885/12

Den 13. februar 2012 blev i sag nr. 80.170:

xxxx xx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Gjensidige Forsikring ASA. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte skader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom der heller ikke er tale om ulovlige bygningsindretninger.

Den forsikrede ejendom er opført i 1972. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/12 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28/10 2002. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

Klagerne anmeldte i marts 2010, da de i forbindelse med udbygningen af en første sal på den forsikrede ejendom havde konstateret to forhold:
1) At der i 1988 var opført en skalmur af røde mursten mod den oprindelige massive mur, og at der i den forbindelse ikke var anvendt murbindere.
2) At skalmuren var opført på en sokkel, som alene er 30-40 cm dyb.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede den 25/3 2010 og 31/3 2010 ejendommen.

Ved brev af 6/4 2010 afviste selskabet at yde dækning for de anmeldte forhold. Af brevet fremgår bl.a.:

"Jeg besigtigede din ejendom den 25. og den 31.3 og vender hermed tilbage til de forhold, du har anmeldt:

1. Manglende murbindere. Vi erstatter ikke forholdet.
2. Fundament under skalmur. Vi erstatter ikke forholdet

Jeg vil efterfølgende gennemgå hvert enkelt forhold.

Forhold 1

Skalmuren der er opmuret tæt mod den oprindelig massive mur er opført uden bindere.

Jeg har gennemgået de informationer, vi har omkring det anmeldte forhold, og på den baggrund vurderer jeg, at din forsikring ikke dækker.

Vi erstatter ikke fordi:

Der er ikke sket en skade pga. de manglende murbindere og da skalmuren ikke har fået skader efter 22 år, må det anses som overvejende sandsynligt, at der heller ikke er nærliggende risiko for der sker en skade.
Forsikringen er udvidet til også at dække ulovlige bygningsindretninger, hvilket betyder, at forhold der ikke er udført iht. bygningsreglementet også er dækket af forsikringen.
Ifølge Bygningsreglement fra 1985, som var gældende da huset blev skalmuret, er det anført, at der kan afviges fra normerne for bærende konstruktioner, når det kan dokumenteres, at afvigelsen er forsvarlig.
Det er vores vurdering, at skalmuren er opført forsvarligt, når den har stået i 22 år uden det har medført skader.

Forhold 2

Skalmuren er opført på sokkel der kun er 30-40 cm.

Vi erstatter ikke fordi:

Forholdet er blevet kendt ifm. en større ombygning, men der er ikke sket skade som følge af forholdet. Ved besigtigelsen blev der fremvist et par mindre revner i fuger, som efter min vurdering ikke skyldes funderingen.
Der er heller ikke tale om et ulovligt forhold, da funderingen af skalmuren skal ses sammen med det oprindelige fundament der er ført til frostfri dybde.
I øvrigt skal en skalmur ikke bære andre lodrette laster end sin egen last."

Klagernes advokat anførte i mail af 30/5 2010 til selskabet, at de anmeldte forhold udgjorde dækningsberettigende skader, samt at der var tale om ulovlige bygningsindretninger.

Selskabet fastholdt ved brev af 9/7 2010 sin afgørelse. Herefter anførte klagernes advokat i brev af 20/10 2010 til selskabet bl.a.:

> "Siden modtagelsen af dit brev af 9. juli 2010, har forsikringstager samt undertegnede forsøgt at finde en præcis henvisning til et bygningsreglement, som dokumentation for, at de manglende murbindere og den mangelfulde sokkel er en ulovlighed.
>
> Samtlige bygningshåndværkere og bygningssagkyndige vi har talt med, har været enige om, at det altid har været i strid med god håndværksmæssig udførelse, at undlade murbindere og en forsvarlig sokkel i forbindelse opførelse af en skalmur.
>
> Ingen har dog kunnet påvise den præcise hjemmel.
>
> I materialet er det oplyst, at skalmuren er opført for 22 år siden, altså i 1988. På det tidspunkt var BR85 gældende for byggeriet.
>
> Bygningsreglementet kan findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside.
>
> Det fremgår af reglementets pkt. 4.1.1. at byggearbejder skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde.
>
> I pkt. 4.1.4 er det bestemt, at fundering skal ske til frostfri dybde og bæredygtig grund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden.
>
> Det fremgår videre af reglementet, at der kan afviges i normerne for bærende konstruktioner, når det dokumenteres overfor kommunalbestyrelsen, at afvigelsen er forsvarlig.
>
> Normerne for fundering var på det pågældende tidspunkt DS 415 og for murværkskonstruktioner DS 414.
>
> Der er mig bekendt ikke indgivet nogen dokumentation til den daværende kommunalbestyrelse, som har berettiget til afvigelser for de pågældende normer.
>
> På denne baggrund anmoder vi jer om at revurdere sagen."

Selskabet fastholdt ved brev af 2/2 2011 sin afgørelse. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

> "**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
> Vi påbegyndte en ombygning af vores hus i marts 2010 og fandt ved den lejlighed ud af at soklen ikke var ifølge vores murer i frostfri dybde og at den mur (skalmur med en hel mur-

sten) der var sat uden om vores hus ikke var sat fast til den eksisterende mur med murbinder. Vi kontaktede derfor vores forsikringsselskab og de kom ud og besigtigede skaden. Og de sætningsskader der var sket pga. den manglende sokkel.

Herefter modtog vi et afslag og vi satte derfor vores advokat på sagen, som også fik en bygningskonsulent ud at kigge på tingene. De har så skrevet til forsikringen men de afslår at dække skaden.

…

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

Vi vil gerne opnå at få dækket de omkostninger vi har haft i forbindelse med at udbedre de fejl og mangler der var ved vores hus."

Selskabet har i brev af 16/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores vurdering**

…

Indledningsvist vil vi gerne understrege, at det er forsikringstagerne, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigende forhold.

Det er konstateret, at der ved udførelsen af skalmur i 1988 (årstal oplyst af forsikringstagerne) ikke er sat murbindere mellem den oprindelige formur af massiv leca og den nuværende skalmur af røde mursten.

Det er også konstateret, at sokkel/fundament under skalmur af røde mursten alene stikker 30-40 cm ned i jorden.

Ejerskifteforsikringens skadesbegreb, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14

Som anført ovenfor er der tale om en ejendom, som er opført i 1972.

Der er ikke ved vores konsulents 2 besigtigelser konstateret aktuelle skader på ejendommen i form af revner eller lignende som følge af, at der ikke er etableret murbindere eller som følge af at sokkel/fundament under skalmur alene går 30-40 cm ned i jorden.

Der er i sokkelen og 1 fuge fundet enkelte mindre revner (se billedrapport af 6. april 2010), men som det fremgår af vores brev til forsikringstager af 6. april 2010 er det vores klare vurdering, at dette ikke skyldes funderingen. Der er tale om meget små revner på 2 steder, og det er helt sædvanligt, at der i sokkel og fuger findes små revner som de konstaterede. I øvrigt har revnerne i den konkrete sag ikke haft nogen betydning for hverken bygningens værdi eller brugbarhed, jf. skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Heller ikke forsikringstager eller dennes advokat har påvist eller dokumenteret aktuelle skader på bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, som følge af, at der ikke er etableret murbindere eller at sokkel/fundament under skalmur alene går 30-40 cm ned i jorden.

Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at de anmeldte forhold alene blev konstateret i forbindelse med forsikringstagers ombygning af 1. salen, og således ikke som følge af, at der var skader på bygningen.

Ejendommen har nu stået med denne konstruktion siden opførelsen heraf i 1988, dvs. i 23 år, uden at der er sket aktuelle skader på bygningen som følge heraf. Det har derfor sin klare

formodning, at der heller ikke fremtidigt er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af ikke etablerede murbindere og fundament, som alene går 30-40 cm ned i jorden.

Som følge heraf vil vi fastholde, at der ikke er konstateret eller dokumenteret aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader i henhold til ejerskifteforsikringens skadesbegreb, jf. pkt. 14, hvorfor forholdene ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15
I BR-85 pkt. 4.1.1 anføres, at byggearbejder skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde.

Som anført ovenfor har manglende murbindere samt fundament, som alene går 40-60 cm ned ikke efter 23 år medført aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader på bygningen. Vi finder således, at dette i sig selv underbygger, at der ikke er tale om byggearbejder, som ikke er udført på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde.

I BR-85 pkt. 4.1.2 anføres, at fundering skal ske til frostfri dybde og bæredygtig grund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jorden.

Igen vil vi påpege, at der efter 23 år ikke er konstateret skader på bygningen som følge af at sokkel/funderingen alene går 40-60 cm under jorden, hvilket underbygger, at der ikke er tale om et ulovligt forhold.

Vi bemærker endvidere, at fundamentet under skalmuren i henhold til vores besigtigelser er muret op af (påstøbt) det oprindelige fundament, som er ført til frostfri dybde.

Efter vores gennemgang af BR-85 har vi ikke fundet, at manglende murbindere samt sokkel/fundament, som alene går 30-40 cm ned i jorden, udgør ulovlige forhold i strid med BR-85.

Som det anføres i advokatens brev af 20. oktober 2010 har heller ikke bygningshåndværkere eller bygningssagkyndige kunne finde den direkte lovmæssige hjemmel herfor.

BR-85 henviser til DS 414 (Funderingsnormen) og DS 414 (Norm for murværkskonstruktioner).

I relation til DS 413 (Funderingsnormen) og DS 414 (Norm for murværkskonstruktioner) skal vi nævne, at det i BR-85 pkt. 4 er anført, at der kan fraviges fra normerne for bærende konstruktioner, såfremt det dokumenteres over for kommunalbestyrelsen, at afvigelsen er forsvarlig.

Alene det, at der ikke foreligger en dokumentation for eventuelle afvigelser, som er forelagt kommunalbestyrelsen, medfører ikke i sig selv, at der er tale om ulovlige bygningskonstruktioner.

I relation til DS 413 (Funderingsnormen) skal vi igen bemærke, at fundamentet til skalmuren er påstøbt det eksisterende fundament, som går til frostfri dybde. Såfremt påstøbningen er forankret til eksisterende sokkel, og der er taget højde for at frosthævninger i den omgivende jord ikke trykker soklen, så er der ikke tale om en ulovlig udførelse.

Dette har vi i øvrigt fået bekræftet af rådgivende ingeniør … (tidligere ansat hos Teknologisk Institut) med speciale i murkonstruktioner.

Der er efter 23 år ikke sket skader på bygningen som følge af den konkrete konstruktion selvom der har været eventuelle frosthævninger i den omgivende jord. Alene dette underbygger, at såfremt der har været afvigelser fra normen, har disse været forsvarlige, således at der ikke er tale om ulovlige forhold.

Vedrørende DS 414 (Norm for murværkskonstruktioner) skal vi bemærke, at det i normen er anført, at der skal opsættes 1 binder pr. 1 m2.

I åbninger, f.eks. vindues- og døråbninger kan der naturligt ikke isættes bindere, men den manglende mulighed for isætning af bindere imødekommes ved, at der sker sammuring mellem skalmuren og den massive mur i vindues- og dørhullerne, som således binder skalmuren og den bagvedliggende massive mur sammen.

Som det fremgår af vores konsulents billedrapport er husets facader mange steder afbrudt af vindues- og dørhuller, hvilket betyder, at omfanget og nødvendigheden af murbindere er tilsvarende mindre.

Igen vil vi understrege, at der i henhold til BR-85 pkt. 4 kan ske afvigelser fra normen, såfremt der er tale om en forsvarlig afvigelse.

Vi har talt med … fra Teknologisk Institut, som bekræfter, at det er i orden at opføre en skalmur uden bindere, såfremt beregninger viser, at skalmuren kan stå alene.

Skalmuren har eksisteret således uden murbindere i 23 år, uden at der er sket skader på bygningen. Endvidere er skalmuren sammuret med den bagvedliggende massive mur ved de mange vindues- og døråbninger.

Som følge heraf er det vores opfattelse, at det efter 23 år uden skader kan konstateres, at skalmuren kan stå alene (selvom der ikke umiddelbart foreligger beregninger herom), og at afvigelsen fra normen således ikke har været uforsvarlig.

Som følge af ovennævnte finder vi, at forsikringstagerne på det foreliggende grundlag ikke har dokumenteret, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger i strid med dagældende bygningsreglement BR-85 (eller de bagvedliggende normer).

Forsikringstageren har i øvrigt heller ikke dokumenteret, at der såfremt der var tale om ulovlige bygningsindretninger på daværende tidspunkt i så fald ikke kunne opnås dispensation herfor, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15, hvilket er yderligere betingelse for forsikringsdækning over ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Vi må således med henvisning til ovennævnte fastholde, at der ikke er forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 14 eller i henhold til den udvidede ulovlighedsdækning i forsikringsbetingelserne pkt. 15."

Af brev af 19/6 2011 til nævnet fra en bygningskonstruktør fremgår bl.a. :

"Som bygningssagkyndig for ovennævnte har jeg følgende bemærkninger til sagen:

Gjensidige afviser dækning pga. der ikke efter mange år er sket skader pga. manglende murbindere samt fundament under skalmur ikke er udført korrekt. Noget af det vigtigste når der bygges hus er at fundament er udført særdeles omhyggeligt, bl.a. til fast bund + evt. jern i fundament, hvis ikke dette er i orden kan det få katastrofale følger senere med kæmpe udgifter til følge. Jeg har selv besigtiget den delvis manglende sokkel og det var bestemt ikke efter reglerne.

Med hensyn til manglende murbindere mellem for- og bagmur vedlægger jeg lidt materiale om at de har været nævnt/krævet helt tilbage fra 1875.

Jeg har igennem mine mange år indenfor byggebranchen set mure styrte sammen bl.a. pga. manglende murbindere.

Skal man have et hus som står i generationer skal sokkel være i orden, ved hulmure skal der være bindere ligesom tagkonstruktion skal forankres, så er man godt sikret.

Der er tale om skjulte skader inden [klagerne] for egen regning gør det eneste rigtige da disse bliver synlige ved ombygningen at udføre korrekt sokkel + indsætte forbindelse mellem bag- og formur.

Det går ikke med at afvise at der ikke er sket skader endnu, nej men hvornår vil det ske?."

Det murerfirma, der bistod ved ombygningen af huset, har i brev modtaget af nævnet den 27/6 2011 bl.a. anført:

"I forbindelse med ombygningen hos [klagerne] forekom følgende mangler: Ved nedbrydning af vinduer og døre opstod følgende problem. Formur stod meget løs og vi måtte opgive at ændre på falsene. Der var simpelthen fare for at ydervæggene ville vælte, hvis man nedtog vinduer, døre og udhæng på huset.

[Klagerne] blev straks informeret om dette og ved nærmere undersøgelse manglede der både binder og tilstrækkelig sokkel under formuren. I den forbindelse var jeg som håndværker, nød til at iværksætte de nødvendige udbedringer med bindere og understøbning. Dette blev gjort, da jeg ikke mener denne facade opbygning var opført håndværksmæssig forsvarlig.

I forbindelse med sagen har jeg set forsikringens svar til [klagerne]. Jeg er dybt rystet og skuffet over deres svar på sagen. De mener det er ok at bygge facade uden nødvendig sokkel, at man opbygger facade uden bindere, at man siger ok til kulebroer i døre og vinduer, at man må leve med enkelte revner osv.

Hvis dette er 'forsvarligt byggeri' så har vi lovmæssigt et stort problem."

Herefter har selskabet i brev af 8/7 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har modtaget nævnets brev af 28. juni 2011 samt kopi af brev fra Murerfirmaet … og bygningssagkyndig ...

De fremsendte dokumenter ændrer ikke ved vores afgørelse.

Murerfirmaet … ved … udtaler, at formuren stod løs ved nedbrydning af vinduer og døre i forbindelse med ombygningen.

Såfremt formuren stod løs (vi bemærker, at forsikringstageren havde isat 1/3 murbindere på tidspunktet for vores besigtigelser, hvorfor vi ikke umiddelbart kan bekræfte dette), dokumenterer denne udtalelse, at det først var i forbindelse med ombygningen og fjernelse af døre og vinduer, at væggen blev løs.

Ydervæggene har således stået med denne konstruktion (uden murbindere og med det eksisterende fundament) uden problemer og uden aktuelle skader siden opførelsen heraf i 1988, dvs. i 23 år.

Dette bekræfter, at vinduerne og dørene har været med til at stabilisere væggene i 23 år, hvor der ikke har været skader, trods manglende murbindere.

Såfremt forsikringstagerne ikke havde foretaget disse voldsomme indgreb i bygningen, ville formuren fortsat være stabil og uden problemer.

Vi bemærker, at det alene er aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet, som er omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15, hvori er anført, at *'dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.'*

Forhold ved bygningen, som sker efterfølgende og på grund af forsikringstagers renovering, er således forsikringen uvedkommende.

Vi vil fastholde, at forsikringstagerne med denne udtalelse fortsat ikke har dokumenteret, at manglende murbindere / forhold ved fundamentet udgør aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader på bygningen, under hensyntagen til at bygningen har stået med denne konstruktion i 23 år, uden at der er sket aktuelle skader.

Ligeledes bekræfter udtalelsen fra … også blot, at der ikke er sket aktuelle skader som følge af manglende murbindere og forhold ved fundamentet. Vi skal igen henholde os til, at bygningen har eksisteret med denne konstruktion i 23 år uden aktuelle skader, hvorfor det må antages, at konstruktionen fortsat ville eksistere uden skader for fremtiden, såfremt forsikringstager ikke havde foretaget denne gennemgribende renovering.

Udtalelserne fra … og … og hans vedlagte materiale dokumenterer heller ikke, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger i strid med dagældende bygningsreglement, og at der ikke i så fald kunne opnås dispensation herfor, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16. Vi henviser i det hele til vores brev af 16. maj 2011."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14 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 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.

Dækningen er betinget af

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
- at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige forsikringstids udløb

15 Når der foreligger KvalitetsMærke

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke eller tilsvarende supplerende tillæg til tilstandsrapporten, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at de manglende murbindere og fundamentet under skalmuren udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand eller udgør forhold, der giver nærliggende risiko for skade på den forsikrede ejendom. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold i henhold til de almindelige betingelser for ejerskifteforsikringen.

Nævnet har endvidere bemærket, at klagerne ikke har dokumenteret, at der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne fra de på opførelsestidspunktet gældende regler. Nævnet kan allerede derfor heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdene i medfør af forsikringens udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen