825/09

Den 24. august 2009 blev i sag nr. 74.620:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Nykredit Forsikring A/S, klager over den af selskabet tilbudte erstatning for en anerkendt skade på fundamenterne på den forsikrede ejendom.

Selskabet har tilbudt klageren erstatning for den ekstraudgift, der kan blive ved yderligere understøbning af fundamenterne med 30 cm i forhold til det planlagte. Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning med henvisning til, at udgifter i forbindelse med planlagt arbejde er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Den forsikrede ejendom, der er opført i 1922 og tilbygget i 1986, blev af klageren købt med overtagelse den 15/10 2003. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 29/9 2003.

Det fremgår af sagen, at klageren den 7/4 2008 telefonisk anmeldte til selskabet, at soklen ikke stikker dybt nok ned. Anmeldelsen blev fulgt op af en skrivelse fra klageren til selskabet den 9/4 2008. Af denne skrivelse fremgik bl.a.:

> "Efter udsagn fra naboer, har tidligere ejer af ejendommen, omkring år 1988, gravet ud i den daværende krybekælder, således at den har den nuværende højde.

Dette blev gjort uden at tage hensyn til soklens dybde, hvorfor kældergulvets øverste kant ligger under soklens nederste del. Af de opgravninger der af Murermester C.E. fra E. Byggeforretning er lavet indtil videre variere afstanden mellem sokkel og gulv fra 0 cm til 15 cm, dog interimistisk spartlet op med noget beton.

I bygningsreglementet fra 1985 står der at soklen skal nedgraves i frostfri og sikker jord, efter udtalelser fra henholdsvis Bygningssagkyndig H.R. og Murermester C.E. skal en sokkel for at være sikker nedgraves under nederste del af gulv, med ca. 20 cm."

Det anmeldte forhold blev den 15/4 2008 besigtiget af selskabets bygningskonsulent, og selskabet fremsendte den 19/5 2008 skrivelse til klageren, hvoraf det bl.a. fremgik:

"Den anmeldte skade er delvis dækket over ejerskifteforsikringen. Begrundelsen for dette er nærmere oplyst nedenfor.

E.H. har konstateret og af jer fået oplyst følgende:

Der er tale om et hus fra 1922. I 1986 byggede sælger en tilbygning til huset og cirka 4 år efter, huggede han, ifølge naboer, det daværende gulv i kælderen op, gravede lidt ud og støbte nyt gulv. Dette gulv støbtes lige med fundamentets underkant; nogle steder er fundaments underkant lige med overkanten af gulvet, andre steder går fundamentet lidt under overkanten af gulvet. Dette opfylder ikke kravene i det dagældende bygningsreglement 1985 og funderingsnormen DS415.

Huset er overtaget af jer 15. oktober 2003. I er i starten af 2008 gået i gang med at sænke gulvene yderligere i kælderen. I har entreret med entreprenør K.E., og har tegnet en entrepriseforsikring i Alm. Brand på dette stykke arbejde.

Ved besigtigelsen fortalte I, at følgende arbejde var planlagt:

- Ophugning af alle kældergulve i bygningen
- Understøbning af fundamenter
- Udgravning til isolering og nye gulve
- Opbygning af nye gulve med gulvvarme

På baggrund af jeres oplysninger kan vi være behjælpelige med den ekstraudgift, der kan blive ved, at fundamenterne skal understøbes med yderligere 30 cm i forhold til det planlagte.

Jeres ejerskifteforsikring kan ikke være behjælpelig med erstatning til et forhold som I på forhånd havde planlagt af udskifte/udbedre. Det skyldes, at I ikke har lidt et egentligt tab."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 22/5 2008, hvori det bl.a. er anført:

"Undertegnede efterisolerede i starten af 2008 den af 1986 konstrueret tilbygning hvor det under arbejdet blev synligt at soklen på den oprindelige bebyggelse ikke gik så langt ned som den burde.

Efter som soklen skulle understøbes besluttede undertegnede sig herefter for i samme ombæring for at sænke kældergulvet yderligere 18 cm, således at kældergulvet i den oprindelige bygning fik samme højde som tilbygningen, da der alligevel skulle graves i forbindelse med understøbningen.

Havde soklen ikke skulle understøbes, havde undertegnede ikke ændret ved gulvkonstruktionen."

Selskabet anførte i sit svar af 6/6 2008 bl.a.:

"Vi har modtaget din mail af 22. maj 2008 og kopi af din entrepriseforsikring fra Alm. Brand.

I forlængelse af vores brev af 19. maj 2008, fastholder vi vores afgørelse:
Vi vil være behjælpelige med den ekstraudgift, der kan blive ved, at fundamenterne skal understøbes med yderligere 30 cm i forhold til det planlagte.

Entrepriseforsikringen tegnet gennem Alm. Brand beskriver den forsikrede entreprise som: 'Kældergulv skal sænkes 20 cm. dvs. der skal graves ud og understøbes for hver meter.'

Forsikringen/policen hos Alm. Brand er udskrevet 7. marts 2008, er i kraft fra 22. februar 2008, og I anmelder skade i form af ulovlighed 7. april 2008.

Det er herefter vores opfattelse, at I havde planlagt arbejdet som beskrevet i vores brev af 19. maj 2008 og i policen til entrepriseforsikringen, inden I anmeldte forholdet til ejerskifteforsikringen."

Selskabet modtog overslag på udbedring fra klageren og pointerede ved skrivelse af 18/6 2008 til klageren, at forsikringen udelukkende dækker den ekstraudgift, der kunne blive ved, at fundamenterne skulle understøbes med ca. 30 cm i forhold til det planlagte.

Ved skrivelse af 19/6 2008 svarede klageren selskabet bl.a.:

"Undertegnede ønsker hermed at klage over afgørelsen i skadenr. …

Det lader til at afgørelsen bygger på, at mine udtalelser bliver betragtet som usande eller misforstået, hvorfor jeg hermed klargør hændelsesforløbet.

Primo januar 2008

Ved en renovering (efterisolering) af tilbygningen, opdages det at soklen på det oprindelige hus ikke går under kældergulvet.

Medio januar 2008

Jeg bliver klargjort at det af sikkerhedsårsager skal understøbes og at det er en meget bekostelig affære.

Primo februar 2008

> Jeg beslutter, ikke af lyst men af nød, at understøbe soklen og samtidig, som følge heraf, at sænke kældergulvet i den oprindelige bygning med 18 cm., da gulvet alligevel skulle graves op i forbindelse med understøbningen.
>
> Ultimo februar 2008
>
> Jeg kontakter mit forsikringsselskab og meddeler dem at jeg ønsker en entrepriseforsikring, da jeg skal understøbe soklen og samtidig sænke gulvet.
>
> Primo april 2008
>
> Jeg bliver af entreprenørens håndværker gjort opmærksom på at skaden er omfattet af min ejerskifteforsikring, hvorefter denne bliver anmeldt til jer.
>
> Hertil skal siges at vi har en samlet årlig husstandsindkomst på 71.498 kr. hvorfor en sænkning af kældergulvet på 18 cm til en pris på 350.000 kr. inkl. moms ikke kom på tale medmindre vi var tvunget til det, og udelukkende kom på tale da soklen skulle understøbes."

Derefter fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket ikke resulterede i enighed.

Ved skrivelse af 14/8 2008 meddelte klageren selskabet, at han både arbejdsmæssigt og økonomisk havde undervurderet omfanget af arbejdet i forbindelse med sænkning af kældergulvet, hvorfor arbejdet ikke kunne udføres, og at dette efterlod 65 % af ejendommen med utilstrækkelig sokkel.

Selskabet besvarede klagerens skrivelse den 3/9 2008 og anførte bl.a., at det var ejerskifteforsikringen uvedkommende, at klageren på grund af økonomiske årsager ikke kunne fortsætte det planlagte arbejde.

Herefter blev sagen den 9/9 2008 indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af den til nævnet fremsendte klage fremgår bl.a.:

> "2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet …
> At ejerskifteforsikringen betaler for mine udgifter i forbindelse med understøbning af soklen på det oprindelige hus inkl. opbrydning af gulve, udgravning og reetablering."

Selskabet udbad sig flere informationer fra klageren, og klageren skrev den 8/10 2008 til selskabet bl.a.:

"Det undrer mig, at I udbeder jer yderligere information, eftersom I allerede [har] afgjort sagen 2 gange, uden disse oplysninger.

Planlægningen med at efterisolere den del af ejendommen, der blev tilbygget i 1986, tog sin oprindelse i foråret/sommeren 2007, hvorefter den blev sat i værk umiddelbart derpå.

Arbejdet er lavet ved at monterer 45 mm. danogips stolper i gulv og loft, isætte rockwool flexi A-batts 45 mm og påmontere 2 lag 13 mm gipsplader.

Jeg har desværre ikke gemt kvitteringerne, da jeg ikke regnede med at de skulle bruges til noget, men I er velkommende til at komme og se materialerne, da der stadigvæk er en del tilbage, da arbejdet endnu ikke er færdigbragt. Det er mig selv der laver arbejdet, hvorfor der ikke foreligger noget tilbud eller lignende fra håndværker.

Jeg bliver ultimo januar 2008 af Byggemester C.E. informeret, om at det kommer til at koste 200.000-300.000 kr. at understøbe soklen, dette sker dog mundtligt, det er først da forsikringsselskabet udbeder sig et skriftligt at et sådan bliver udfærdiget den 4. juni 2008. Der er ikke tale om et avanceret stykke arbejde, det er blot yderst tidskrævende, hvorfor der ikke foreligger byggetegninger eller lign."

Selskabet har ved skrivelse af 21/10 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"Indledningsvis bemærker vi, at udgifter i forbindelse med planlagt arbejde er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Vi har først ved vores bygningskonsulents besigtigelse den 15. april 2008 fået oplyst, at forsikringstageren havde haft planlagt følgende arbejde:

- Ophugning af alle kældergulve i bygning fra 1922
- Understøbning af fundamenter.
- Udgravning til isolering og nye gulv.
- Opbygning af nye gulve med gulvvarme.

Dette har sammenholdt med entrepriseforsikringen dannet grundlag for vores afgørelse.

Vi har efterfølgende bedt forsikringstageren forklare nærmere om arbejdet i forbindelse med efterisolering af tilbygning. Vi har forelagt oplysningerne i forsikringstagerens brev af 8. oktober 2008 for vores bygningskonsulent, der oplyser, at den anvendte arbejdsmetode ikke har nødvendiggjort, at gulv skulle opbrydes. Vi bemærker herved, at arbejdet bl.a. er lavet ved at montere danogips-stolper i gulv og loft.

Vi finder således at kunne lægge til grund, at arbejdet med sænkning af kældergulv har været planlagt, hvorfor udgifter i denne forbindelse er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Forsikringstageren har ikke - udover de i klageskemaet anførte påstande - fremlagt dokumentation for, at efterisoleringsarbejdet har nødvendiggjort opbrydning af gulv, således at forholdene ved soklen kunne konstateres, og at arbejdet med kælderen alene er afstedkommet af førnævnte.

Vi vedstår selvfølgelig vores tilsagn om at dække de anerkendte udgifter i forbindelse med den yderligere støbning af fundamenterne med 30 cm, og vi afventer således forsikringsta-

gerens videreførelse af arbejdet. At forsikringstageren for nuværende ikke har økonomisk formåen til at videreføre det planlagte arbejde er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

På baggrund af ovennævnte skal vi således fastholde vores afgørelse."

Efterfølgende er klageren ved skrivelse af 5/11 2008 fremkommet med supplerende bemærkninger til det af selskabet anførte. Af skrivelsen fremgik bl.a.:

"Før skaden på soklen blev opdaget, havde jeg på intet tidspunkt planlagt at opbryde gulvene i ejendommen, af denne grund blev der monteret danogips-stolper, da dette som Nykredit også bekræfter, ikke involvere at gulvene opbrydes.

Der er dog, som det også fremgår af sagsfremstillingen, en niveauforskel mellem gulvhøjderne på 18 cm, hvorfor jeg under demonteringen af den gamle isolering, kunne se 18 cm dybere end gulvhøjden i den oprindelige bygning, og kunne derfor konstatere, at soklen på det oprindelige hus ikke stikker dybt nok.

Jeg har af samme grund indstillet arbejdet med efterisoleringen, hvorfor det stadig, med intakte gulve, kan ses, at soklen ikke stikker dybt nok.

Havde soklen ikke været en sikkerhedsrisiko, havde jeg monteret danogips-stolper i hele kælderen, som Nykredit bekræfter, kan laves uden opbrydning af gulvene."

Selskabet foretog den 17/12 2008 en genbesigtigelse af ejendommen. Af den på baggrund af genbesigtigelsen udfærdigede rapport anførtes det bl.a.:

"Vi kan oplyse, at vores bygningskonsulent T.T. har foretaget besigtigelse den 17. december 2008, og at vi på den baggrund har modtaget yderligere oplysninger om sagens fakta.

Af vores interne rapport af 22. december 2008 fremgår bl.a.:
"Følgende beskrivelse bygger på oplysninger fra ft.:
Den oprindelige kælder var delt i 2 stk. afdelinger (område A og 8) med hver sin separate trappeadgang. Dette ønskede ft. at ændre og ville lave et dørhul i en eksisterende kælderindervæg.

I den ene del af kælderen (område A) lå gulvet ca. 18 cm lavere end i den anden del af kælderen (område B).

Da ft. i område A fjerner en eksisterende forsatsvæg af mursten, kan se den bagved liggende kælderindervæg som er udført af kampesten, og kan se at kampestensvæg ikke er ført under kældergulv i område A. (se fotorapport).

Ft. laver et dørhul i væg fra område A til område B. Der er nu ca. 18 cm. niveauforskel på de 2 stk. områder i kælderen.

Ft. er så påbegyndt understøbning af næsten alle indvendig kældervægge og ydervægge i område B, og har i den forbindelse ophugget alle kældergulve i område B.'
På baggrund af oplysningerne fra vores genbesigtigelse kan vi lægge til grund, at fundamentsarbejdet alene vedrører hovedhuset (område B).

Hovedhuset er opført i 1922, og der er ikke konstateret forhold, der indikerer, at der på grund af fundamentskonstruktionen er risiko for sammenstyrtning eller anden nærliggende risiko for skade.

I den forbindelse skal vi oplyse, at vores bygningskonsulent T.J. ved genbesigtigelsen ikke har konstateret forhold ved hovedhusets fundament, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Hovedhuset, herunder fundament, der som sagt er opført i 1922, er ikke omfattet af bygningsreglementet fra 1985. Kravet om at fundamentet skal føres til frostfri dybde gælder således ikke for nærværende hovedhus, og forholdet udgør derfor ikke en ulovlighed i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 15.1 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

At forsikringstageren har ønsket at lave en ændring af kælderkonstruktionen, herunder gennemgang mellem kælderrummene og gulvsænkning i kælderen (rum B**)** under hovedhuset, er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

I den forbindelse skal vi oplyse, at vi fortsat fastholde vores påstand om planlagt arbejde, jf. vores tidligere breve.

Vi vedstår selvfølgelig vores tilsagn om at dække udgifter til ekstra fundering, jf. vores brev af 18. juni 2008, hvoraf det bl.a. fremgår, at erstatningsbeløbet udgør 80.312,50 kr. inkl. moms. Vi har d.d. udbetalt 35.571 kr. inkl. moms. Vi afventer, at forsikringstageren fremsender yderligere materiale, så det resterende erstatningsbeløb kan udbetales.

Såfremt forsikringstageren fremsender fornøden dokumentation for, at der er dækningsberettigende skader ved fundamentet under hovedhuset (område B), er vi indstillet på at genoptage sagsbehandlingen.

Vi skal således gøre gældende, at forsikringstageren ikke har krav på yderligere forsikringsdækning end allerede anerkendt."

Klageren har i den efterfølgende korrespondance for nævnet anført, at udgravningen af den eksisterende kælder har fundet sted i 1988, og at forholdet er i strid med bygningsreglementet for 1985. Klageren oplyser derudover, at det fremgår af forsikringsbetingelserne, at manglende bygningsdele kan være en skade, og at bygningssagkyndige H.R. har udtalt, at det ikke kun er den frostsikre dybde, der spille en rolle, men også at soklen går 20-30 cm under kældergulvet, så man ikke risikerer en sammenstyrtning, når huset "arbejder" over tiden. Derudover pointerer klageren, at hvis det ikke havde været nødvendigt at understøbe soklen, ville han ikke have sænket kældergulvet, men i stedet lavet et trappetrin mellem de to bygningsdele.

Selskabet har herom i skrivelse af 23/1 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstageren oplyser, at sælger har foretaget udgravning i kælderen under hovedhuset, der er opført i 1922. Forsikringstageren gør gældende, at dette arbejde henhører under BR85, og at kravet om fundering ikke er opfyldt, hvorfor der er tale om en dækningsberettigende ulovlighed i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 15.a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Forsikringstageren gør gældende, at vi skal dække omkostninger i forbindelse med understøbning af 30 cm. sokkel i hovedbygningen samt for- og efterarbejde.

Vi skal henvise til BR85 pkt. 1.1.2, hvoraf det fremgår, at reglementet gælder for:

- Opførelse af nye huse
- Tilbygninger til eksisterende huse
- Ombygning og andre forandringer, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser
- Ændringer i anvendelsen, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser
- Nedrivning af fritliggende og sammenbyggende enfamiliehuse (anmeldelse)

Af pkt. 4.1.4 i BR85 fremgår det, at fundering skal ske til frostfri dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden. Der henvises endvidere til SBI 147, hvor der er redegjort for, hvorledes konstruktioner kan udføres, så de opfylder bestemmelserne om dimensionering, brandforhold, lydforhold og fugtforhold. Af SBI 147 fremgår det bl.a., at fundamenter mindst skal føres ned til frostfri dybde. Den frostfri dybde for facadefundamenter kan normalt ansættes til 0,90 m under jordoverfladen.

Vi skal gøre gældende, at BR85 ikke gælder for en kælderudgravning som den pågældende. Der er ikke tale om ombygning eller anden forandring, som er væsentlig i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser. Der er heller ikke tale om ændring af anvendelse, som er væsentlig i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser.

Vi bemærker derudover, at hovedhusets fundering er ført i tilstrækkelig dybde, hvorfor kravene herom i BR85 rent faktisk er overholdt. Så selv om kælderudgravningen skulle være omfattet af BR85, så er der ikke tale om en overtrædelse af kravene om fundering, hvormed der heller ikke er tale om en dækningsberettigende ulovlighed, jf. pkt. 15.a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Hovedhuset har i øvrigt stået i ca. 20 år efter den udførte kælderudgravning, uden at der er sket skade eller at der foreligger nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Forsikringstagerens bemærkning om manglende bygningsdel er således ikke relevant at behandle yderligere.

Vi skal i øvrigt gøre gældende, at funderingsarbejdet ikke har nødvendiggjort opbrydning og opgravning af hele kældergulvet under hovedhuset. Dette arbejde vil under alle omstændigheder være ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Vi skal således fortsat afvise at dække omkostninger udover vores dækningstilsagn …"

Klageren fremkom den 28/1 2009 til nævnet med bl.a. følgende bemærkninger til selskabets brev:

"Af det af forsikringen medsendte materiale, SBI 147, fremgår det klart af side 12 at 'Fundamentsklodsen skal ligge midt under væggen og *med overside i højde med eller lavere end nederste gulvkonstruktions underside'*

Alene på grund af ovenstående må det siges at der er tale om 'Ombygning og andre forandringer, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser', således at ejerskifteforsikringens punkt 15 stk. 1 må siges at være gældende.

Endvidere fremgår det af SBI 147, at 0,30 m understøbning ikke er tilstrækkelig når der er tale om et hus på 2 etager med kælder. Hvorfor jeg mener at forsikringen som minimum bør betale for 0,45 m. understøbning, da der i deres første tilsagn ikke er taget højde for at det er underkant gulv der regnes fra og da dette består af 0,10 m beton og 0,02 m slidlag og naturligvis det dertil hørende for- og efterarbejde.

I øvrigt mener jeg ikke, at forsikringsselskabet med 2 korte besigtigelser er i stand til at bedømme om 'der forelægger nærliggende risiko for skade' ej heller at de kan konkludere at fordi hovedhuset ikke har haft en skade i 20 år, at den så heller ikke vil få en de næste 20 år, da der ikke er nogen der har kendskab til konstruktive ændringer på og omkring bygningen i fremtiden."

Selskabet besvarede klagerens skrivelse den 3/2 2009 og anførte bl.a. til nævnet:

"Indledningsvis skal vi bemærke, at kælderudgravningen er udført for ca. 20 år siden, og der foreligger ingen oplysninger om, at udgravningen skulle have haft betydning for husets konstruktion.

Forsikringstageren gør nu med henvisning til SBI 147 gældende, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende ulovlighed i ejerskifteforsikringens forstand.

SBI 147 er alene en anvisning om, hvordan konstruktioner kan udføres. Der er således ikke tale om et egentligt bygningsreglement svarende til BR85 med forskellige krav til konstruktionen. Dette fremgår også af noten nederst på højre side i BR85 side 29.

Vi har henvist til SBI 147, fordi anvisningen bl.a. angiver, hvorledes man opmåler til frostfri dybde, hvilket er fra jordoverfladen.

Vi skal afvise, at eventuelle afvigelser fra anvisningerne i SBI 147 skal betragtes som ulovligheder, der er dækket af ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning, jf. pkt. 15.a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Af SBI 147 side 12 fremgår det i øvrigt, at fundamenter i 2-etages bygninger med kælder fastsættes på grundlag af særlige beregninger.

Vi skal fastholde, at der ikke i relation til det anmeldte forhold er konstateret dækningsberettigende skader eller nærliggende risiko for skader ved den pågældende ejendom, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt de i sagen modtagne fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Ved skade**
Enhver skade, der kan være dækket af forsikringen, skal hurtigst muligt anmeldes til Nykredit Østifterne Forsikring.

Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må ikke finde sted, før Nykredit Østifterne Forsikring skriftligt har bekræftet dette.
…
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.
…
15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…
18. Hvorledes beregnes erstatningen

Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).

Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggemetoder, end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet.
…
Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Nævnet må efter sin gennemgang af sagen lægge til grund, at klageren havde planlagt at sænke gulvet i kælderen som anført af selskabet. Nævnet finder, at selskabet ikke kan pålægges at afholde omkostningerne for denne udgift. Da selskabet har givet tilsagn om at dække en understøbning af fundamentet i den oprindelige bygning i over-

ensstemmelse med, hvad der var gældende i 1988, har nævnet ikke haft anledning til at tage stilling til, om kravet rent faktisk ville være gældende.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand