Ankenævnet for Forsikring

932/14

Den 3. februar 2014 blev i sag nr. 84.696:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende kældergulvene på hendes ejendom.

Klageren anmeldte den 1/5 2013, at fundamenterne under væggene i kælderen ikke er understøbte. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skade som følge af forholdet, og at det endvidere ikke er godtgjort, at der er nærliggende risiko for skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1952. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 29/4 2013 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 15/11 2012. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der har relevans for sagen.

I skadesanmeldelsen af den 1/5 2013 har klageren bl.a. anført:

"

Hvordan blev skaden opdaget	I forbindelse med ophugning af kældergulv i bryggerset for at renovere bryggersgulvet.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt)	Fundamenterne under væggene der støder op til bryggerset er ikke understøbt i forbindelse med renovering af kældergulvet i resten af huset. Det betyder reelt at der ikke er fundamenter under huset, da disse slutter over det sænkede gulv.

	Om de andre vægge er understøbt kan jeg ikke vide, da jeg ikke har haft gulvet oppe langs disse fundamenter.
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten	nej
Burde tidligere ejer have kendt til skaden:	Ja
Hvis ja - hvorfor/hvordan	Det er den tidligere ejer, der selv har renoveret kældergulvet i resten af kælderen med undtagelse af gulvet i bryggerset. Renoveringen af kældergulvene består i, at gulvet er sænket, der udlagt isolering og der er etableret gulvvarme i gulvene.

"

I selskabets besigtigelsesrapport af den 29/5 2013 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen:**

Beskrivelse:

Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:

- Jeg blev modtaget af FT, som kunne fremvise mig kælderen
  I kælderen var der lavet et hul ved kældertrappen til 1 sal, så jeg kunne se, at fundamentet var under ydermuren var i samme højde, som overkant gulv. Billede 3-4-5
- FT opdagede det da de ville sænke gulvet i endnu et rum og herved opdagede de, at fundamentet kun gik til **underkant** af det eksisterende betongulv.
- Derfor lavede de en kontrol og herved kunne det konstateres, at fundamentet ikke var ført under det nye betongulv.

- Gulve er i samme højde, som underkant fundament på de steder, hvor der er indtegnet med gul på billede 1-6.

Konklusion:

Årsagen til det konstaterede forhold:

- I dette tilfælde er underkant fundament i samme højde, som overkant gulvet. Dette betyder der ingen risiko er for, at fundamentet kan skride så længe de indvendige vægge bibeholdes.

- Jorden under fundamentet støttes på siderne af terrændækket og det udvendige terræn. Fundamentet kan derfor ikke synke eller skride til siderne.

- Der er ved besigtigelsen ikke konstateret revner/ skader i fundamentet eller i vægge, som kan henvises til denne konstruktion opbygning.

- Gulvene er i enkelte rum sænket ca. 12- 15 cm til overkant betongulv."

I klageskemaet dateret den 2/7 2013 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Den 1. maj 2013 erhverver [klageren] ejendommen ...

3. 84.696

Straks efter erhvervelse opdager [klageren] i forbindelse med renovering og sænkning af gulv i bryggers, at øvrige gulve i kælderen er sænket til et niveau, hvor fundamentets underkant er samme højde som overkanten af gulvet.
Nedsænkningen af gulvet i resten af kælderen er foretaget af sælgeren af ejendommen i 2010.
Ejendommen har ikke den fundering, som er krævet i lovgivningen og i sikkerhedsreglementer, hvorfor [klageren] anmeldte forholdet til ejerskifteforsikringen den 2. maj 2013.
På baggrund af anmeldelsen, blev der foretaget en besigtigelse af ejendommen af Dansk Boligforsikring. Den 13. juni 2013 modtog [klageren] afslag på forsikringsdækning. Dansk Boligforsikring anerkender gulve i kælderen er sænket til underkant af fundament, samt at fundamenterne ikke er undermuret, men gør gældende, at forholdet ikke er ulovligt.
Begrundelsen for afslag på forsikringsdækning er, at der ikke er konstateret nogen skader og det vurderes der ikke er risiko for skade.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Dansk Boligforsikring skal erstatte de omkostninger og udgifter, samt eventuelle følgeskader som [klageren] skal afholde, for at få ejendommen forsvarlig funderet, således ejendommen er sikker og der ikke er risiko for skader."

Selskabet har i brev af den 6/9 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.**

Som det fremgår af besigtigelsesrapporten (bilag ...), har besigtigelseskonsulenten konkluderet, at konstruktionerne er stabile, og at der ikke risiko for at fundamenterne kan sætte sig hverken horisontalt eller vertikalt. Horisontalt støttes fundamenterne af skillevægge og gulve, og kælderydervæggene vil derfor ikke kunne skride, som følge af tryk fra den omgivende jord. I forhold til vertikale bevægelser, er der ikke noget der tyder på, at der er fjernet materiale under fundamenterne, hvorfor forholdene må anses at være uforandrede i forhold til situationen før sænkningen af gulvene.

Sælger har mundtligt bekræftet at have sænket gulvene, og har supplerende oplyst, at der ikke er understøbt, men at man efter råd fra en murer, ikke har sænket gulvene til under fundamentsunderkanten.

Klager har overfor ankenævnet gjort gældende, at ejendommen ikke har den fundering, der er krævet i lovgivningen og i sikkerhedsreglementer. Klager har ikke nærmere redegjort for hvilke bestemmelser der henvises til, men da klager har valgt ikke at tegne udvidet dækning, er eventuelle ulovlige bygningsindretninger ikke i sig selv omfattet af forsikringsdækningen.

Det bemærkes dog, at der selskabet bekendt, ikke på husets opførelsestidspunkt var krav om en fundamentsklods under kælderydermure i etplans huse.

3. Konklusion

Der er ikke konstateret skader eller nærliggende risiko for skade, som følge af det påklagede forhold. Da der desuden ikke er tegnet dækning vedrørende ulovlige bygningsindretninger, bør den fremsendte klage afvises."

Af forsikringspolicen fremgår bl.a.:

4. 84.696

"Udvidet dækning jf. betingelserne punkt 16: Nej"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
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, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Efter det oplyste foretog sælgeren i 2010 en nedsænkning af gulvet i flere af ejendommens kælderrum, uden at husets fundamenter i den forbindelse blev understøbt.

På det foreliggende grundlag - herunder besigtigelsesrapporten af 29/5 2013 - finder nævnet at måtte lægge til grund, at forholdet ikke har resulteret i aktuelle bygningsskader. Henset hertil finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har

5. 84.696

bevist, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller indebærer en nærliggende risiko herfor.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund