815/09

Den 16. marts 2009 blev i sag nr. 74.233:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxx
xxxx xxxxx x

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til fundering under halvdelen af kælderen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1909 med halv fuld kælder og halv krybekælder. I 1944 blev krybekælderen gravet ud, således at hele kælderen fremstod i fuld højde. Tvisten vedrører funderingen under den tidligere krybekælder. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/2 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 7/6 2007.

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 16/5 2008 til selskabet:

> "I forbindelse med en kommende renovering og ombygning af ejendommen, har forundersøgelser vist, at den oprindelige bygning, som er opført i år 1907, i år 1944 gennemgik en ombygning, hvor bl.a. en oprindelig krybekælder blev udgravet til fuld kælder.
> En udgravning af dette sokkelområde viser, at nedføringen af de oprindelige fundamenter er udført mangelfuld og med fejl. Den oprindelige fundamentsbredde er reduceret fra ca. 60 cm til ca. 23 cm. Den foretagne nedføring af fundamenter/sænkning af krybekælderen er således ikke i orden i statisk henseende.

Det er derfor nødvendigt at foretage en udvendig frilægning af soklen i dette område, og foretage en forstærkning ved understøbning/undermuring, således soklen på samme bredde som den ovenliggende vægkonstruktion.
Dette udføres sektionsvis i felter af max. 1,0 m af gangen."

Selskabets skadekonsulent B.S. besigtigede herefter ejendommen, hvorefter han i skrivelse af 23/5 2008 til klageren anførte:

"**Anmeldt forhold:**
Manglende fundament ved udgravet krybekælder

Det besigtigede hus er opført i 1909 og det fremgår af tegningsmateriale, at der er udgravet en krybekælder i 1944.

I forbindelse med udgravning af krybekælderen i 1944 er der lavet ca. 30 cm sokkel under den eksisterende sokkel i en stens bredde og ikke som resten af sokkelen.
Ved yderlige udgravning viser det sig at der heller ikke er lavet sokkel under kældergulvsniveau.

Forholdet er konstateret i forbindelse med udgravning langs facaden da der ønskes en tør kælder og der skal drænes langs sokkelen.
…
Som aftalt ved besigtigelsen har jeg vendt sagen med vores skadeteknisk rådgiver og må fastholde min konklusion på at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Forholdet overholder ikke skadedefinitionen jf. afsnit 2 punkt 9.1 der nævner ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssig vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Huset/fundamentet har stået 64 år siden udgravningen af kælderen uden nævneværdige skader, ud over hvad der må forventes i tilsvarende bygninger af samme alder, evt. mangler /skader ved det manglende fundament ville for længst have vist sig som egentlige skader.

Understøbningen er kun nødvendig idet de har valgt at ændre konstruktionen.
…"

Rådgivende ingeniør M.D. foretog på klagerens foranledning en undersøgelse af ejendommen. Som følge heraf anførte han i teknisk notat af 26/6 2008:

"I forbindelse med en igangværende renovering af ejendommen – herunder bl.a. etablering af omfangsdræn, har der vist sig problemer omkring de eksisterende fundamenter og disses bæreevne.

Problemerne er lokaliseret bygningens ene ende, hvor der omkring år 1944 blev foretaget en sænkning af gulvet i daværende krybekælder, således denne del efterfølgende fremstod som en 'fuld' kælder.
Denne sænkning af kældergulvet medførte, at de daværende eksisterende fundamenter skulle understøbes og sænkes ned under det fremtidige kældergulv, for dermed at bevare sin styrke og stabilitet.

Det har i forbindelse med en frigravning omkring soklen vist sig, at understøbningen tilbage i år 1944 **ikke** er foretaget håndværksmæssigt korrekt og ej heller efter datidens byggeskik. Vedr. datidens byggeskik henvises dels til 'Københavnerbogen', som langt hen ad vejen dannede grundlag for byggeskikken i den danske byggebranche. Derforuden henvises der til 'Bygningsvedtægt for Aarhus Købstad' fra år 1909. Heraf fremgår det klart og tydelige, at bærende konstruktioner skal være bredest i bunden og **ikke** i toppen, som det her er tilfældet.

Problemstillingen ligger i, at den oprindelige sokkel fra år 1909 havde en bredde på 600 mm. Efter den foretagne understøbning i år 1944 blev sokkelbredden reduceret til 230 mm idet understøbningen er foretaget ved en undermuring med en 1/1 stens teglstensvæg. Disse undermuringsarbejder vurderes at være foretaget fra den indvendige side, hvorfor det 'udvendige' terræn må antages at være løsnet i forbindelse hermed, og dermed har mistet sin evne til at optage belastninger fra den tilbageværende del af det oprindelige fundament.
Det vil sige, at hele denne ende af bygningen alene står på et fundament med en effektiv bredde på 230 mm, som tilmed er stoppet i et niveau med selve kældergulvet.

For at illustrere problemstillingen er vedlagt detalje F02.

Det er vores klare opfattelse, at bygningen i dens nuværende form og udstrækning har en manglende evne til at modstå de aktuelle belastninger, idet fundamenterne i det aktuelle område ikke har den fornødne bæreevne. Dette er belyst i vedhæftede beregninger, som dels omfatter en lastopstilling for de aktuelle fundamentslaster og dels ved en regulær fundamentsberegning.
Som det fremgår af beregningerne, har fundamenterne ikke den fornødne evne til at overføre de aktuelle belastninger til jordbunden. Dette giver sig udslag i, at trykket på jordbunden er større end det tryk, som jorden er i stand til at optage.

På baggrund af ovenstående betragtninger vedr. bygningens fundamenter vil det være utilrådeligt at udføre omfangsdræn, idet en dræning af jorden vil kunne medvirke til at bæreevnen bliver yderligere reduceret på grund af udtørring. Kombinationen med for 'smalle' fundamenter og udtørring af jorden vil efter min bedste overbevisning på sigt kunne give sætningsskader på ejendommen.
Etablering af omfangsdræn bør således først iværksættes efter at de nuværende fejlfunderede fundamenter ændres og udføres korrekt - efter datidens og nutidens standard."

Klageren har ved skrivelse af 29/6 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til funderingen under den tidligere krybekælder. Klageren har til støtte herfor anført:

"Forsikringsselskabets afvisning bygger på, at klager blot kunne have undladt at fugtsikre og omfangsdræne den fugtige kælder.

Videre bygger afvisningen på, at der ikke er tale om en skade. Heroverfor gør klager gældende:

- At der er tale om en konstruktionsfejl, såvel efter byggeskik i 1944, hvor kælderrummet blev udgravet som efter normerne i 1909, hvilket bestyrkes af, at den øvrige kælder er rigtigt konstrueret.
- At bygningens værdi nedsættes, hvis ikke kælderen kan fugtsikres som en helhed. Forsikringsselskabets begrundelse for afvisningen betyder reelt, at man ikke kan gennemføre forbedringer af gamle huse, som f.eks. at etablere et omfangsdræn omkring et ældre hus, hvilket der ikke ses at være belæg for i policen.
- At der er tale om en svækkelse af konstruktionen, jf. policens skadesdefinition, pkt. 9.1., 2. pkt.
- At også 'manglende bygningsdel' er omfattet af policens skadesbegreb, jf. policens pkt. 9.1., 3. pkt.
- At der af klager er godtgjort, at udgravningen af kælderen ikke overholder forsvarlighedsnormen af det i 1944 gældende bygningsreglement fra 1909, hvoraf om fundamenter i § 10 fremgår, at enhver bygning skal opføres på et fundament, som er forsvarligt i forhold til bygningens størrelse, beskaffenhed og bestemmelse.
- At der er et rent lykketræf, at huset ikke har sat sig, hvilket sikkert skyldes, at der på grunden er forekomst af ler, som har stabiliseret den tynde del af soklen.
- At partnerne under sagens anmeldelse har været enig om, at den indhentede tilstandsrapport (bilag …) ikke har givet klagerne anledning til at undersøge forholdet, da forholdet ikke er nævnt i rapporten og da der ikke har været andre ydre spor af manglen, end at kælderen som helhed havde fugtige vægge. Det samme gælder skødet (bilag …)
- At Forsikringsankenævnets kendelse af 15. august 2005 i sag nr. 61.011 (bilag …) er sammenlignelig med nærværende sag. Sagen vedrørte også funderingsfejl vedrørende fundament udført i 1944, hvor problemet ligeledes var en svækkelse af fundamentet (porøse kældervægge).

Ankenævnet slog følgende fast i præmisserne:

'…
Selvom det må medgives selskabet, at det ikke er ualmindeligt, at kældervægge fra begyndelse af 1940érne er porøse, finder nævnet, at væggenes styrkemæssige mangler går ud over, hvad der kan forventes. Nævnet finder endvidere, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når væggene er så ustabile, at de forhindrer en naturlig fugtisolering af ejendommen i form af omfangsdræn.

Selskabet er således forpligtet til at udbedre skaden på kældervæggene.
…'

Særligt præmissen i 2. pkt. er interessant for nærværende sag, idet nævnet fastslår, at forsikringstageren ikke kan være afskåret fra at etablere omfangsdræn om sit hus og dermed hindre fugtindtrængning. Det samme gør sig gældende i nærværende klage, og nævnets præmis gør op med forsikringsselskabets argument om, at man blot kunne undlade at fugtsikre huset, jf. selskabets afvisningsbemærkning om, at 'Understøbningen er kun nødvendig, idet de har valgt at ændre husets konstruktion'.

Hertil bemærkes, at klager i nærværende sag ikke har valgt at ændre husets konstruktion, men blot valgt at fugtsikre kælderen ved PVC plader og omfangsdræn. Der er således ikke tale om ændret kælderhøjde eller andre konstruktionsmæssige ændringer i den pågældende del af husets kælder.
…"

Selskabet har ved skrivelse af 2/9 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Ved vores besigtigelse af forholdet blev der ikke fundet tegn på, at understøbningen eller andre dele af bygningen var med brud, svækkelse, revnedannelser eller anden form for ødelæggelse. Det vil med andre ord sige, at understøbningen også var intakt på overtagelsestidspunktet, ligesom resten af bygningen var uden konstaterbare skader hidrørende herfra. Det er også vores opfattelse, at forholdet ikke kan anses for at udgøre et andet fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger.
>
> Den aktuelle bygning er fra 1909 med en krybekælder udgravet til kælderrum i 1944. Kælderen er tilsyneladende med de forudsigelige fugtproblemer, som andre bygninger med kældre fra den byggeperiode. Forholdet er således kommet til forsikringstagerens kundskab, alene fordi forsikringstageren har iværksat et større renoveringsarbejde herunder opdatering af bygningens kælder til en standard, som afviger fra sammenlignelige kældre. Dette tolker vi som et individuelt ønske, hvorfor det må være op til forsikringstageren at sikre sig, at den ønskede opdatering nu også lader sig gennemføre uden ekstraordinære foranstaltninger eller være forberedt på selv at skulle betale for eventuelle merudgifter hertil.
>
> Et sådant individuelt ønske kan sidestilles med andre krav, som knytter sig til køberes påtænkte renovering, modernisering eller optimering, hvor der sker indgriben i bygningskonstruktioner f.eks. ønsker at fjerne vægge for at opnå bedre anvendelighed.
>
> Som sagen ligger oplyst for os, hvilket også kan udledes af klagen til ankenævnet, har forsikringstageren først undersøgt ejendommens historik hos de lokale bygningsmyndigheder, da det under udgravning til omfangsdrænet erfares, at det omhandlende fundament tilsyneladende er utilstrækkeligt til, at det planlagte og allerede iværksatte arbejde kan fortsætte.
>
> Dermed kan vi konkludere, at forsikringstageren har troet og forudsat, at den iværksatte opdatering af kælderen uden videre kunne gennemføres. Da det ikke viser sig at være tilfældet, må forsikringstagerens ønsker og forudsætninger anses for at være bristet. Bristede forventninger opfylder imidlertid ikke definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket ankenævnspraksis synes at give os medhold i.
>
> I den forbindelse skal vi henvise til kendelserne i sagerne med nr. 65.170, 67.937 og 71.425.
>
> Samtlige kendelser omhandler forskellige bygningskonstruktioner, som i forbindelse med forsikringstagernes ønsker om ændring, renovering, modernisering eller optimering viser sig at afvige fra, hvad forsikringstagerne enten har troet, fordi det fremgik af salgsopstilling, BBR- ejermeddelelse, tegninger eller bare burde være sådan, idet enhver bygning naturligvis er udført håndværksmæssigt korrekt.
>
> Nævnets kendelser er ikke til at tage fejl af - har den enkelte bygningskonstruktion ikke resulteret i en konstaterbar skade og giver den ikke nærliggende risiko herfor, så opfylder forholdet ikke definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Som vi tidligere har anført, har den anvendte konstruktion allerede vist sin holdbarhed i en meget lang periode, uden nogen som helst tegn på svækkelse eller anden form for begyndende nedbrydning/forfald. Det vil med andre ord sige, at det alene er forsikringstagerens indgriben i den bestående konstruktion, som dels bringer forholdet frem i lyset, dels giver

anledning til at foretage en sikring af konstruktionen, idet forsikringstagerens indgriben i modsat fald kan resultere i sætningsskader.

Forsikringstagerens argumenter
Konstruktionsfejl
Hvorvidt understøbningen er fejlkonstrueret eller ej, er underordnet. Som vi tidligere har redegjort for er en fejlkonstruktion i sig selv ikke ensbetydende med, at forholdet opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nedsættelse af bygningens værdi
Forsikringstageren har købt en ejendom, som uden videre forudsættes at kunne renoveres, moderniseres og opdateres i henhold til de af forsikringstageren eller dennes rådgiver valgte metoder. Det står naturligvis en køber frit for at forudsætte dette, men det er ikke det samme, som at bristede forventninger går hen og bliver et forhold, som er dækningsberettigende under en tegnet ejerskifteforsikring.

Vi er stadig af den opfattelse, at der ved vurdering af, om et forhold opfylder skadedefinitionen, nødvendigvis skal tages udgangspunkt i en sammenlignelig bygning. Som vi vurderer forholdet, var bygningen intakt og uden skader på overtagelsestidspunktet uanset, at fundamentet et enkelt sted er udført i andre og mindre dimensioner end det øvrige fundament.

At der lige netop ikke kan lægges omfangsdræn, findes således ikke at være en skade. Forsikringstageren kunne også have forudsat mange andre former for renovering, som ikke kan lade sig gøre, fordi man er gået lidt på kompromis med datidens byggeskik. Stor strøafstand kan f.eks. besværliggøre lægning af nye gulve. Spær- og lægteafstand kan ligeledes være en hindring for oplægning af ny tagbelægning. Endelig kan udskiftning af vinduer og døre give problemer, hvis disse er isat uden afstivende overliggere.

Vi skal fastholde, at sådanne forhold ikke opfylder skadedefinitionen, medmindre de har medført skader eller giver nærliggende risiko herfor.

Svækkelse
Det er ikke godtgjort, at fundamentet er svækket. I øvrigt skal vi fastholde, at det ikke er nok at dokumentere, at fundamentet er svækket rent statisk. Det er stadig en forudsætning, at forholdet har udmøntet sig i en skade eller giver nærliggende risiko herfor, og det er ingenlunde dokumenteret.

Manglende bygningsdel
Det er korrekt, at manglende bygningsdele kan være en skade, men i lighed med en konstateret fejlkonstruktion, er det ikke nok at dokumentere, at en bygningsdel mangler - manglen skal også have resulteret i en konstaterbar skade eller give nærliggende risiko herfor.

Rent sprogligt skal vi tilbagevise, at fundamentet mangler. Derimod er det korrekt, at det er udført i en anden og mindre dimension end det øvrige, men det er ikke det samme, som at det mangler.

Bygningsvedtægt for Aarhus Købstad
I henhold til § 10 skal enhver ny bygning opføres på et fundament, som er forsvarligt i forhold til bygningens størrelse, beskaffenhed og bestemmelse.

Efter vores bedste overbevisning kan teksten ikke tolkes sådan, at der var krav til, at et fundament skulle have mindst samme bredde i bunden som i toppen. I øvrigt gjaldt § 10 tilsyne-

ladende kun for nye bygninger, ligesom vi skal påpege, at den tegnede ejerskifteforsikring er uden ulovlighedsdækning, hvorfor forholdet alene skal vurderes i forhold til ejerskifteforsikringens skadedefinition, bilag 1, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.

Lykketræf
Hvorvidt det er tilfældigheder, som har gjort, at forholdet ikke har medført sætninger, ønsker vi ikke at gisne om. Vi skal blot konstatere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at den 64 år gamle understøbning har resulteret i skader eller nærliggende risiko herfor, hvorfor den må anses for at have opfyldt sit formål til fulde.

Tilstandsrapport
At forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten for ejendommen (bilag …), er naturligvis ensbetydende med, at den interesserede køber ikke er advaret om forholdet, men det vidner også om, at forholdet ikke har afstedkommet nogen konstaterbare skader.

Kendelse i sag nr. 61.011
Det er rigtigt, at den pågældende kendelse også omhandler en ældre ejendom, hvor køber har iværksat arbejder, som nødvendiggør frigravning af eksisterende fundament. Sagen adskiller sig imidlertid derved, at det pågældende fundament viste sig at være meget porøst, hvorfor det styrkemæssigt var ringere end tilsvarende fundamenter fra samme opførelsesperiode.

Fundamentet hos vores forsikringstager er ikke porøst, hvorfor vi tillader os at konkludere, at det er intakt. Styrkemæssigt har det da også hidtil været tilstrækkeligt.

I øvrigt deler vi ikke nævnets opfattelse om, at det i enhver situation skal være muligt at foretage udvendige renoverings-/fugtsikringsarbejder, som ligger ud over normal vedligeholdelse, uden først at have sikret sig at arbejdet nu også kan lade sig gøre. F.eks. kan drænarbejder være overordentlig problematiske at udføre på en ejendom, hvor den oprindeligt er opført uden dræn. Se også kendelse i sag nr. 71.425, hvor forsikringstageren blindt tror på, at bygningen er opført i fuldstændig overensstemmelse med bygningstegninger, hvilket forsikringstageren erfarer ikke er tilfældet, da det planlagte arbejde allerede er iværksat.

Til forskel for kendelsen i sag nr. 61.011 konkluderer nævnet i kendelsen til sag nr. 71.425, at forholdet bestående i manglende fundament ikke udgør en skade, idet det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet gør også gældende, at forholdet heller ikke udgør en skade, idet forholdet udelukkende er erfaret i forbindelse med forsikringstagerens ændringer i kælderens gulv.

Konklusion
Med henvisning til ovenstående skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ved bygningens fundament ikke er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 22/9 2008 til nævnet:

"Forsikringsselskabet synes fejlagtigt at lægge til grund, at den sokkelrenovering, som forsikringstager har ladet udføre, efterlader huset i en helt anden stand end oprindeligt.

Huset er opført i 1909 med delvis krybekælder, og kælderen var generelt præget af fugt på vægge ved overtagelsen den 1. februar 2008. Derfor besluttede forsikringstager sig for at

frigrave fundamentet, at berappe fundamentet med tyndbeton udvendigt og tjære fundamentet. Dernæst skulle der opsættes plastmembranplader for at hindre en fortsat indtrængen af fugt i kælderen.

Ydermere blev der nedlagt en drænslange i niveau med kældergulv udvendigt fra med henblik på at sikre afledning af regnvand.

Der er således ikke tale om, at kælderen får en anden funktionalitet, men blot tale om, at man ved dette indgreb har ønsket at standse fugtindtrængen gennem kældervæggene.

Forsikringsselskabet konstaterer, at der ikke er tegn på, at kældervæggene har været porøse, men heller ikke denne fakturabeskrivelse er i overensstemmelse med den faktiske situation.

Soklen fra 1909 bærer præg af at være porøs eller i hvert fald ikke i en kvalitet, som kendes fra nutidigt byggeri. Soklen består mest af byggeaffald (sten, grus, gamle mursten samt beton til at binde byggeaffaldet sammen med).

Set fra bygherres side er der derfor fortsat tale om en almindelig kælder, og der har ikke været tale om, at man ville sænke kældergulve eller andet med henblik på at ændre kælderens oprindelige funktionalitet, idet vedligeholdelsen af fundamentet ikke sætter kælderen i en bedre stand, end den oprindeligt var i. Der er derfor ikke tale om nogen forbedring i forhold til opførelsestidspunktet.

Der synes at være enighed mellem parterne om, at det forhold, at fundamentet i den udgravede krybekælder ikke er opført med andet end en en-murstensunderføring af soklen, og at soklen ikke er ført under kældergulvniveau, ikke er den rigtige udførelsesmetode.

Forsikringstager har fremlagt en rapport fra Ingeniørfirmaet A.E. A/S, som dokumenterer, at udførelsesmetoden er kritisabel, og at bygningsstatikken ligeledes viser, at det er en fejlagtig konstruktion, som er foretaget ved udgravning af fundamentet fra 1944.

Forsikringsselskabet har heller ikke kommenteret på det forhold, at udførelsesmetoden ved husets opførelse i 1909 var rigtig funderet, og at metoden valgt i 1944 overhovedet ikke levede op til den standard, som var sat i 1909. Rapportens konklusion er ikke imødegået af forsikringsselskabet.

Selskabet anfører på side 3, 3. sidste afsnit, at det ikke er godtgjort af forsikringstageren, at fundamentet er svækket.

Heroverfor bemærkes, at rapporten fra Ingeniørfirmaet A.E. A/S netop godtgør, at udgravning af kælderen i 1944 ud fra en statisk betragtning ikke er forskriftsmæssig. Forsikringsselskabet ønsker at se aktuelle og ikke potentielle skader på ejendommen, før man vil anerkende dækningspligt.

Forsikringstager fastholder, at det er et rent lykketræf, jf. de statiske beregninger fra Ingeniørfirmaet A.E. A/S, at bygningen i dag fremstår uden større revnedannelser, hvilket antageligt hænger sammen med, at jordbunden er tungt ler, hvilket er med til at give bygningsfundamentet en vis yderligere stabilitet.

<u>Retlige forhold</u>

Det bemærkes, at forsikringsselskabet hovedsageligt støtter sit afslag på dækning på, at der ikke er tale om en skade, jf. skadedefinitionen i policen.

Som anført i klageskrivelsen til Ankenævnet for Forsikring finder forsikringstageren, at den mangelfulde fundering i krybekælderområdet indebærer en væsentlig svækkelse af bygningen, og når dette sammenholdes med, at policevilkårene anerkender, at manglende bygningsdele også kan være en skade, bør Ankenævnet i denne sag nå frem til, at skaden er dækningsberettiget. Særligt med henvisning til Ankenævnets kendelse i sag nr. 61.011, som tidligere er omtalt i klagen.

Forsikringsselskabet har over for kendelse nr. 61.011 anført, at man ikke er enig i kendelsen og forsøger derudover at fratage kendelsen en præjudikatværdi ved at anføre, at fundamentet i nærværende sag ikke var porøst, hvilket jeg tidligere har tilbagevist

I selskabets svar side 3, 2. afsnit kan man udlede, at selskabet er enig i, at der her er tale om en konstruktionsfejl, men selskabet finder, at en fejlkonstruktion er underordnet for dækningspligten.

Heroverfor er det forsikringstagers opfattelse, at en fejlkonstruktion er væsentlig at påpege i relation til senere potentiel skadesudvikling.

På side 3, 4. afsnit i selskabets svarbrev anerkender selskabet, at fundamentet omkring krybekælderen er udført i andre og mindre dimensioner end det øvrige fundament.

Med hensyn til bygningens værdi er det efter forsikringstagers opfattelse evident, at såfremt det havde været oplyst, at 16 m af husets fundament var utilstrækkeligt funderet, ville dette have haft en prismæssig betydning for værdiansættelsen af ejendommen for køber. I og med at forholdet ikke har været oplyst eller gjort tilgængeligt i tilstandsrapporten, er der derfor tale om en skjult mangel, som hverken sælger eller køber har kunnet forudse.

Forsikringsselskabet har anført Ankenævnets kendelse i sag nr. 71.425 som værende mere relevant for sagens bedømmelse end den af forsikringstager anførte sag nr. 61.011.

Til forskel fra sag nr. 71.425 er de faktiske forhold på den aktuelle ejendom den, at udgravning af kælderen foretaget i 1944 var betydeligt ringere udført end fundamentet fra 1909, som var forskriftsmæssigt i dets konstruktion, dels med hensyn til sokkelbredde og sokkeldybde. Som tidligere anført var udbedringen i 1944 nødtørftigt gennemført, ved at soklen ca. 1 m over gulv alene bestod af en mursten (altså ikke støbt materiale) sat op mod en bagvæg af jord/ler og yderligere, at soklen kun gik ned til overkant kældergulv og altså ikke 30-40 cm under kældergulv som ved den oprindelige sokkel.

I den kendelse fra Ankenævnet for Forsikring, som forsikringstager påberåber sig (61.011), har nævnet som tidligere anført i præmisserne statueret:

> *'....., at der foreligger en skade i ejerskifte forsikringens forstand, når væggene er så ustabile, at de forhindrer en naturlig fugtisolering af ejendommen i form af omfangsdræn.'*

På trods af, at forsikringsselskabet i nærværende sag finder, at præjudikatet ikke er rigtigt, må forsikringstager fortsat henholde sig til, at etablering af omfangsdræn på en ældre ejendom, som afslører væsentlige mangler ved bygningen, bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

Konkluderende fastholdes kravet om dækning derfor af forsikringstager, og forsikringstager ser frem til en afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 30/9 2008 til nævnet:

"**Ad. Kommentarer til sagens faktum**
Kælderens stand og funktionalitet
Forsikringstageren gør gældende, at de fugtstandsende foranstaltninger ikke efterlader kælderen i en bedre stand end den hidtidige og oprindelige.

Vi står uforstående over for denne påstand. Når en husejer påtænker at iværksætte og udføre fugtstandsende foranstaltninger, er der naturligvis et formål med det. For det første er det ikke bare noget, som man gør. For det andet er det forholdsvis bekosteligt. Det skulle således være mærkeligt, hvis forsikringstageren i det aktuelle tilfælde ikke har haft til hensigt at opnå noget med de iværksatte foranstaltninger.

Det er da heller ikke, hvad vi kan udlede af sagen. Ved vores besigtigelse tilbage i maj 2008 tilkendegav forsikringstageren, at opgravning langs bygningens facader og nedlægning af dræn havde til hensigt at give en tør kælder, *se vores brev dateret den 23. maj 2008* (bilag b).

Dette falder fint i tråd med, hvad forsikringstageren forud for sit køb kunne læse i tilstandsrapporten for ejendommen (bilag…):

> Der er opfugtning på de murede massive kælderydervægge.
> Udvendig er der defekte fuger og sten på kældervæg opmuret i blank mur.

Vi skal således påstå, at forsikringstageren med de iværksatte og udførte arbejder rundt bygningens facader har ønsket at ændre kælderens tilstand fra at være en for opførelses-/udførelsestidspunktet traditionel opmuret kælder med de for denne konstruktion sædvanlige fugtproblemer til at være en tør og tidssvarende kælder. Hvis dette ikke kan tages til indtægt for, at forsikringstageren har ønsket at ændre kælderens stand, så ved vi ikke, hvad det er.

Hvorvidt kælderens øjeblikkelige funktionalitet er ændret skal vi derimod ikke kunne sige, men der er næppe nogen tvivl om, at der er skabt muligheder herfor.

Kælderydervæggenes porøsitet
Forsikringstageren gør også gældende, at vi tager fejl, når vi påstår, at kælderydervæggene ikke er porøse.

Det er imidlertid ikke noget, som vi påstår. Ved vores besigtigelse fik vi ikke forevist skader i form af porøsitet, ud over hvad der kan forventes af en tilsvarende bygning af samme alder. Vi så heller ikke tegn på, at sådan skade var under udvikling - hverken i de oprindelige krybekældervægge eller understøbningen. I øvrigt skal vi bemærke, at forsikringstageren ikke tidligere har gjort gældende, at krybekældervæggene fra 1909 - altså de oprindelige - var med skader. Som vi har læst og forstået klagen, er det vores afvisning af forholdet ved understøbningen, som forsikringstageren har indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Samtidig skal vi konstatere, at forsikringstageren sammenligner kvaliteten af kælderydervæggene med den kvalitet, som kendes fra nutidigt byggeri. Dette er ikke et sammenligningsgrundlag, som er relevant i relation til ejerskifteforsikringens skadedefinition, hvor der

netop skal holdes op mod tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Fejl ved fundamentet
Vi har hverken be- eller afkræftet, at der er tale om et fejlagtigt udført fundament.

Krybekælderen er udgravet i 1944. På daværende tidspunkt havde det første bygningsreglement for landet og by endnu ikke set dagens lys. Derfor blev bygningerne oftest bygget på baggrund af den viden, som bygmesteren havde på tidspunktet for byggeriets udførelse. I enkeltstående tilfælde havde bygningsmyndighederne udfærdiget nogle lokale bygningsvedtægter, som det er tilfældet her. Der er imidlertid ikke tale om vedtægter, som er knyttet op på normer og lignende krav, men på nogle overordnede og mere diffuse krav.

I den forbindelse skal vi bemærke, at Bygningsvedtægt for Aarhus Købstad (bilag …) først er stadfæstet af justitsministeriet den 12. oktober 1909. Derfor er det meget sandsynligt, at vedtægten har haft en senere ikrafttrædelse, f.eks. den 1. januar 1910. Dette må nødvendigvis betyde, at vedtægten ikke gjaldt den aktuelle bygning, som er opført i 1909 med en sandsynlig dato for selve ansøgningen om byggeri, som ligger endnu tidligere.

Det er korrekt, at vi har undladt at kommentere *M.D's tekniske notat* (bilag …). Overordnet er det vores vurdering, at det ikke indeholder oplysninger, som dokumenterer, at den udførte understøbning er en skade, som opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Som vi også har gjort gældende i vores første svar til ankenævnet, har den anvendte konstruktion vist sin holdbarhed i hele 64 år, og der var ikke tegn på aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor på tidspunktet for forsikringstagernes overtagelse af ejendommen.

M.D's har også udført nogle beregninger, som skulle dokumentere, at understøbningens bæreevne er utilstrækkelig. Vi skal ikke afvise, at dette kan udledes af beregningerne, men det er givetvis heller ikke den beregningsmetode, som ville være blevet anvendt tilbage i 1944, hvis den udførende bygmester havde fundet anledning til at søge den påtænkte understøbning efterprøvet.

Imidlertid skal vi fastholde, at den anvendte understøbning hidtil har vist sig at være helt tilstrækkelig. Det er således underordnet, at diverse beregninger efter nutidens målestok måske kan påvise, at understøbningen er utilstrækkelig.

Retlige forhold
I henhold til almindelige erstatningsretlige regler er det forsikringstageren, som skal sandsynliggøre, at det forhold, som der rejses krav om erstatning for, er dækningsberettigende.

Det vil i dette tilfælde sige, at forsikringstageren skal godtgøre, at forholdet ved understøbningen opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Aktuelt har forsikringstageren blot gjort gældende, at et under sin renovering af bygningen konstateret forhold ved dele af fundamentet hindre dræning af bygningen, hvorfor der er tale om et forhold, som opfylder skadedefinitionen.

På den baggrund finder vi det særdeles naturligt, at udgangspunktet for vores vurdering af det anmeldte forhold er den i betingelserne nævnte skadedefinition, som netop definerer, hvad ejerskifteforsikringen dækker.

Som tidligere nævnt under 'Fejl ved fundamentet' har vi ikke tilkendegivet, om den udførte understøbning skal anses for at være en fejl henset til udførelsestidspunktet - 1944. Det findes således ikke dokumenteret, at den udførte understøbning afviger fra, hvad der var gængs og almindeligt anvendt i 1944.

Efter vores opfattelse er der tale om en misforståelse af begrebet 'nedsætter bygningens værdi', når forsikringstageren gør gældende, at det ville have haft betydning for værdiansættelsen af ejendommen, hvis forsikringstageren som køber havde vist, at dele af fundamentet var i nogle andre dimensioner end det øvrige.

Alle købere vil som regel have den opfattelse, at bygningens værdi er nedsat, når de finder et eller flere forhold ved bygningen. Udgangspunktet, for om skadedefinitionen er opfyldt eller ej, er imidlertid ikke, hvad forsikringstageren mener, men om bygningens værdi er nævneværdig nedsat sammenlignet med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Efter vores opfattelse er dette ikke tilfældet.

Endelig gør forsikringstageren gældende, at den i 1944 udførte understøbning er betydelig ringere end det oprindelige fundament, som var forskriftsmæssigt i dets konstruktion, bredde og dybde, hvorfor understøbningen betegnes som værende nødtørftig udført. Vi er ikke bekendt med, hvori forsikringstageren udleder, at det forholder sig sådan. I den forbindelse skal vi bemærke, at dimensionering af kælderydervægge i de senere bygningsreglementer slet ikke kommer op på 60 cm.

Som vi tidligere har anført, har konstruktionen vist sig at kunne holde, hvorfor vi skal afvise, at fundamentet kan anses for at være utilstrækkeligt eller nødtørftigt udført.

Konklusion
Med henvisning til ovenstående samt vores tidligere redegørelse skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forsikringstagerens seneste indlæg giver os således ikke anledning til at ændre ved vores vurdering af det anmeldte forhold."

Klageren og selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til støtte for deres påstande.

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, 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.
…"

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at den mangelfulde fundering 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. Klagerens beslutning om etablering af omfangsdræn kan ikke medføre et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann