881/11

Den 30. november 2011 blev i sag nr. 80.043:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække mangler ved husets fundament samt fugtskader i kælderen.

Selskabet har afvist at dække udbedring af fugtskjolder på indersiden af kælderens ydervægge. Endvidere har selskabet afvist, at anmeldte mangler ved husets sokkel udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1947, og at klageren overtog huset den 1/8 2008 på baggrund af tilstandsrapport af 22/5 2008. Der fremgår ikke oplysninger i tilstandsrapporten af relevans for sagen.

I brev af 15/3 2011 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

> "Vores kundes ejendom er opført i 1947. Ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten, er der tale om en bygning, der er traditionelt opført og i gængse materialer. Vedligeholdelsesstanden er anført som god.
>
> Vores kunde har oplyst, at hans entreprenør har konstateret, at soklen på huset ikke går helt ned under huset, men stopper et stykke over kældergulvet. Der er indvendigt lavet en lille støbning, men udvendigt er der ikke lavet sokkel, hvorfor vores kunde oplyser, at der trænger fugt ind i kælderen.

Ved skadekonsulentens besigtigelse kunne der ses opfugtning i varierende grad på de indvendige vægflader i kælderen fra kældergulv og til ca. 80 cm højde. Dette primært i bryggers og toilet.

Efter besigtigelsen foretog vores kundes entreprenør en prøveopgravning, og meddelte, at der manglede fundament mod havesiden, og at det ligeledes måtte antages, at dette manglede mod nabo mod nord. Udbedring fremgår af tilbud dateret 29. september 2010, hvoraf der er indeholdt arbejder på 14.000 kroner til vægisolering og dræn.

Vi har afvist dækning for det anmeldte forhold, fordi de fremsendte fotos har vist en normal sokkel og normalt fundament henset til gængs byggeskik på ejendommens opførelsestidspunkt i 1947. Der er tale om den oprindelige sokkel/fundament, hvorfor der i forbindelse med vurderingen af, hvorvidt der er tale om et dækningsberettiget forhold, skal ske en sammenligning med en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Soklen sås at være uden beskyttende sokkelpuds og asfaltering. På ejendommens opførelsestidspunkt anvendte man ikke normalt sådanne metoder, hvorfor det er normalt forekommende, at der kan konstateres en vis fugtopstigning i ejendomme af samme alder. Selv på ejendomme, hvor der var udført en form for fugtsikring, vil denne på grund af slid og ælde være nedslidt i en sådan grad, at der også på disse ejendommen vil kunne konstateres opstigende og indtrængende grundfugt. Det forhold, at der er konstateret opfugtning udgør således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt ud fra en sammenligning med en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Der er udover den sædvanligt forekommende opfugtning ikke konstateret tegn på skader eller nærliggende risiko herfor som følge af soklens opbygning.

For så vidt angår fundamentet, som ikke er ført helt ned, var der ikke specifikke krav til udførelsen af fundamenter på opførelsestidspunktet. Der er således ikke krav til, at dette skal være ført til en bestemt dybde, eller udført på en bestemt måde. Idet der ikke er konstateret fugt udover, hvad der normalt er forventeligt på en tilsvarende ejendom eller øvrige tegn på skader, finder vi det ikke sandsynliggjort, at det forhold, at fundamentet ikke er ført helt ned udvendigt udgør en skade eller nærliggende risiko herfor. Såfremt der havde været nærliggende risiko for skader, ville disse efter vores vurdering være konstaterbare på nuværende tidspunkt.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde dækning for forholdet over vores kundes ejerskifteforsikrings basisdækning.

Vores kundes forsikring er udvidet med ulovlighedsdækning. Da der imidlertid er tale om et forhold, som hidrører fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1947, og der ikke var specifikke lovkrav til udførelsen af hverken fundamenter eller sokler på dette tidspunkt, er der ikke tale om et ulovligt forhold. Vi kan således heller ikke tilbyde dækning over den tegnede ulovlighedsdækning.

På baggrund af ovenstående fastholder vi i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

I brev af 21/3 2011 til nævnet har klageren hertil bl.a. bemærket:

"Bemærkninger til alm. brands argumentation:

Afsnit 4:
Vores entreprenør …, har ikke fortaget yderligere gravninger efter d. 14 september 2010. Han stoppede arbejdet d. 2 september 2010, fordi han ikke kunne garantere for hans arbejde med dræn og isolering, da der manglede 20-30 cm sokkel. Se venligst bilag … fra vores klageskrivelse. Det er her, at vi mener, at vi har påvist en mangel og forsikringsselskabet skal tage over.

Afsnit 8:
Vi fremsender kopiere af vores byggetegninger dateret oktober 1945 (bilag ..), der viser at soklen ifølge tegningen, skal gå helt ned til underkanten af kældergulvet."

Ved brev af 31/3 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. anført:

"Skadekonsulenten oplyser, at vi aldrig har fået forevist en manglende sokkel. Der var ikke foretaget tilstrækkelig opgravning ved besigtigelsen til, at dette kunne konstateres. Skadekonsulenten bad derfor vores kunde om at foretage yderligere opgravning og herunder sandsynliggøre, at der var tale om en manglende sokkel.

De fremsendte fotos viser ikke en manglende sokkel og heller ikke tegn på eventuelle brud- og/eller revnedannelser, som kunne indikere eller være årsag til opfugtningen.

Som det ses er soklen ubeskyttet, det vil sige ikke berappet eller asfalteret. Dette er fuldt ud i overensstemmelse med normal byggeskik på ejendommens opførelsestidspunkt. Den konstaterede fugt er således fortsat ifølge vores vurdering opstået som følge af ejendommens oprindelige konstruktion og dermed normalt forekommende og forventelig henset til alderen på ejendommen. Der er således ikke tale om et forhold, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere er der ikke konstateret skader eller nærliggende risiko herfor som følge af den oprindelige konstruktion.

Det fremsendte materiale giver således ikke anledning til en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele vores argumentation og afventer nævnets stillingtagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvad er en skade?**
10.1.
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:
Nævnet må lægge til grund, at kælderen, herunder soklen, er opført efter gængs byggemetode på opførelsestidspunktet, og at de omhandlede fugtproblemer skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Forholdene vedrørende fugt i kælderen og soklens udførelse udgør således ikke skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder det endvidere ikke bevist, at forholdene er omfattet af forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor - på det foreliggende grundlag - ikke kritisere selskabets afgørelse.

Herefter, og idet det ikke kan medføre et andet resultat, at soklens udførelse efter det oplyste fordyrer den påtænkte fugtisolering af kælderen,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson