Ankenævnet for Forsikring

948/14

Den 6. oktober 2014 blev i sag nr. 85.002:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt ulovligt forhold ved en bygnings fundament.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om et ulovligt forhold.

Sagen vedrørende bygningen har tidligere været behandlet af nævnet, der i kendelse nr. 82.805 gav selskabet medhold. Af kendelsen fremgår bl.a.:

"

Han klager over selskabets behandling af en anmeldt skade på ejendommen (dårlig fundering/revner i væg og gulv).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at skadebegrebet er opfyldt. Selskabet har desuden afvist at dække udgifter til yderligere undersøgelser af ejendommen.

Den omhandlede ejendom blev købt af klageren med overtagelse pr. 15/10 2010. Ejerskifteforsikringen blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport da-

teret 29/7 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at ejendommen består af 3 bygninger: bygning A (beboelse), bygning B (udhus/skur) og bygning C (overdækket terrasse). Bygning A og C er begge opført i 1966, og bygning B er opført i 1967. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
...			
B	**Udhus/skur**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Sokkelpuds er løs og afskallet bla. mod øst. Sokkel er helt eller delvist udført af gasbeton-blokke der ikke er egnet materiale pga. det er fugtsugende.
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der er en del løse fuger i ydervæg mod øst.
	3.2 Beklædninger	K2	Der er flere åbne samlinger mellem brædder.
	3.6 Indvendig vægge	K1	Der ses mindre revner i letbetonvægge og defekter i teglstensmure enkelte steder.
		K2	Der kan måles forhøjet fugtindhold nederst i vægge f.eks. i store udhusrum. Note: Det skønnes der er tale om opstigende grundfugt pga. delvis mangelfuld fugtspærre.

...

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele"

Af klagerens skadeanmeldelse af 8/1 2012 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget
Skaden blev opdaget ifm. fjernelsen af vegetation der stod langs med bygningen samt nedtagelse af træbeklædning som var påsat bygningen.
...
Hvornår blev skaden opdaget (dato):
20-11-2011
...
Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Dårlig fundering af bygningen, revner i murstensvæg, revner i gulv indvendig i bygning."

Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede ejendommen den 27/1 2012. Der blev på baggrund heraf udarbejdet en rapport af 30/1 2012, hvoraf fremgår:

"Indledende bemærkninger
Tidstypisk muret parcelhus fra 1966 i 1 plan, efterfølgende tilbygget i 1967. Ejendommen fremstod i middel vedligeholdelsesmæssig stand.

Anmeldte forhold er lokaliseret i tilbygning fra 1967 (litra B), opført på sokkel af bl.a. gasbetonblokke, formure som et miks af blanke tegl og brædder og bagmure som et miks af gasbetonblokke og tegl. Terrændækket er støbt.

Anmeldte forhold
Dårlig fundering / Revner i væg og gulv (Litra B).

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen kunne tilbygningens oprindelige støbte terrændæk konstateres at have sat sig i tilbygningens sydlige ende. Sætningen har medført revnedannelse i terrændækket, som udspringer nær tilbygningens sydøstlige hjørne og strækker sig via muret grav mod det diametrale modsatte hjørne mod nordvest, hvor revnedannelsen bevæger sig videre op i ydermurens bagmur for at slutte ved gavlmuren mod syd på beboelsesbygningen, hvor tilbygningens blanke facademur yderligere har sluppet tilslutningen til beboelseshusets gavl bl.a. som følge af ikke udført forbandt i murværket.

Revnedannelsen i ydermuren mod øst er gennemgående, dvs. at revnedannelsen både sker i for- og bagmur.

Udvendig besigtigelse af tilbygningens sokkel, hvoraf dele er uden sokkelpuds, afslører at soklen er udført af forskellige materialer som bl.a. gasbetonblokke og fundablokke, hvor af nogle ved gavlen mod syd er understøttet ved samlinger af lægter, ligesom at fundamentet forekommer at mangle partielt eller at være smuldret. Det er ikke muligt at klarlægger hvor dybt fundamentet stikker.

Tilbygningen bærer generelt præg af at være udført sjusket, måske af en person uden væsentlig håndværksmæssig baggrund.

Endelig kunne der konstateres angreb efter murbier i fuger, primært på facaden mod øst, som dog i karakter og omfang vurderes uden konstruktionsmæssig betydning, og i øvrigt korrekt anmærket i tilstandsrapporten, jf. side 11/19, pkt. 3.1.

Konklusion
På baggrund af besigtigelsen, de konstaterede revnedannelser i ydermuren mod øst og terrændækket samt tilstanden af soklen og den synlige del af fundamentet er det min vurdering, at tilbygningen har sat sig i det sydøstlige hjørne.

Sætningen vurderes ikke at være af en størrelse, som vil medføre nærliggende risiko for yderligere skade på bygningen, idet bygningen efter nu 45 år under normale omstændigheder vil kunne forventes at have konsolideret sig.

En nærmere klarlægning af årsag og evt. fremtidige konsekvenser heraf kan dog alene fastlægges endeligt på baggrund af en geoteknisk undersøgelse.

...
Vedlagt brev af 11/9 2012 har klageren til nævnet sendt kopi af en rapport af 7/9 2012, som han har indhentet fra et rådgivende ingeniørfirma. Af denne rapport, som efter det oplyste er udarbejdet på baggrund af besigtigelse foretaget den 5/9 2012, fremgår bl.a.:

"Skadernes omfang:

Revner i østvæg
Garagens østlige væg er udført med bagmur i gasbeton og formur i tegl. I væggen ses såvel vandrette, som lodrette, revner, både i formur og bagmur. Revnerne forløber fortrinsvis i fuger, men enkelte revner i sten forekommer også. Endvidere ses en lodret revne i mørtelfugen mod gavlen af hovedbygningen. Garagebygningen er ikke muret i forbandt med hovedbygningen. Revnevidderne er op til ca. 5 mm. Den største revne er i mørtelfugen, ved overgang til hovedbygningen.

Revne i gulv:
En revne i gulvet skråt på tværs, forløber fra NØ mod SV. Revnevidde skønsmæssigt ca. 3 mm.

Fald på gulv:
Gulvet falder fra ovennævnte revne mod SØ. Målt: 10-20 mm over 3 m retskinne med libelle. På den anden side af revnen i gulvet, er faldet i modsat retning.

Vurdering af årsager:
Årsag til de forekommende revner skønnes at være sætning af fundamentet i det sydøstlige hjørne af garagen. En eller flere af nedenstående forhold skønnes at kunne være medvirkende:

- Utilstrækkelig funderingsdybde jf. det efterfølgende.
- Fundering på ikke bæredygtigt lag.
- Utilstrækkelig styrke af fundamentet
- Nedsivning af vand fra nedløbsbrønd langs fundamentet

I det efterfølgende uddybes ovenstående punkter:

I hovedbygningen blev der ikke observeret revner af betydning. Det vurderes at garagen er udført som en senere tilbygning, men i væsentlig dårligere kvalitet. I flere henseender er garagebygningen udført ikke håndværksmæssigt korrekt:

- Nederste del af fundamentet er insitu-støbt, men med beton af meget dårlig kvalitet. En kniv kunne forholdsmæssigt let presses 2-3 cm ind i fundamentet.
- I den nedre del af fundamentet er indstøbt tegl og træklodser.
- Store hulrum mellem nedre fundamentsbeton og porebeton sokkelsten.
- Den øvre del fundamentet/soklen er opmuret af porebeton blokke (gasbeton).
- Opmuring er udført med skæve/bugtede fuger.
- En sten er delvis indstøbt i fundamentet i 30-40 cm's dybde (ej frostfri dybde).

Funderingsdybden er ikke fastlagt, men det forekommer sandsynligt at der ikke er udgravet til frostfri dybde, en sten som er delvis indstøbt i 30-40 cm's dybde tyder på at der ikke er gravet meget længere ned. Frostfri dybde er normalt 90 cm for opvarmede bygninger.

De forekommende sætninger kan i sig selv tyde på at der er funderet på ikke bæredygtigt lag af intakt istidsaflejring. Kombination med evt. fundering over frostfrit niveau, og deraf følgende frost/tø cyklusser under fundamentet, har i så fald forstærket den negative effekt.

Såfremt vand fra tagnedløbet i det sydøstlige er nedsivet i jorden under fundamentet, således at jorden har været vandmættet i frost perioder, er der således endnu en negativ effekt.

Dårlig kvalitet af den anvendte beton til fundamentet burde ikke medføre sætninger hvis der er funderet på bæredygtigt lag. Dog kan betonen evt. være af så dårlig kvalitet at den forvitrer og trykkes sammen. Den dårlige kvalitet af fundamentsbetonen medfører samtidig at fundamentet ikke kan fordele belastningen ved lokalt svage aflejringer under fundamentet.

Konklusion:
Det vurderes at de forekommende revner skyldes at garagebygningen ikke er funderet på bæredygtigt jord i frostfri dybde samt at bygningen generelt er dårligt udført.

Evt. yderligere undersøgelser:
Følgende tiltag kan iværksættes for nærmere at fastlægge årsager til sætningerne:

- Udgravning lokalt langs fundamentet for at fastlægge funderingsdybden.
- Geoteknisk boring.
- Indhentning af tegninger på kommunens arkiv, evt. oplysninger om kloak for tagnedløb.
- Undersøgelse af og evt. nedgravning omkring tagnedløbsbrønd."

...

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det er et almindeligt retsprincip, at den, der påstår at have en ret, også må godtgøre, at dette er tilfældet. Dette gælder også i forsikringsretten, hvor det således påhviler sikrede at sandsynliggøre, at han har et krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af sagen, herunder de fremlagte rapporter, finder nævnet ikke grundlag for at antage, at det anmeldte forhold - ud over det i tilstandsrapporten anførte - nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er på den baggrund nævnets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en aktuel skade i basisforsikringens forstand. Henset til husets alder og det i øvrigt oplyste findes det endvidere ikke bevist, at der er nærliggende risiko for skade. Forholdet findes ikke at være omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde, og nævnet finder heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til yderligere undersøgelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

"

I klageskema af 29/8 2013 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
I forlængelse af en tidligere klage sag over afgørelsen vedrørende manglende/dårlig fundering, viser det sig ifm. Renoveringen af bygningen at der mangler fundament, til trods for at

de tegninger der er fremsendt ifm byggesagen ansøgningen fra tidligere, fortæller at der er funderet 90cm ned.
Forsikringsselskabet henviser til et punkt i deres bestemmelser punkt 16.1 der omhandler ulovlige bygningsindretninger i strid med lovgivningen, jeg mener helt klart at et manglende fundament er en mangel Jf. Punkt 3.1 'Manglende bygningsdele kan være en skade', som kan medføre en skade hvis terræn rundt om bygningen ændres.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Retfærdighed sker fyldest."

Dertil har selskabet i brev af 26/9 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

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

Klageren mener, at der mangler et fundament, som fremgår af bygningstegningerne, og det er en skade.

Der er ikke krav til fundering af en garage på under 50 m^2 i 1967 jfr. BR 1966 punkt 4.2.5. Det er derfor ikke forventeligt, at der er et fundament på en garage af den alder. Hvorfor det ikke kan betragtes, som en manglende bygningsdel, der i sig selv udgør en skade.

Revnerne i garagen har ikke udviklet sig siden vi besigtigede ejendommen for over 1½ år siden. Der er derfor stadig tale om nogle revner af begrænset størrelse og en ubetydelig skævhed i en sekundær bygning. En bygning - som nu har stået i 46 år. Der er ikke fremkommet nyt i sagen, som viser, at konstruktionen medfører nærliggende risiko for skade på ejendommen. Garagen kan stadig anvendes efter sit formål.

Det forhold, at bygningstegningerne ikke stemmer overens med konstruktionerne, betyder ikke, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning. Afgørende for ulovlighedsdækningen er om konstruktionen i sig selv er ulovlig. Da der, som anført, ikke er krav til fundering af garagen i bygningslovgivning i 1966, er der ikke tale om en ulovlig konstruktion.

Jeg skal derfor henlede Nævnets opmærksomhed på den tidligere kendelse i denne sag, da klagerens oplysninger ikke viser noget nyt, der betyder, at der nu skulle være tale om et dækningsberettiget forhold.

Klagen bør derfor afvises."

Vedlagt brev af 29/11 2013 til nævnet har klagerens advokat fremsendt brev af 29/11 2013 til selskabet hvoraf bl.a. fremgår:

"De anfører, at tilbygningens manglende fundament ikke skulle være en ulovlighed dækket af ejerskifteforsikringen, idet der ikke i Bygningsreglementet fra 1966 skulle være krav til fundament for tilbygningen. Dette begrunder De i BR 66, pkt. 4.2.5.

Bygningen er imidlertid ikke at anse som en garage og/eller carport efter dette punkt, men derimod skal anses som en bygning/tilbygning Det følger herefter af BR 66, pkt. 1.1.stk. 2, at reglementet finder anvendelse på bebyggelse af enhver art, dog med de begrænsninger, der er angivet i 1.3. - 1.5.

Da tilbygningen ikke falder under undtagelsesbestemmelserne, gælder det fulde reglement for tilbygningen, herunder kravene til fundament i BR 66, pkt. 5.3.1. Ifølge dette punkt skal fundamenter føres til frostfri dybde, som anses at være 90 cm under færdigt terræn.

Tegningen for tilbygningen angiver, at bygningen vil opfylde disse krav til fundament. Det er imidlertid ikke tilfældet i virkeligheden. Dermed er der tale om en ulovlighed, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Fundamentet har haft en mængde følgeskader på ejendommen, som ligeledes dækkes under ejerskifteforsikringen."

Med henvisning til klagerens advokats brev har selskabet i brev af 10/12 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"... at det fremgår af bygningstegningen, at der er tale om en garage - både i overskrift og i betegnelsen af rummet på selve tegningen. Tegningen vedlægges som bilag ...

Bygningen er derfor at anse som en garage, og skulle opføres i henhold til BR 66 4.2.5. Der er ikke tale om en ulovlig bygningsindretning."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 16/1 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Dansk Boligforsikring anfører i brev af 10.12.2013, at der er tale om en garage, idet bygningen er benævnt 'garage' på bygningstegningen, som Dansk Boligforsikring har vedlagt som bilag ...

Dansk Boligforsikring finder på denne baggrund, at bygningen er at anse som garage, der skulle opføres i henhold til BR66 4.2.5.

Det gøres gældende, at bygningens benævnelse på bilag ... ikke er afgørende for, hvorledes bygningen rettelig skal betegnes. Dette må bero på en fortoldning, hvori der indgår flere momenter.

Dansk Boligforsikring anfører, at bygningen skulle opføres i henhold til BR66 4.2.5. Dette er imidlertid i realiteten ikke sket, idet BR66 4.2.5. litra b og c ikke er iagttaget. Bygningen er således ikke i realiteten opført som en garage, og fungerer ej heller som sådan i realiteten. Det gøres gældende, at Dansk Boligforsikring ikke kan støtte ret på en del af bestemmelserne i BR 66 4.2.5.. her vedrørende fundament, når bygningen ikke er opført i overensstemmelse med de øvrige krav i samme bestemmelse. Bilag ... viser, at det på intet tidspunkt har været hensigten at opføre en bygning i henhold til BR66 4.2.5, hvorfor bygningen ikke reguleres efter denne bestemmelse.

Hertil kommer at bygningen, ifølge bygningstegning, bilag ..., har flere funktioner end garage, idet der tillige er anført et selvstændigt redskabsrum i bygningen samt et selvstændigt rum til placering af olietank.

I tilstandsrapporten er den samlede bygning benævnt som udhus/skur, hvilket ses at være en mere dækkende betegnelse for bygningen. Under tidligere klagesag hos Ankenævnet for Forsikring under sagsnr. 82805 er bygningen karakteriseret som tilbygning og ikke 'garage'.

Da bygningen i realiteten ikke er at anse som en garage, idet den ikke er opført som sådan og ej heller fra opførelsestidspunktet har været anvendt som sådan, er bygningen ikke undtaget fra kravet om fundament, jfr. BR66 1.1, stk. 2. Den ikke forskriftsmæssige etablering af bygningens fundament er således en skade, som har medført følgeskader, og som er dækningsberettiget under den udvidede dækning - ulovlighedsdækningen.

Praksis:
Ifølge praksis ved Ankenævnet for Forsikring, i sag nr. 58.941 af 22. april 2003, er det ikke en betingelse for dækning, efter bestemmelserne om ulovlige bygningsindretninger, at skaden giver nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele. Den blotte ulovlighed på opførelsestidspunktet er en dækningsberettiget skade.

I sagen ved Ankenævnet for Forsikring, sag. Nr. 69.964 anerkendte forsikringen, inden sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring, at den i sagen værende sokkeldybde på mellem 35 og 60 cm. var udtryk for en dækningsberettiget skade efter ulovlighedsdækningen, idet bygningsreglementet tilsagde en sokkeldybde på minimum 90 cm. Sagen i øvrigt omhandler fastsættelse af erstatningen, hvilket spørgsmål blev henvist til domstolene.

I sagen ved Ankenævnet for Forsikring, sag nr. 83.620 anerkendte forsikringen, inden sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring, at en på opførelsestidspunktet ikke forskriftsmæssig fundering af en tilbygning er en dækningsberettiget skade efter ulovlighedsdækningen. Sagen i øvrigt omhandler dækning af følgeskader.

Efter min opfattelse bør sagens udfald således være, at det mangelfulde fundament i nærværende sag er en dækningsberettiget skade efter ulovlighedsdækningen. Parterne bør, efter min opfattelse, derefter indgå i forhandlinger om sagens videre løsning ud fra dette nye udgangspunkt."

Nævnets sekretariat henvendte sig herefter telefonisk til selskabet for en uddybning af selskabets afgørelse. Selskabet har i brev af 14/5 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Med henvisning til den telefoniske henvendelse fra Nævnet vedrørende krav til garager i BR 66 specifik opfyldelse af pkt. 5.3.1.

Hensigten fra lovgivers side kan ikke have været, at sekundære bygninger skal opfylde samtlige krav i bygningsreglementet. Det vil betyde, at en garage, som sekundær bygning, skulle opfylde krav til fugt- og varmeisolering mv.

I BR 66 pkt. 4.2.5 stk. 1 e er der henvist til en anden bestemmelse i pkt. 6.1.7, hvorfor bygningsmyndigheden har udspecificeret, at selvom det er en garage skal den opfylde en bestemmelse om brandforhold. Ligesom der under de øvrige punkter i stk. 1 a-e, er specifikke krav til ventilation og brandforhold. Hvis det var ønsket fra lovgivers side, at garager skulle være omfattet af alle de øvrige bestemmelser, er en særskilt bestemmelse for garage overflødig.

I stk. 2 i pkt. 4.2.5 er det ligeledes anført, at såfremt garagen er over 50m2, vil den skulle opfylde nærmere fastsatte regler fra bygningsmyndighedernes side.

Ved en gennemgang af de senere bygningsreglementer er bestemmelsen om garager flyttet. I BR 72 er bestemmelsen ændret til at være i afsnit 5.2 stk. 8. Dermed er det indsat under konstruktive bestemmelse. Det fremgår heraf, at garager og carporte kan opføres, hvis mate-

rialevalg og arbejdsudførelse skønnes at være forsvarlige. Henset til at garagen nu har stået i 47 år, må man sige, at den er forsvarlig opført. Dermed opfylder den bestemmelserne i BR 72.

I BR 85 har lovgiver formået at gøre reglerne endnu mere klare, da man har valgt at lade afsnittet om garage (sekundære bygninger) under 50 m2 være i et selvstændigt afsnit. Denne garage ville således også opfylde kravene i BR 85.

Ud fra en gennemgang af bestemmelsens udvikling må det lægges til grund, at en sekundær bygning ikke skal opfylde de samme krav, som stilles til en beboelsesbygning - hverken nu, i 1985, i 1972 eller i 1966.

Det savner mening at pålægge krav til fundering, fugt- og varmeisolering mv. til en sekundær bygning. Ved en sådan fortolkning vil mængden af ulovligt opførte sekundær bygninger være meget stort.

Dermed skal klagers garage ikke opfylde pkt. 5.3.1 i BR 66, men den er opført lovligt på opførelsestidspunktet."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 21/5 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Dansk Boligforsikrings indlæg af 14.05.2014 indeholder Dansk Boligforsikrings bemærkninger omkring lovgivers hensigt ved bestemmelse i Bygningsreglementet. Dansk Boligforsikrings vurdering af lovgivers hensigt ses dog ikke at være dokumenteret eller sandsynliggjort ved fremlæggelse af forarbejder eller andet materiale. Bestemmelsens senere udvikling siger ikke noget præcist om bestemmelsens indhold i 1966, men viser blot, at der er sket en udvikling af bestemmelsen over tid, hvilket er ganske sædvanligt.

Dansk Boligforsikring ses i sit indlæg af 14.05.2014 fortsat at tage det udgangspunkt, at den i sagen omhandlede bygning er at betegne som en garage i Bygningsreglementets forstand. Jeg henviser i det hele til mit indlæg af 16.01.2014, hvoraf fremgår, at bygningen i realiteten ikke er at anse som en garage. Dansk Boligforsikrings gennemgang af Bygningsreglementets bestemmelser om garager ses således ikke at vedrøre nærværende sag."

Efterfølgende er klagerens advokat fremkommet med yderligere kommentarer i brev af 13/6 2014 til nævnet.

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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1, samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå.

...

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 samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag.

Nævnet udtaler:

Selskabet har i brev af 26/9 2013 til nævnet bl.a. oplyst, at revnerne ikke har udviklet sig siden selskabet besigtigede ejendommen for over 1½ år siden. På denne baggrund samt sagens øvrige oplysninger, og henset til nævnets tidligere afsagte kendelse nr.

82.805, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt. 3.

For så vidt angår den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger har klageren anført, at man ved renovering af bygningen konstaterede, at der mangler fundament, til trods for at de tegninger, der er fremsendt i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse, fortæller, at der er funderet 90 cm ned. Klager har anført, at der er tale om en tilbygning til selve huset. Da tilbygningen ikke falder ind under undtagelsesbestemmelserne, gælder det fulde bygningsreglement ifølge klageren for tilbygningen, herunder kravene til fundament i BR 66, punkt 5.3.1. Ifølge dette punkt skal fundamenter føres til frostfri dybde, som anses at være 90 cm under færdigt terræn.

Selskabet har omvendt gjort gældende, at der er tale om en garage, som alene skal opfylde betingelserne i punkt 4.2.5 i BR 66, hvorfor fundamentet ikke er ulovligt.

Nævnet finder, at der er en sådan uklarhed omkring rækkevidden af bygningsreglementet for købstæderne og landet af 1966 for så vidt angår krav til fundering af klagerens tilbygning, at nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter må afstå fra at tage stilling til dette spørgsmål.

Nævnet bemærker, at klageren – ved eventuelle ulovlige bygningsindretninger – først har ret til erstatning efter forsikringsbetingelserne punkt 16.1, såfremt dispensation ikke kan opnås hos myndighederne fra de på opførelses-/udførelsestidspunktet gældende regler. Nævnet må derfor allerede af denne grund fastslå, at klageren ikke har krav på dækning for ulovlige bygningsindretninger, idet klageren ikke har fremlagt bevis for, at en sådan dispensation ikke kan opnås.

12. 85.002

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen