved en dispensation fra kommunen, idet sagsøger har krav på en mangelfri og en ikke sundhedsfarlig ejendom, og
at sagsøgte som har tegnet ejerskifteforsikring er ansvarlig for skaderne.

Sagens andet hovedspørgsmål vedrører såvel allerede opståede skader som forventede, kommende skader som følge af mangelfuld fundering.

Der gøres i forhold hertil gældende,

at de konstaterede skader ikke er udelukkende af kosmetisk art,
at der er risiko for nye skader eller for videreudvikling af allerede eksisterende skader,
at sagsøger har ret til at forvente, at et hus, der købes i 2001 ikke indeholder risiko for sætningsskader på grund af manglende fundering - med mindre sagsøger særskilt bliver gjort opmærksom herpå,
at sagsøger på grund af salgsdokumenternes oplysning om opførelsesåret i 1966 har ret til at forvente, at sokkelen er ført til frostfri dybde, således at der ikke kan forventes revnedannelser i huset på grund af mangelfuld fundering,
at sagsøger ikke - selv hvis det vurderes, at der ikke er risiko for helt alvorlige revnedannelser - skal kunne tåle selv kosmetiske skader, der medfører hyppige efterfugninger og lapning af revner på huset,
at sagsøgte ved at påtage sig forsikringen - på trods af mangelfuld tilstandsrapport - påtager sig ansvaret for fejl og mangler i tilstandsrapporten, når disse er direkte aflæselige i tilstandsrapportens tekst, jfr. i øvrigt bemærkningerne ovenfor desangående og
at sagsøger ikke skal henvises til at søge eventuelle mangler i forbindelse med ejendommens fysiske tilstand eller i forhold til bygningsreglementet løst ved en dispensation fra kommunen, idet sagsøger har krav på en mangelfri og en ikke sundhedsfarlig ejendom."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 31/1 2008 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores kommentarer**
Efter vores gennemgang af sagen skal vi fastholde, at de anmeldte forhold ikke er dækket over ejerskifteforsikringen.

Fundament
Oplysning i tilstandsrapporten om beboelsesdelens opførelsestidspunkt er indhentet fra BBR-ejermeddelelsen. Af vedlagte udskrift fra www.ois.dk fremgår, at bygning 1 er opført i 1966. Hertil skal nævnes, at oplysninger i BBR-regi indhentes fra ejeren af ejendommen og bliver ikke efterprøvet af myndighederne.

Heroverfor findes de foreliggende byggetegninger, hvoraf det fremgår, at der allerede i 1960 var en godkendt byggesag i gang enten i forbindelse med nybyggeri eller om/tilbygning.

Vores konsulent har tillige fået oplyst af folk med lokalkendskab, at der tidligere har ligget en bygning på grunden.

På baggrund af dette skal vi således lægge til grund, at huset er opført før ikrafttrædelse af det første landsdækkende bygningsreglement i 1961. Det er derfor ikke bevist, at der var krav om, at fundament skal føres til frostfri dybde. Det anmeldte forhold vedrørende funda-

mentet kan derfor ikke betragtes som en ulovlighed, der er dækket over ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning.

Selvom der ifølge lokalt bygningsreglement stilles krav om, at fundament skal føres til frostfri dybde, så skal dækningsbetingelsen om at dispensation ikke kan opnås fortsat opfyldes.

Vi skal i øvrigt fastholde, at de konstaterede revner er af kosmetisk karakter og derfor ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Forsikringstageren har først anmeldt forholdet 5 år efter overtagelsen uden er der er sket nogen form for løbende reparation/vedligeholdelse. Ifølge vores konsulent bør der foretages vedligeholdelse af puds og maling hvert 3. år.

Vi bemærker, at vi i brev af 14. august 2006 har meddelt forsikringstageren, at såfremt revnerne udvikler sig i forværrende grad udover hvad der må betragtes som almindelig vedligeholdelse, så er hun velkommen til at vende tilbage.

Hulmurisolering
På baggrund af vores konsulents besigtigelser og de inspektionshuller, som forsikringstagerens murer har foretaget, skal vi fastholde, at den manglende eller mangelfulde hulmursisolering ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den udførte konstruktion er ud fra opførelsestidspunktet omkring 1960 forventelig og byggemetoden er almindelig.

At det af tegningsmaterialet fremgår, at der skulle være etableret hulmur og isolering med leca ændrer ikke vores afgørelse. Det er således ikke afgørende for dækning over ejerskifteforsikringen, at konstruktionen afviger fra byggetegninger. Der skal tillige være tale om en dækningsberettigende skade, hvilket ikke er tilfældet i denne sag. Til støtte for vores afgørelse skal vi henvise til ankenævnskendelserne nr. 69.680 og 71.554.

Under henvisning til ovennævnte skal vi fastholde, at de anmeldte forhold ikke er dækket over ejerskifteforsikringen."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 7/8 2008 til I nævnet anført følgende:

"I fortsættelse af tidligere korrespondance i ovennævnte sag, skal jeg bemærke, at de to ankenævnskendelser 766-07, samt 784-07 ikke kan anvendes som grundlag for bedømmelse af sagen, dels fordi det ikke er køber der har foretaget efterfølgende forandringer af ejendommen, hvilket betyder, at ejendommen var ændret ved køb, og dels fordi køber ikke havde viden om manglerne i fundament, hulmursisolering m.m.

For så vidt angår spørgsmålet omkring funderingsmanglerne skal jeg tillige henlede Deres opmærksomhed på U 2005.9171H, hvor forsikringstager ikke fik medhold i at ejerskifteforsikringen skulle dække omkostninger til udbedring af funderingsfejl, da dette var begrundet i, at køberen ved overtagelsen var bekendt med mistanke om funderingsfejl.

Da dette ikke er tilfældet her må det lægges til grund, at ejerskifteforsikringen naturligvis vil dække den omhandlede mangel.

Jeg skal for god skyld bemærke, at der ikke er afholdt syn og skøn i sagen. Jeg er af den opfattelse at der er nødvendigt for at der kan træffes en korrekt afgørelse i sagen, at der foreligger et syn og skøn. Da der ikke kan afholdes syn og skøn i regi af Ankenævnet for For-

sikring mener jeg ikke, at De kan træffe afgørelse i sagen, og jeg skal derfor anmode Dem om at henvise sagen til behandling ved de ordinære domstole."

Hertil har selskabet i skrivelse af 20/8 2008 til nævnet anført:

"Indledningsvis skal vi bemærke, at det er forsikringstagerne, der skal sandsynliggøre en dækningsberettigende skade.

Vi skal oplyse, at vores henvisning til ankenævnskendelserne nr. 69.680 og 74.554 alene er sket til støtte for vores argument om, at det ikke er afgørende for dækning over ejerskifteforsikringen, at konstruktionen afviger fra byggetegninger. Der skal tillige være tale om en dækningsberettigende skade, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag.

Vi finder, at U2005.971H ikke er relevant for nærværende sag, da det ikke i denne sag er afgørende, hvorvidt forsikringstageren har haft kendskab til forholdene, men om der er tale om forhold, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb eller om der er tale konstateret forhold omfattet af ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning.

Endelig skal vi gøre gældende, at nævnet har fået forelagt tilstrækkelige oplysninger til at kunne træffe en afgørelse."

Af tilbud af 17/10 2008 på udbedring af fundament fremgår:

" **Tilbudsgrundlag**
- Besigtigelse den 6.oktober 2008
- jeres oplysninger om fundament og undergrund.
- Aftale om tilbud på stabilisering af fundament til en forudsat dybde af 2,45 m under fundament. = ca. 3,0 m under terræn.

Skader
Ved den ovennævnte besigtigelse blev der konstateret revner og tydelige sætninger jævnt fordelt på ejendommen.
Se vedlagte skitse.

Sætningsårsag
Årsagen til sætningerne i fundamentet, kendes ikke med sikkerhed. Det må dog formodes, at årsagen skyldes dårlige jordbundsforhold, og at der ved opførelsen ikke er taget hensyn til dette, ligesom det i forvejen sparsomme fundament kan være medvirkende til sætningerne.
Hvis en nøjagtig viden om undergrunden er påkrævet/ønsket, skal der foretages en geoteknisk undersøgelse / boreprøve."

Af geoteknisk rapport af 16/3 2009 fremgår:

"**1. Projekt**
I forbindelse med, at der er konstateret mindre revner i huset … er D. Geoteknik blevet bedt om at sammenholde husets fundering med de daværende krav til fundamenter beskrevet i Bygningsreglementet fra 1961, idet D. Geoteknik udelukkende er blevet bedt om at udføre 2 geotekniske boringer.

Desuden er D. Geoteknik blevet bedt om at fremkomme med eventuelle løsningsforslag til mulig udbedring af uoverensstemmelser mellem husets funderingsform og de daværende krav til fundamenter ved opførelsestidspunktet (1966) beskrevet i Bygningsreglementet fra 1961 (BR61).

Det er oplyst, at huset er funderet 0,5 á 0,6 meter under eksisterende terræn.

Yderligere foreligger ikke oplyst.

…

3. Jordbunds- og vandspejlsforhold

1 boringerne er der øverst truffet fyld (sandmuld) til 0,9 á 1,0 m u. t., hvorefter der er truffet postglacialt organiskholdigt sand til 1,7 á 3,1 m u. t. Herunder er der truffet postglacialt sand til den borede dybde af 5,0 m u. t.

Der er i prøve 5 og 6 fra boring 1 konstateret et reduceret glødetab på hhv. 1,8% og 1,6%, ligesom der i prøve 5 fra boring 2 er konstateret et reduceret glødetab på 0,6%.

Der er pejlet i det nedsatte pejlerør umiddelbart efter borearbejdets afslutning, hvor grundvandsspejlet (GVS) blev registreret 1,9 in u. t.

Grundvandsspejlet må påregnes at være afhængigt af årstid og nedbør.

Fortsat pejling anbefales. Senest 1 måned efter endt pejlearbejde skal pejleboringen sløjfes.

For en mere detaljeret beskrivelse af jordbunds- og vandspejlsforholdene henvises til boreprofilerne i bilag …

4. Funderingsforhold

For det aktuelle projekt og med de konstaterede jordbunds- og vandspejlsforhold er underside af stærkt sætningsgivende aflejringer, US, og det faktiske funderingsniveau, FUK, angivet i tabel 4.1.

Boring nr.	Terræn Kote, relativ	US		FUK	
		Dybde, m u.t.	Kote, relativ	Dybde, m u.t.	Kote, relativ
1	+10,1	1,0	+9,1	0,5 á 0,6	+9,5 á +9,6
2	+10,1	0,9	+9,2	0,5 á 0,6	+9,5 á +9,6

Tabel 4.1: Underside af stærkt sætningsgivende aflejringer, US og det faktiske funderingsniveau, FUK.

5. Bygningsreglement 1961

Af BR61 kapitel 5.3.1 stk. 1 fremgår det, at der skal funderes i mindst frostfri dybde under fremtidigt terræn, hvilket angives til 0,9 m u. t.

6. Konklusion

Som det fremgår af tabel 4.1 er huset sandsynligvis funderet over US, med heraf følgende risiko for sætninger til følge.

Desuden er huset ikke funderet i frostfri dybde, med heraf risiko for frost hævninger/sænkninger til følge.

7. Supplerende undersøgelser

Da boringerne er udført 0,7 á 0,9 m fra det eksisterende hus, skal funderingsniveauet ved de udførte boringer undersøges. Det skal desuden konstateres, hvilke aflejringer der er ved og under funderingsniveau disse to steder.

8. Løsningsforslag
Såfremt der ikke er funderet i/under US anbefales det, at der foretages en sektionsvis (maksimum 2 meter) understøbning/undermuring.

Såfremt der ikke foretages en understøbning/undermuring skal der, da der ikke er funderet i frostfri dybde, foretages en frostsikring af de eksisterende fundamenter med flamingoplader, som placeres vandret ud fra fundamenterne til en given afstand.

9. Afsluttende bemærkninger
I det omfang det ønskes, står D. Geoteknik selvsagt til rådighed for videre drøftelse af geotekniske og funderingsmæssige spørgsmål i sagen.

Det indkomne prøvemateriale opbevares 2 uger fra dato, hvorefter det bortskaffes, medmindre der forinden foreligger anden aftale."

Af rapport udarbejdet af en rådgivende ingeniør den 25/5 2009 fremgår bl.a.:

"**Observerede forhold**
Ved besigtigelsen fremstår huset som værende tilbygget / ombygget i flere omgange.
Det kunne konstateres at facader er opført i 10 cm cementsten, 7 cm hulmur og lecabagvæg (v. nordgavl).

Ved gravning ved østfacade kunne konstateres, at fundamentet er ført ca. 0,8 m under terræn og til dels udstøbt med murbrokker etc.
…
Endvidere, at der under fundamentet træffes ca. 10 cm tørvepræget muld og herunder sand, alpræget, tilsvarende som truffet i boringerne (D. Geoteknik).

Facaderne fremstår generelt med sporadiske revnedannelser og med tydelige tegn på reparationer og overmalinger

De fleste og mest gennemgående revnedannelser træffes mod nord omkring soveværelsesvindue, hvor der træffes revner fra sokkel til tag.

Endvidere træffes mere sporadiske revnedannelser omkring flere vinduer og døre.

Vurdering
De geotekniske undersøgelser sammen med den udførte gravning viser, at fundamenter ikke er ført til rene uorganiske sandlag.

Henset til husets alder vurderes konsolideringssætningerne i muld - og sandlagene at være overstået inden for de første ca. 10 år efter husets opførelse.

Restsætninger skønnes således udelukkende at omfatte organisk omdannelse i de påtrufne muldlag. Med en lagtykkelse på op til 10 - 20 cm under fundamentet skønnes sætningerne fra organisk omdannelse at udgøre 0,5 - 1 cm fordelt over mindst 50 - 60 år.

De gennemgående revnedannelser, især omkring soveværelsesvindue mod nord, indikerer, at der er en vis bevægelse (sætning) af husets nordøstlige del i forhold til resten. Idet gravningen ved østfacade indikerer tørvepræget muld er der sandsynligvis dårligere funderingsforhold i denne del end i resten.

De mere sporadiske revnedannelser er ikke typiske for egentlige sætninger / differenssætninger, hidrørende fra en forkert fundering.

Årsagerne til de mere generelle sporadiske revnedannelser i facader vurderes at være

- Mindre bevægelser i jordbunden (mulden) som følge af frost / tø perioder, nedsivende regnvand etc.
- De anvendte cementsten til facader. Cementsten som de anvendte er relative svage og meget følsomme over for selv mindre bevægelser.
- Reparationerne virker overfladiske uden en egentlig udbedring af revnerne og sammenhængen i murværket.

De tydelige tegn på reparationer af flere omgange indikerer, at revnerne har været til stede igennem en årrække og er formentlig startet relativ kort efter husets opførelse.

Sammenfattende vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for yderligere skader på facader i form af øgede skævheder og nye revner. Dog vil revnerne kunne genopstå efter reparationer af facader, på baggrund af den foretagne fundering, de anvendte materialer og det visuelle indtryk. Ved en god reparation i form af indlæggelse af forstærkningsarmering ved revner, grundig udkradsning af revner og pudsning vil fremtidige revner dog næppe forekomme i helt samme omfang og størrelse som de nuværende.

Foretages undermuring af soklen til sandaflejringer som truffet ca. 1 m under terræn formindskes risikoen for fremtidige revnedannelser væsentligt, men elimineres ikke, alene som følge af husets konstruktion.

Det vurderes, at revnedannelsernes karakter ikke er usædvanlig for tilsvarende huse af samme alder og konstruktion. Omfanget af revner, især mod nord, skønnes dog større end ved tilsvarende huse.

Det udførte fundament og øvrig konstruktion vurderes ligeledes ikke at være usædvanligt for tilsvarende huse, især opført på landet."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 11/6 2009 til nævnet:

"Indledningsvis skal vi meddele, at vi med henvisning til vores brev af 14. november 2008 fastholder:

- at forholdet vedrørende fundamentet ikke udgør en dækningsberettigende ulovlighed i ejerskifteforsikringens forstand.
- at forholdet vedrørende hulmursisolering ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores besvarelse angår således alene spørgsmålet om, hvorvidt forholdet vedrørende fundamentet udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

…

Vores vurdering

Det er en forudsætning for forsikringsdækning, at der er tale om en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Tilbud fra U. ApS er alene baseret på en besigtigelse. Der er således ikke foretaget nogen nærmere undersøgelser eller lignende til brug for udarbejdelse af tilbuddet.

Vi skal derfor afvise, at det pågældende tilbud, som påstået af forsikringstagerens advokat i faxskrivelse af 28. oktober 2008, er tilstrækkeligt til at fastslå, hvorvidt der er tale om en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har, som U. ApS også har opfordret til, fået udført en geoteknisk jordbundsundersøgelse.

Ifølge rapporten fra D. Geoteknik er huset opført på stærkt sætningsgivende aflejringer med heraf følgende risiko for sætninger til følge.

Idet rapporten fra D. Geoteknik alene kan bruges til at afdække jordbundsforholdene, da D. Geoteknik fejlagtigt har lagt til grund, at bygningsreglementet for 1961 er gældende for bygningen, har vi desuden indhentet en udtalelse fra en bygningskyndig ingeniør.

Ifølge P. Consult er konsolideringssætningerne overstået inden for de første ca. 10 år efter husets opførelse. P. Consult skønner, at restsætninger udelukkende vil omfatte organisk omdannelse i de trufne muldlag, og at sætningerne vil udgøre 0,5 - 1 cm. fordelt over mindst 50-60 år.

Af den samlede konklusion fra P. Consult fremgår, at det udførte fundament og øvrig konstruktion ikke er usædvanlig for tilsvarende huse.

Af konklusionen fremgår videre, at revnedannelsernes karakter ikke er usædvanlig for tilsvarende huse af samme alder og konstruktion.

Vi finder at kunne lægge til grund, at omfanget af revner, især mod nord, i det væsentligste må tilskrives den manglende vedligeholdelse af facaderne, idet vi bemærker, at der ikke foreligger nogen oplysninger om, at forsikringstageren i sin ejertid siden 2001 har foretaget nogen form for vedligeholdelse/reparation af facaderne.

P. Consult har endvidere konkluderet, at der ikke er nærliggende risiko for yderligere skader på facader i form af øgede skævheder og nye revner. Revner vil kunne genopstå, men vi skal gøre gældende, at udbedring af disse henhører under almindeligt vedligeholdelsesarbejde.

De optagne fotos fra 2006 og 2008 understøtter P. Consults vurdering af, at der er meget sparsom udvikling af nye revner.

P. Consults konklusion er således i overensstemmelse med vores tidligere afgørelse, og vi skal derfor fastholde, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Til støtte for vores afgørelse vedlægges kopi af ankenævnskendelse nr. 69.721."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 7/7 2009 til nævnet:

"Det fremgår klart, at den tekniske undersøgelse, foretaget af D. Geoteknik, pkt. 6 under konklusion, at huset sandsynligvis er funderet over US med følgende risiko for sætninger til følge.

Herudover anføres det, at huset ikke er funderet i frostfri dybde, hvorfor der er risiko for frosthævninger/sætninger til følge.

Ydermere fremgår det af rapportens pkt. 4, at huset står på stærkt sætningsgivende aflejringer.

Det må ydermere lægges til grund, at ejendommen i henhold til BBR er opført i 1966, hvilket også anføres af D. Geoteknik.

Ejendommen opfylder således ikke kravene til bygningsreglementet fra 1969.

Der er derfor tale om en skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ydermere bemærkes, at det, jfr. vedlagte kopi af ejerskifteforsikringen fremgår, at der er tale om en ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke.

Kvalitetsmærket vedlægges endvidere, og som det fremgår heraf, pkt. 1, er fundamenter og sokler i god stand, og huset er, jfr. pkt. 2, i generel god stand.

Det fremgår af ejerskifteforsikringsbetingelserne pkt. 6, at der ved skade forestås lægekage/revnedannelse m.m. i forhold til bygningen.

Det fremgår klart af de tekniske rapporter, der er udarbejdet, at der er sætningsskader på bygningen.

Der kan ikke herske tvivl om, at sætningsskader nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, som anført i ejerskiftedækning pkt. 1.

Ydermere fremgår det, at manglende bygningsdele kan være en skade. Manglende fundering betegnes som en manglende bygningsdel og kan derved betegnes som en skade.

Ydermere anvendes begreberne 'nærliggende risiko for skader'. Der kan heller ikke her herske tvivl om, at der må være nærliggende risiko for skade, idet ejendommen er opført er på stærkt sætningsgivende aflejringer.

Herudover må det lægges til grund, at skaden har været tilstede ved købers overtagelse af ejendommen.

Det forhold, at der er tegnet kvalitetsmærkeforsikring medfører, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 5. på side 7, at forsikringen er omfattet til ydermere at omfatte ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige bygningsforskrifter, hvilket f.eks. må antages at være, når der ikke er funderet i sædvanlig dybde eller en forskriftsmæssig dybde.

Det fremgår endvidere af pkt. 5, side 7, at 'forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne' er dækket.

Der kan herefter, efter min opfattelse, ikke herske nogen tvivl om, at der er tale om en dækningsberettiget skade, idet det jo netop af den geotekniske rapport fremgår, at der er problemer med grunden, idet denne er stærkt sætningsgivende."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 21/7 2009 til nævnet:

"Vi skal venligst henvise til vores brev af 11. juni 2009, hvor vi udtrykkeligt har redegjort for de indhentede rapporter, herunder at rapporten af 16. marts 2009 fra D. Geoteknik er fejlbehæftet, idet D. Geoteknik har lagt til grund, at huset er opført i 1966, hvilket ikke er korrekt, jf. vores tidligere breve.

Vi bemærker i øvrigt, at oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen kan ændres, som det passer den pågældende ejer, hvorfor oplysningen om opførelsesår ingen retskraft har. Det fremgår tillige af tilstandsrapporten, at BBR-ejermeddelse ikke er ajourført og behæftet med fejl. Oplysningerne i sagen i øvrigt indikerer også klart, at oplysningen i BBR-ejermeddelelsen ikke er korrekt.

Vi skal fastholde, at ejendommen er opført før bygningsreglementet fra 1961, og at forholdet vedrørende fundamentet ikke udgør en dækningsberettigende ulovlighed i ejerskifteforsikringens forstand.

Hertil kan vi tilføje, at P. Consult i sin rapport af 25. maj 2009 har konkluderet, at det udførte fundament og øvrig konstruktion ikke er usædvanligt for tilsvarende huse.

Ulovlighedsdækningen forudsætter i øvrigt, at dispensation hos myndighederne ikke kan opnås. Der foreligger ingen oplysninger om, at dispensation skulle være forsøgt indhentet.

Vi skal ikke afvise, at bygningen er opført på stærkt sætningsgivende aflejringer, hvilket er blevet bekræftet ved de udførte geotekniske undersøgelser. Vi har derfor også valgt at indhente føromtalte rapport fra den bygningstekniske ingeniør, således at vi har kunnet få bekræftet, om dette forhold har nogen betydning for ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Vedrørende rapportens konklusion skal vi venligst henvise til vores brev af 11. juni 2009.

På den baggrund skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Til støtte for vores afgørelse skal vi henvise til vedlagte kopi af ankenævnskendelse nr. 69.721.

Forsikringstagerens advokat har endelig gjort gældende, at der er forhold ved grunden (de sætningsgivende aflejringer), der påvirker husets fundering og medfører en skade på bygningen, hvorfor forholdet (også) af denne grund skal anerkendes som dækningsberettigende.

Hertil skal vi bemærke, at P. Consult har konkluderet, at konsolideringssætningerne er overstået inden for de første ca. 10 år efter husets opførelse, og at restsætninger udelukkende vil omfatte organisk omdannelse i de trufne muldlag, og at sætningerne vil udgøre 0,5-1 cm. fordelt over mindst 50-60 år.

Vi skal således afvise, at forholdene på grunden (de sætningsgivende aflejringer) påvirker husets fundament i en sådan grad, at der er tale om forhold, der medfører en skade på byg-

ningen. En bygning, der i øvrigt er opført efter gængs byggemetode på opførelsestidspunktet.

De revner, der er opstået på grund af de allerede skete sætninger, henhører under almindelig vedligeholdelse af bygningen. De fremtidige sætninger, som P. Consult har omtalt, er alene at betragte som kosmetiske.

På baggrund af ovennævnte skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke udgør hverken en dækningsberettigende ulovlighed eller skade."

Af BBR-ejermeddelelse fremgår bl.a.:

"Bygningen er opført i 1966."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1. Hvad dækker forsikringen**

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.
…
5 Når der er udarbejdet KvalitetsMærke
Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforeskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Fundament:

Nævnet må lægge til grund, at klageren ikke har søgt dispensation hos kommunen. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse i relation til ulovlighedsdækningen. Henset til, at huset nu er mere end 40 år gammelt, finder nævnet, at de mulige fremtidige sætninger er så små, at forholdet ikke udgør en skade.

Hulmursisolering:
Ved vurderingen af, hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade på ejendommen, må der tages udgangspunkt i, at huset er opført i 1966.

Efter nævnets opfattelse var det på dette tidspunkt ikke ualmindeligt, at der ikke blev foretaget hulmursisolering. Selv om det af bygningstegningerne fremgår, at der skulle være isoleret med leca, udgør forholdet efter nævnets opfattelse ikke en skade i ejerskifteforsikringen forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for den manglende hulmursisolering i henhold til de almindelige betingelser for ejerskifteforsikring.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand