882/11

Den 30. december 2011 blev i sag nr. 79.909:

xxxxx xx xxxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Gjensidige Forsikring ASA, tidligere Nykredit Østifterne Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække et anmeldt forhold vedrørende manglende fundament under bærende hovedskillevæg.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder basisforsikringens skadebegreb. Det er endvidere selskabets opfattelse, at klagerne ikke har bevist, at der er tale om en ulovlighed, som er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Af klageskemaet, som nævnet har modtaget den 2/2 2011, fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.** ...
Den 1. oktober 2004 overtog [klageren] ejendommen beliggende ... I forbindelse med købet fik … udfærdiget en udvidet ejerskifteforsikring på ejendommen hos Nykredit Østifterne Forsikring NS.
I forbindelse med en udgravning af gulvkonstruktionen i ejendommen i efteråret 2010 - for at ekstraisolere gulvet samt indsætte gulvvarme - opdager [klageren] og hans samlever, at ejendommens sokkel er placeret forkert, idet det fundament, der skulle stå under den bærende væg midt i huset er placeret ca. 35 cm ved siden af væggen. Der er altså ikke fundament under det langsgående indvendige fundament midt i huset. Skaden blev straks anmeldt til Nykredit, der ved skrivelse af den 8. september 2010 afviser at dække skaden. De begrunder deres afvisning med at de ikke mener, der er tale om en skade, eller nærliggende risiko for skade ved overtagelse. Nykredit skriver endvidere i deres afvisning, at den bæren-

de skillevæg er placeret direkte ovenpå klaplaget, som har fungeret som pladesokkel samt at huset, der er opført i 1963, skal tage udgangspunkt i Bygningsreglementet af 1961.
Ingeniør … orienterer i forbindelse med afvisningen Nykredit om, at der ikke er noget der hedder pladefundament eller pladesokkel BR af 1961, samt at han mener, at Nykredit har en forpligtigelse til at dække omkostningerne i forbindelse med støbningen af et nyt fundament.
Nykredit fastholder imidlertid afvisningen.

Som følge af den igangværende renovering, har forsikringstager været nødsaget til at udbedre skaderne. Dette har kostet 177.281,78.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Dækning af ovenstående udgifter i forbindelse med udfærdigelse af et nyt fundament til ejendommen."

Selskabet har i brev af 13/5 2011 til nævnet redegjort for sagsforløbet og sin afgørelse således:

"**Sagens fakta**

Vores forsikringstager købte et hus opført i 1963 (byggetilladelse givet i september 1962), og ejerskifteforsikring blev tegnet med ikrafttrædelse 29. januar 2003.

Den 2. september 2010 anmeldte vores forsikringstager telefonisk, at man i forbindelse med udgravning af gulvkonstruktionen for etablering af gulvvarme og ekstraisolering havde opdaget, at fundament stod forskudt og ca. 35 cm fra husets bærende midterskillevæg.

Vores bygningskonsulent besigtigede den 3. september 2010, og ved brev af 8. september 2010 afviste han dækning, fordi forholdet ikke havde medført skade på skillevæggen, og fordi der ikke var dokumenteret ulovligheder.

Forsikringstagers ingeniør henvendte sig på mail den 9. september 2010 til vores bygningskonsulent, som ved mail af samme dag fastholdt afvisningen.

Vi hørte ikke mere til sagen før klagen til Ankenævnet for Forsikring i februar 2011.

Af de medsendte bilag til Ankenævnet fremgår, at forsikringstagers ingeniør besigtigede ejendommen den 7. september 2010. Af ingeniørens notat fremgår bl.a., at der ikke er registreret nævneværdige revner i hovedskillevæggen, som er udført af 75 mm Siporex-elementer (gasbeton). Der er ikke registreret revner i facader/gavl.

Af medsendt e-mail af 9. september 2010 fra Cowi fremgår, at en prøvegravning viste fyld (sandmuld) til 56 cm under skillevæggen, hvilket svarer til 84 cm under overside af stuegulv - herunder blev der fundet kalk (skrivekridt) af antagelig prækvartær alder. Det nye fundament skal støbes ned til intakt kalk.

Arbejdet er nu udført, og forsikringstager kræver dækning af et beløb på 177.281,78 kr. som synes at omfatte ophugning af hele gulvarealet i køkken, bryggers og badeværelse, understøbning af hovedskillevæg, støbning af nye betongulve samt materialer til reetablering af radiatorrør og nye kloakker.

Vi har efter modtagelsen af ankenævnsklagen indhentet byggedokumenter hos kommunen, som viser, at huset er projekteret med en fundamentsklods under midterskillevæggen.

Vores vurdering

Skadedækningen

…

Selv om huset er projekteret med en fundamentsklods lige under hovedskillevæggen, og denne fundamentskods mangler, forudsætter dækningen over ejerskifteforsikringen, at forholdet har givet anledning til skader, eller at der er nærliggende risiko for skader.

Huset er bygget i 1963 og har, da forholdet opdages, stået i 47 år uden nævneværdige skader på den bærende hovedskillevæg. På grund af det lange tidsrum er der heller ingen indikation for, at den manglende fundamentsklods under hovedskillevæggen ville medføre en nærliggende risiko for fremtidige skader.

Forholdet kan ikke dækkes over ejerskifteforsikringens skadedækning.

Ulovlighedsdækningen

…

Huset er bygget under BR 61, og krav til fundamenter fremgår af pkt. 5.3.1.

Ifølge pkt. 5.3.1, stk. 6 kan fundamentsklods udelades under bygninger med 1 etage, når funderingsforholdene i øvrigt er som angivet i stk. 8. Sammenholdt med pkt. 5.3.1, stk. 8 betyder det, at fundamentsklods kan undværes, hvis belastningen på byggegrunden er jævnt fordelt, og jorden kan bære et tryk på mindst 3 kg/cm2. Andre dimensioner kan anvendes, når dimensioneringen sker på grundlag af Dansk Ingeniørforenings normer. Da huset blev bygget gjaldt Dansk Ingeniørforenings norm fra 1952 om Fundering og jordtryk.

Den manglende fundamentsklods under midterskillevæggen er derfor ikke pr. definition et ulovligt forhold.

Det er vores forsikringstager, der skal bevise et ulovligt forhold, og det er ikke sket med de fremsendte ingeniørberegninger af fundament under skillevæg.

Disse ingeniørberegninger er foretaget på grundlag af nugældende normer. Det er ikke beregnet, om konstruktionen på opførelsestidspunkt overholdt dagældende funderingsnormer, således at fundamentsklods ikke var påkrævet. Der er heller ikke taget højde for, at betongulvet, som skillevæggen hviler på, bidrager til en jævn fordeling af lasten ud over et større område, og at der i kort afstand fra hovedskillevæggen rent faktisk var bygget et fundament, som har været med til at stivgøre gulvet tæt på skillevæggen.

Det forhold, at huset med den oprindelige konstruktion har stået i 47 år uden, at den manglende fundamentsklods under hovedskillevæg har medført skader, tyder på, at jorden har den fornødne bæreevne, således at fundamentsklods kan undværes.

Vores forsikringstager har ikke bevist et ulovligt forhold, og der kan ikke ydes dækning over ulovlighedsdækningen.

Erstatningskrav

Forsikringstagers krav er ifølge klageskemaet 177.281,78 kr.

Det var under planlagte arbejder med at ekstraisolere gulvet og lægge gulvvarme, at det blev opdaget, at der ikke var fundamentsklods under hovedskillevæggen. I forbindelse med planlagte arbejder dækker forsikringen alene de merudgifter, som et dækningsberettigende forhold medfører. Det er alene merudgifterne, der er forsikringstagers tab. Vi henviser til f.eks. ankenævnskendelse nr. 34.853.

Måtte Ankenævnet nå frem til, at ejerskifteforsikringen skal dække, er merudgiften ved den planlagte gulvrenovering alene understøbning af hovedskillevæg. Udgifterne hertil har forsikringstagers ingeniør beregnet til 23.375 kr. inkl. moms iberegnet ingeniørbistand og geotekniker, jf. mail af 9. september 2010. Dette beløb skal fradrages forsikringens selvrisiko på 10.000 kr., jf. betingelsernes pkt. 7.

Særligt vedrørende krav for nye kloakker viser byggetegningerne, at kloakker findes i husets ene del og godt væk fra hovedskillevæg. Der går ikke kloakledninger under midterskillevæg, som ville blive berørt af understøbningsarbejdet."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

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.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at forholdet, da det blev opdaget, har eksisteret i 47 år uden at medføre nævneværdige skader på bygningen. Henset hertil finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning over basisforsikringen.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det endvidere ikke bevist, at det anmeldte forhold er ulovligt. Nævnet kan derfor heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning under ulovlighedsdækningen. Nævnet bemærker i den forbindelse, at såfremt der måtte være tale om et ulovligt forhold, vil det kun være udgifter til sokkel og genopførelse af skillevæg, der er dækningsberettigende.

Med denne tilføjelse

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen