851/10

Den 20. september 2010 blev i sag nr. 77.034:

xxxxx xxxxxx xx
xxxxxx xx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække udgifterne til efterfundering af en kælder samt afvist at dække klagernes udgifter til en geoteknisk undersøgelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til efterfunderingen med henvisning til, at forholdet hverken udgør en skade eller en ulovlighed i ejerskifteforsikringens forstand. Udgifterne til den geotekniske undersøgelse har selskabet afvist at dække med henvisning til, at rapporten er indhentet til brug for vurdering af en planlagt renovering.

Ejendommen, der er opført som selvbyg i 1961, blev overtaget af klagerne den 1/1 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 31/7 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**

Boligtype: *Enfamiliehus*
Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Areal m²		Udnyttet tagetage m²
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	*Beboelse*	*1961*	*1*	*96*	*0*	*96*	*0*	*0*
B	*Udestue*		*1*	*30*	*30*	*0*	*0*	*0*

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
B	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.1 Gulvkonstruktion	K1		Enkelte revnedannelser.
	2.2 Vægge	K1		Væg vest lidt afskallet. Der er enkelte revnedannelser/ løs puds."

I forbindelse med handlen blev udarbejdet en købsaftale, hvoraf bl.a. fremgår:

"9. Køber er gjort bekendt med, at udestuen ikke er godkendt og derfor er arealet ikke opført på BBR ejermeddelelsen. Sælger og …[ejendomsmægler] er uden ansvar herfor."

I skrivelse af 20/11 2007 anmeldte klagerne ved deres advokat skaden til selskabet. Vedlagt anmeldelsen var Geoteknisk rapport af 30/10 2007, hvori der er anført:

"**1. Besigtigelse**
Franck Geoteknik AS har ved tilsyn den 17. september 2007 gennemgået bygningen udvendigt.

Der ses tydelige revnedannelser i overgangen mellem vinterhaven og den oprindelige bygning.

Det er påtænkt at benytte fundamenterne fra vinterhaven til den kommende tilbygning, der udføres med kælder.

2. Konklusion
Ved den udførte gravning er vinterhaven funderet på sætningsgivende aflejringer af fyld og muld. Bæredygtige aflejringer træffes således 1,9 m under fundamentsunderkant.

Det forventes på baggrund af de udførte boringer, at vinterhavens fundamenter stort set overalt er funderet på sætningsgivende aflejringer, hvorfor fundamenterne ikke uden forstærkninger kan indgå i den kommende konstruktion.

Da dette næppe vil være økonomisk rentabelt, anbefales det, at vinterhaven fjernes, hvorefter tilbygningen opføres med en dyb direkte fundering med gene fra skred af render.
Alternativt kan der foretages fundering på rammede ministålpæle, hvilket eventuelt kan være økonomisk mest optimalt pga. pladsforholdene.

Gulve mod jord kan udføres som selvbærende jernbetondæk eller tilsvarende.

Kælderen kan tørholdes med et traditionelt drænsystem, bestående af tæppe- og omfangsdræn."

På baggrund af anmeldelsen besigtigede selskabets taksator den 12/5 2007 ejendommen og anførte herefter i intern skaderapport:

"**Konstatering:**
Ad
1) Jeg har kontaktet … kommunes teknisk forvaltning og talte med byggesagsbehandler K.J. K.J. har undersøgt /gennemgået sagen og oplyste efterfølgende at der i sagen foreligger byggetilladelse og tegninger samt godkendelse af 60 m² kælder fra 1949. Det nuværende hus er bygget 1961 med ca. 30 m² kælder udenfor oprindeligt hus. Ovenpå kælder har sælger bygget en udestue i 1999 (som ft kalder vinterhave).
2) Der er enkelte revnedannelser i kælderydervægge og udestuens ydervæg som er bygget i forlængelse af husets gavl/ydervæg.
Der er ingen tegn på unormalt forhold, idet revnerne ikke vurderes til at være kritiske.

Tilstandsrapporten/købsaftalen:
Ad
1) Dette forhold er registreret i TR side 5 af 16 med 30 m² kælder
2) Revnedannelser er ligeledes nævnt i TR på side 8 af 16 pos.2.2 med karakter K1.

Kontakt til Sælger og den byggesagkyndige.
Nej

Konklusion:
Ad
1) Iflg oplysninger fra kommunen er der ikke tale om ulovlighed, idet der foreligger godkend kælder på 60 m².
2) FT vil gerne bygge en tilbygning ovenpå kælderen(fjerne nuværende udestue og opføre en tilbygning i stedet for) FT opdager i fbm forundersøgelsen at eksisterende fundamenter under kælder ikke kan bære en tilbygning ovenpå. Iflg jordbundsundersøgelsen udført af Franck Geoteknik er der ikke bæredygtige aflejringer under nuværende fundamenter. Bæredygtige aflejringer er træffes i 1,9 m dybde. At FT ikke kan opføre en tilbygning ovenpå eksisterende fundamenter fordi fundamenterne ikke er stærke nok til at bære en tilbygning er ikke en fejlskade eller ulovlighed. Der er ikke noget forhold der indikere at kælderen er i fare for nedstyrtning eller risiko for skader i den nuværende konstruktion/udførsel. De anmeldte forhold opfylder ikke vore kriterier for skade, hvorfor vi skal afvise begge forhold."

Ved skrivelse af 21/1 2008 til klagernes advokat afviste selskabet at yde forsikringsdækning, idet det bl.a. anførte:

"Ved kontakt til … Kommune teknisk forvaltning v/K.J. har vi fået oplyst, at der i byggesagen hos kommunen foreligger byggetilladelse og tegninger samt godkendelse af 60 m² kælder fra 1949.

Det nuværende hus er bygget i 1961 med ca. 30 m² kælder udenfor oprindeligt hus.

I 1999 bygger sælger af ejendommen en udestue (vinterhave) ovenpå kælderen.

Ifølge oplysningerne fra kommunen er der ikke tale om en ulovlig opført kælder, idet byggetilladelsen fra 1961 er overholdt.

På baggrund ovennævnte beklager jeg, at måtte meddele, at der ikke er dækning for det anmeldte krav på ejerskifteforsikringen.

I forbindelse med, at du ønsker, at fjerne den nuværende udestue/vinterhave og opføre en tilbygning er det konstateret, at kælderen ikke kan bære en tilbygning uden, at kældervæggene bliver forstærket.

På side 4 i tilstandsrapporten fremgår det, at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader, som er opstået, efter du har overtaget huset.

Din ejerskifteforsikring kan ikke betale for de forstærkninger som skal udføres i forbindelse med den nye tilbygning ovenpå kælderen. Årsagen til, at forsikringen ikke kan betale for dette forhold/problem er fordi du ønsker, at ændre på konstruktionen i ejendommen og derved er problemet opstået efter overtagelsen af ejendommen."

Klagerne har ved deres advokat i skrivelse af 28/2 2008 kritiseret selskabets afgørelse og har herunder bl.a. anført:

"I Deres brev angiver De, at De fra K.J. i … Kommunes afdeling for natur, teknik og miljø, har fået oplyst, at den opførte kælder på 30 m² ikke er en ulovlig bygningsdel. Begrundelsen herfor skulle være, at der i en tidligere bygningstilladelse er givet tilladelse til opførelse af en 60 m² kælder.

Det fremgår ikke af Deres brev, om De har modtaget kommunens skriftlige bekræftelse af Deres påstand.

Jeg har på den baggrund skriftligt forelagt Deres skrivelse for … Kommune. Jeg vedlægger til Deres orientering kopi af … Kommunes skrivelse af 22. februar 2008 med diverse bilag. Det fremgår heraf, at den oprindeligt bestilte byggetilladelse dateret 20. maj 1949 aldrig er brugt. Der er efterfølgende givet byggetilladelse til den nuværende bygning - uden kælder. Tilladelsen er givet i medfør af Bygningsreglement for …Kommune, der er vedlagt i kopi og som gjaldt fra 1. juli 1941.

Det fremgår af § 34 i Bygningsreglementet, at der kan gives tilladelse til opførelse af kælderrum, hvis Bygningskommissionen giver tilladelse hertil på baggrund af en gennemgang af projektet fra bygningsinspektøren.

Der er ikke - i forbindelse med opførelsen af de nuværende bygninger på vores grund - søgt om tilladelse til opførelse af kælder. Der er derfor heller ikke gennemført nogen undersøgelse af muligheden for at opføre kælderen på ejendommen af bygningsinspektøren eller givet tilladelse hertil fra Bygningskommissionen. Den opførte kælder er derfor ulovlig, jf. også skrivelsen fra … Kommune.

Jeg skal alene derfor nu bede Dem **øjeblikkeligt** bekræfte, at De vil dække udgifterne til lovliggørelse af kælderen under den tegnede ejerskifteforsikring.

Jeg har telefonisk kontaktet ingeniør S.A. fra Franck Geoteknik vedrørende konstateringen af 'yderlige revnedannelser' den geotekniske rapport, dateret 30. oktober 2007 fra Franck Geoteknik. S.A. har oplyst, at angivelsen af de 'tydelige revnedannelser' i punkt 1, på side 2 i rapporten er udtryk for sætningsrevner efter hans opfattelse.

Disse sætningsrevner er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Sætningsrevnerne er udtryk for bygningsnedbrydning og da kælderen er omfattet af tilstandsrapporten, skal jeg også af den

grund anmode Dem om **øjeblikkeligt** at bekræfte dækning af udgifterne til udbedring på funderingsforholdene for kælderen.

S.A. gjorde mig i øvrigt opmærksom på, at man ved en efterfølgende sikring af funderingsforholdene for kælderen risikerer, at den øvrige del af ejendommen vil sætte sig i forhold til kælderen. Det er min opfattelse, at udgifterne til dels konstateringen af, hvorvidt det konstituerer et problem, dels de eventuelle udgifter til udbedring heraf, også skal omfattes af ejerskifteforsikringen. Jeg skal bede Dem **øjeblikkeligt** bekræfte dette.

Endelig skal jeg ved nærværende rejse krav på betaling af udgiften til den geotekniske rapport under ejerskifteforsikring, da den geotekniske rapport har været nødvendig for at dokumentere problemer omkring fundering af kælderen over for Dem. Udgiften hertil androg ca. kr. 17.000,00. Jeg vil snarest fremsende dokumentation for betaling af regningen."

Selskabet har i skrivelse af 28/4 2008 fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor anført:

"**Lovliggørelse af kælder**
Vi har noteret os, at kommunen nu oplyser, at der til den nuværende bygning ikke er givet byggetilladelse til opførelse af kælder. For at kunne tage stilling til, hvad kommunen i den forbindelse anser for nødvendigt for lovliggørelse, har vi rettet henvendelse til kommunen.

Der vil under Deres forsikring være dækning for ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforeskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

I det aktuelle tilfælde betyder det, at der vil være dækning for de udgifter der retmæssigt kan kræves udført fra kommunen for at lovliggøre kælderen i Deres ejendom.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at en lovliggørelse af kælderen i realiteten kan være en simpel godkendelse af at kælderen er opført korrekt efter datidens sædvanlige byggeskik og byggemetode, hvilket vi i øvrigt anser for mest sandsynlig.

Sætningsrevner
Deres krav om dækning af sætningsrevner, herunder udbedring af funderingsforhold for kælderen, har vi haft til udtalelse hos vores bygningskonsulent E.A. samt bygningskonsulent B.W., sidstnævnte er involveret da han har speciale i geoteknik.

Det er begges opfattelse, at der ikke på det foreliggende grundlag er grund til at antage, at der vil ske fremtidige sætninger af betydning, og vi mener derfor ikke at Deres krav om efterfundering er omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Vi skal i den forbindelse henlede Deres opmærksomhed på forsikringsbetingelsernes punkt 5 under afsnittet 'Standarddækning', hvilket foreskriver, hvilke skader der er dækket af forsikringen.

For så vidt angår de revner som er beskrevet i den geotekniske rapport fra fa. Franck Geoteknik, som tydelige revner, og som De oplyser efterfølgende under telefonisk samtale med ingeniør S.A. efter hans opfattelser er præciseret som sætningsrevner, er vi ikke enige i ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Vi skal således henvise Dem til side 8 i tilstandsrapporten under punkt 2.2., hvoraf det fremgår, 'der er enkelte revnedannelser/løs puds' i ejendommens vægge.

Til dette skal føjes at det er vores bygningskonsulenters opfattelse, at det næsten er uundgåeligt at letbetonkonstruktioner som den aktuelle ikke får revner, og at det er en del af den vedligeholdelse der normalt pågår for denne bygningstype.

På denne baggrund mener vi ikke at de konkrete revner er dækket af Deres forsikring, idet de ikke opfylder skadebegrebet som danner grundlag for dækning i henhold til punkt 5, samt er undtaget dækning jævnfør punkt 6 (1).

Udgiften til den geotekniske rapport
Deres krav om dækning af de udgifter der har været forbundet til udfærdigelse af den geotekniske rapport fra fa. Fra Geoteknik af den 30. oktober 2007, skal vi meddele, at vi ikke kan efterkomme.

Dette skyldes primært at det er vores opfattelse af rapporten er bestilt for at tage stilling til en eventuel kommende om- og tilbygning, og ikke for at konstatere/dokumentere eventuelle forsikringsrelaterede skadesbegivenheder, og selv hvis den måtte have haft en betydning for en sådan, mener vi ikke det er dokumenteret, at udgifterne derved er blevet forøget.

Endvidere vil udgifterne om alle omstændigheder kun være omfattet af forsikringen, hvis Deres krav er dækningsberettigede, og at rapporten har haft indflydelse herpå."

Selskabet har ved skrivelse af 12/9 2008 modtaget følgende svar fra den kommune, hvortil ejendommen hører:

"Idet sektionen beklager den lange behandlingstid skal oplyses, at kælderen vil kunne godkendes, såfremt der fremsendes tegning over kælderen."

Parterne har herefter ført en videre korrespondance, og klagernes advokat har bl.a. indhentet yderligere udtalelse dateret den 31/10 2008 fra det geotekniske firma, hvoraf fremgår:

"Skadesundersøgelsen der er udført på ovenstående adresse, er en undersøgelse af den eksisterende kælderbygnings fundamenter. I rapporten omtales kælderbygningen som vinterhaven. I rapporten blev det konkluderet, at hele kælderbygningen formentlig er fejlfunderet.

Kælderbygningens fundamenter vil fortsat sætte sig, selv uden nye belastninger, da bygningen er funderet på op til 1,90 meter organiskholdigt fyld.

Derved kan det konkluderes, ud fra skadesundersøgelse af den 30. oktober 2007, at kælderen ikke er funderet på bæredygtig grund og eksisterende kælderfundamenter kan, som rigtigt skrevet fra Codan Forsikring A/S, ikke optage belastninger fra en ny bygning."

Selskabets taksator har på denne baggrund genbesigtiget ejendommen og i mail af 17/12 2008 anført:

"H. [den ene af klagerne] gjorde opmærksom på, at der i stuen er konstateret 2 cm forskel i rumhøjde fra den ene ende af stuen til den anden. Jeg kunne konstatere / måle rumhøjde

248 cm mod vej og 250 cm mod have (syd). Stuens længe 6,75 m jævnfør plantegning. Ved det sydvestlige hjørne af stuen er brændeovnen placeret. Ved min besigtigelse var køberne i færd med at istandsætte stuen og fodpaneler var derfor fjernede. Jeg kunne derfor ikke konstatere evt luft under paneler - mellem træ gulv og paneler, som kan være indikator for, om der er sket sætning inden for de seneste år.
Jævnfør tilstandsrapport er huset opvarmet med centralvarme. Brændeovn ville normalt være anført, hvis den forefindes.
I BBR meddelelse er der ikke noteret at der findes fast brændsels ovn - brændeovn.
Brændeovn kan være installeret af køber. Da en brændeovn giver punktvis en større belastning på gulvet end fx en sofa, kan opsætning af brændeovn godt have medført mindre sætninger af trægulvet i stuen. Med de trufne aflejringer i øvrigt, mener jeg, at der ikke er risiko for fremtidige skadelige differens sætninger af trægulvet i stuen. De trufne sandfyldsaflejringer vil almindeligvis 'sætte sig' umiddelbart efter påføring af merbelastningen, og der vil ikke fremkomme senere sætninger.
Desuden er der mulighed form, at gulvet oprindeligt er lagt med en mindre skævhed.
Jeg mener, at vi til dette punkt anfører, at der ikke kan konstateres nylige sætninger af trægulvet eller skader i gulvet, og at den målte forskel på 2 cm i rumhøjden ligger inden for normal tolerance for håndværksmæssigt udførelse af lofter og gulve.

Revner i udvendig vestlig facade, hvor oprindeligt hus og udestue er sammenbygget. Ydervægge i udestuen er tidligere læmur for terrassen, og mur er formodentligt bygget sammen med ydervæg i huset og opført på samme tid som huset. H.M. gav udtryk for, at læmuren var bygget i forbandt med huset og må derfor være opført samtidig med huset i 1961.
Der ses lodrette revner udvendigt i ydervæg, men ingen revner indvendigt i udestue eller opholdsstue ved brændeovn. Revneforløb hovedsageligt lodret med mindre vandrette forløb.
Revnevidde har jeg målt til ½ til 1½ mm med en enkelt vandret revne på til 3 mm i vidde.
Ydermur er 23 cm gasbetonblokke med puds på begge sider.
Sammenholdt med E.'s fotos fra dec 2007 er der sket en udvikling af revne i ydervæg af stue. Lodret revne i overgang mellem stue og udestue og i 'fundament' er også på E.'s fotos, men revne lodret og vandret nord for sammenbygning er ikke tydeligt med på E.'s foto. Hvis de nuværende revner havde været tilstede ved E.'s besigtigelse, havde han tages fotos af disse større revner.
Der er sket en udvikling her det sidste år. Årsagen er uden tvivl, at der er opsat brændeovn, som punktbelastning på gulvet giver anledning til disse spændings revner i ydervæggen. Udbedring af revner vil efterfølgende ikke give anledning til andet end almindelig vedligeholdelse.
Årsagen er uden tvivl, at køber har opsat brændeovn, som har medført punktbelastning, som giver anledning til spændingsrevner. Der er ikke tale om sætning i fundamenter, hvilket kan ses af, at revner i den malede sokkel ikke er udviklet i samme omfang. Hvis der havde været tale om sætninger af fundament, ville det have medført kileformede revner i den malede pudsede sokkel. Dette ses ikke at være tilfældet. Udvikling af revner i væg er sket efter overtagelsen.
Vi kan ved fx at få kopi af købsaftale se, om sælger har opsat brændeovn.
Revner i vestfacade vurderer jeg til at være spændingsrevner. Nuværende omfang af nogle revner er ikke det, som er nævnt i tilstandsrapport, og det som E. har set. Omfang er større.
Ved udbedring af revner i ydermur kan det anbefales at anvende en fleksibel mørtel med fx hydratkalk.

Inde i kælder har køber opsat gipsplader i loftet.
Inde i kælder ses især revner ved siden af kælderdør, og der er flere steder afskallet puds. Dette er nævnt i tilstandsrapport under kælder, bygning B.

Udvendigt ses revner i kældervæg mod øst, over dør til kælder og lige under betonplade, som er gulv i udestuen / etageadskillelse. På kælderens sydside ses revner i toppen af væggen fra østlige hjørne til glassten. Revnevidde ½ til 1½ mm. Revner forløber stort set vandret. Disse revner er også på fotos fra E., så der er ikke sket væsentlig udvikling det seneste år.
Revner har karakter af spændingsrevner og opstår formodentligt grundet sammenbygning af blokstens ydervæg med betonplade som etageadskillelse. Der vurderes ikke at være risiko for fremtidige bygningsskadelige revner. Udsætning af revner som del af almindelig vedligeholdelse er påkrævet. På husets (beboelsen) østlige del af sydfacade ved kældertrappe ses også revner i facadevæg. Med de valgte materialer som gasbeton bloksten må forventes mindre spændingsrevner i mur som følge af temperatur, vejr og vind, og udsætning af revner anses for almindelig vedligeholdelse.

Jordbundsforhold:
Geoteknisk rapport fra Franck's Geoteknik angiver, at der under kælderens fundamenter er truffet fyldaflejringer af sand og sandet ler med varierende lille indhold af organisk materiale (muld og tørv). Med udgangspunkt i det besigtigede revne mønster i kælderydervægge, må det konkluderes, at der ikke hidtil er fremkommet større sætninger, og at der ikke fremover vil fremkomme skadelige differenssætninger for den nuværende belastning.
Franck's Geoteknik angiver, at kælderen ikke er funderet på bæredygtig grund, og at kælderen formodentligt er fejlfunderet. I henhold til almen praksis og alle normer kan bygninger opføres på selv meget blød bund, hvis der træffes nødvendige foranstaltninger til at sikre, at bygningen ikke falder sammen. Fundering af nærværende kælder i 1961 på fyldaflejringer af sand har vist sig ikke at falde sammen. Det kan således konkluderes, at kælderen er funderet på bæredygtige aflejringer, og at kælderen ikke er fejlfunderet.
Formodentlig vil der fremover fremkomme meget små sætninger grundet omdannelse af det lille organiske indhold i fyldaflejringerne under kælderen, men disse sætninger vil fremkomme over så langt et tidsrum (de næste 30.50 år), at det ikke vil medføre bygnings skader, og udbedring anses sædvanligvis for del af almindelig vedligeholdelse.
Med de valgte materialer for opførelse af huset, som gasbeton bloksten, må forventes mindre spændingsrevner i mur som følge af temperatur, vejr og vind; og udsætning af revner anses for almindelig vedligeholdelse. Fremtidige revner i kældervægge grundet omdannelse af organisk indhold vil være i meget mindre omfang end revner forårsaget af temperatur, vejr og vind."

Klagerne har tillige indhentet en yderligere geoteknisk rapport dateret februar 2009.

Selskabets taksator er i mail ad 9/3 2009 fremkommet med følgende bemærkninger til rapporten:

"Med henvisning til rapport for udførte supplerende geotekniske undersøgelser kan det konkluderes, at bygningerne er funderet på bæredygtige aflejringer, og at husets statiske og konstruktive stabilitet ikke vil blive skadet for nuværende belastning.
Der må fremover forventes meget små sætninger som følge af sekundære sætninger i de trufne aflejringer. Det sædvanlige tidsforløb for sekundære sætninger (over 30 til 50 år) betyder, at fremtidige sætninger vil give anledning til fine revner i konstruktionerne, som dog er færre og mindre end de normalt fremkomne revner i et hus opført af letbetonbloksten. I et hus opført af letbetonblokke, må forventes revner i murværk som følge af normale variationer i fugt og temperatur.

Udbedring af fremtidige revner som følge af variation i fugt og temperatur og som følge af forventede sekundære sætninger anses for sædvanlig vedligeholdelse for et hus med pågældende konstruktioner.

På husets vestfacade er opstået en revne tæt ved sammenbygningen af beboelsen og udestuen, og denne revne er forøget efter købers overtagelse af huset. Denne forøgelse skyldes udløsning af opbyggede spændinger i murværket som følge normal variation i fugt og temperatur. Det kan ikke helt udelukkes, at mindre sætninger i facademur kan have været medvirkende til forøgelsen af revnen, hvorfor det bør overvejes delvis at dække omkostninger til udbedring."

Sagen er herefter ved skrivelse af 6/10 2009 blevet indbragt for nævnet, og klagernes advokat har over for nævnet anført:

"I forbindelse med funderingsundersøgelse af en under overdækket terrasse/ udestue beliggende kælder med henblik på udbygning af ejendommen konstaterede vi, at 1) kælderen ikke var funderet til bæredygtig grund, jf. geoteknisk rapport - parameterundersøgelse udført af Franck Geoteknik A/S den 30. oktober 2007 og notat hertil fra samme af 31. oktober 2008 samt 2) at den pågældende bygningsdel ikke var registreret i daværende S. Kommune, … hvorfor bygningsdelen er en ulovlig bygningsdel.

Codan Forsikring har nægtet dækning.

Supplerende redegørelse vedlægges.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Dækning under den udvidede ejerskifteforsikring til lovliggørelse af kælderen under den overdækkede terrasse/udestue, herunder fundering til bæredygtig grund samt refusion af udgifter til Franck Geoteknik på ca. kr. 22.000.
…
1.
Kælderens nuværende fundering medfører langsomt, at kælderen 'løsriver sig' fra resten af ejendommen, hvilket kan ses i form af sætningsrevner samt at denne proces er accentueret i vores ejertid.

2.
At lovliggørelse af kælderen forudsætter fundering til bæredygtig grund for så vidt angår kælderen, hvilket ikke er tilfældet i øjeblikket.

Ad. 1:
…
Det fremgår utvetydigt af indholdet af den foretagne parameter undersøgelse, der er suppleret af notat af 31. oktober 2009 - begge udført af Francks geoteknik - at kælderen under udestuen ikke er funderet til bæredygtig grund og at grunden ikke er funderet til frostfri dybde, men kun til 0,85 meter under terræn.

Ovenstående konstatering støttes af den geotekniske undersøgelsesrapport udarbejdet af Grontmij/Carl Bro, hvoraf det fremgår, at der ved ejendommens vestfacade ved overgangen til havestuen findes 2 *'ret markante revner',* samt at der er forskel på funderingsforholdene for kælderen under havestuen og den øvrige ejendom. Denne forskel indebærer, at revnerne - i henhold til rapporten fra Grontmij/Carl Bro - vil udvikle sig yderligere, jf. henvisningen i

rapporten til procentdelen af organisk materiale i jorden under kælderen under havestuen og den lave grad af tæthed af jordforholdene under kælderen - *'løs til mellemfast...' og* den tilsvarende vurdering af jorden under den øvrige del af ejendommen.

Det må på baggrund af ovennævnte konstateres, at der er opstået skade på ejendommen - revnedannelserne - og at der vil opstå yderligere skader på ejendommen i form af yderligere sætninger. Det er endvidere konstateret, at årsagen hertil er den manglende fundering til bæredygtig grund.

Det er endvidere konstateret, at kælderen ikke er funderet til frostfri dybde.

Ovenstående beskrivelse af funderingsmanglerne for ejendommen omfattes af beskrivelsen af dækningsomfanget i standarddækningen i ejerskifteforsikringen. Allerede af den grund skal Codan dække udgiften til udbedring af den mangelfulde fundering. Denne pligt accentueres, når det tages i betragtning, at dækningsomfanget er udvidet, jf. ovenstående beskrivelse af den udvidet ejerskifteforsikring.

Hertil kommer, at kælderen under havestuen/udestuen ikke er funderet til frostfri dybde, hvilket i sig selv er en bygningsmæssig mangel ved ejendommen. Også af den grund skal Codan dække udgiften til udbedring af den manglende korrekte fundering af kælderen under udestuen/havestuen.

Ad. 2:
…
Det fremgår af … Kommunes brev af 22. februar 2008 (bilag 15) vedrørende bygningsreglementet for … Bykommune, at bygningsreglementet, der trådte i kraft den 1. juni 1941, var gældende på tidspunktet for opførelsen af vores ejendom.

Det fremgår af § 35, at ethvert bygningsarbejde skal udføres på forsvarlig måde, og kun godkendte materialer må anvendes. Det følger heraf, at der allerede på godkendelsestidspunktet var en forudsætning om, at kælderen skulle funderes til bæredygtig dybde. Det er ved fremlæggelsen af bilagene fra Franck Geoteknik dokumenteret, at denne betingelse ikke er opfyldt, hvorfor der allerede af den grund bør gives medhold i den nedlagte påstand.
Den pågældende bygning skal godkendes efter de nuværende regler. Det vides ikke, hvornår kælderen er opført, jf. den manglende tegning herpå på bilaget tegninger (bilag …).

Lovliggørelse skal derfor overholde de nuværende regler, der i øvrigt er de samme regler, som gjaldt i 1960 - det vil sige fundering til bæredygtig grund. Det er dokumenteret, at der ikke p.t. foreligger en sådan fundering til bæredygtig grund, hvorfor Codan Forsikring bør tilpligtes at dække i overensstemmelse med den nedlagte påstand.

Hertil kommer, at ejendomme i mange år - og i hvert fald siden opførelsen af vores ejendom - skal funderes til frostfri dybde - 0.9 meter under terræn. Det er dokumenteret, at dette ikke er tilfældet for så vidt angår kælderen under havestuen, hvorfor Codan også af den grund skal tilpligtes at betale udgifterne til lovliggørelse/ korrekt fundering af kælderen under udestuen."

Selskabet har i svarskrivelse af 8/12 2009 til nævnet anført:

"Henset til den lange periode, ca. 50 år, hvor kælderens fundament har båret både kælderen og udestuen, finder vi ikke godtgjort, at kælderen er så utilstrækkeligt funderet, at der foreligger en skade i vilkårenes forstand.

Vi finder således ikke, at forsikringstager mod vores taksators, vores geotekniker og Grontmij Carl Bros vurdering har godtgjort, at kælderen er hverken utilstrækkeligt funderet, eller bare funderet ringere end man kan forvente af en kælder af den konkrete alder, hvor ydervægge er konstrueret af bloksten.

Vi lægger vægt på, at der ikke vurderes at være behov for efterfundering, og at forholdet alene er anmeldt fordi sikrede har erfaret, at fundamentet ikke kan bære den planlagte udvidelse af ejendommen med en etage ovenpå.

Vi henviser til, at det er fast praksis, at ejerskifteforsikringen ikke dækker bristede forventninger, se dertil AK 60.305, AK 70.401 og AK 73.011.

Vi henviser videre til Karnovs note 10 til forbrugerbeskyttelseslovens § 2, hvorefter *'En køber kan undertiden have en forudsætning, hvis manglende opfyldelse ikke medfører, at der kan siges at foreligge en 'fejl' ved ejendommen i den forstand, hvori dette udtryk bruges i loven. Som eksempel herpå nævnes en forudsætning om, at en meget gammel ejendoms kælder, som af sælgeren bruges til opmagasinering, er så tør, at der uden problemer kan indrettes soveværelser. Et sådant forhold er som udgangspunkt ikke omfattet af den bygningssagkyndiges undersøgelse og normalt heller ikke dækket af en ejerskifteforsikring. Her må køberen henvises til at bringe forholdet på det rene ved at forlange, at det pågældende forhold undersøges inden aftalens indgåelse, eller at sælgeren giver en garanti'.*

Forholdet er heller ikke ulovligt, og vi minder om, at kommunen trods forsikringstagers udtrykkelige ønsker derom ikke har udstedt påbud om at kælderens fundering er ulovlig, og at forsikringstagers bekræftelse til kommunen ikke ændrer herved.

For så vidt angår udgifterne til rapport fra Franck Geoteknik, har forsikringstager udtrykkeligt medgivet, at denne er indhentet alene til vurdering af, om fundamentet kunne genanvendes i forbindelse med den planlagte entreprise, hvor udestuen skulle fjerne, og huset udvides.
…
Dertil kommer, at rapporten har været uden indflydelse på vores sagsbehandling, og har altså heller ikke haft indvirkning på udfaldet af sagen."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Klageren har ytret sig yderligere i skrivelse af 5/7 2010.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 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 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:

Nævnet har bemærket sig, at selskabet har accepteret at dække udgifter til lovliggørelse af kælderen. Om og hvilke udgifter der måtte være i den forbindelse, kan nævnet ikke tage stilling til, idet dette spørgsmål i første række må afgøres af kommunen.

Hvad angår funderingsforholdene finder nævnet det ikke godtgjort, at de nuværende revner udgør en skade. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at revner, der måtte ske i fremtiden, vil være af en sådan størrelsesorden, at de udgør en skade. At fundamentet ikke kan bære en påtænkt tilbygning, udgør ikke en skade i erjerskifteforsikringens forstand.

Da indholdet af den geotekniske rapport ikke begrunder, at der er dækningsberettigende skader på ejendommen, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække omkostningerne til denne.

Med henvisning til det ovenfor anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen