Ankenævnet for Forsikring

Den 2. december 2015 blev i sag nr. 87562:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har købt en nedbrændt ejendom, for hvilken der er tegnet landbrugsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet i forbindelse med genopførelsen af de nedbrændte bygninger har afvist at yde erstatning for merudgifterne til fundering til bæredygtig jord som følge af konstateret blød bund.

Selskabet har anført, at kravet om fundering til bæredygtig bund fremgår af byggelovgivningen, hvorfor der er tale om lovliggørelsesudgifter. Da hele lovliggørelseserstatningen på maksimalt 15 % af den beskadigede bygnings nyværdi på skadedatoen er brugt, har selskabet afvist dækning.

Af klageskemaet af 31/1 2014 fremgår bl.a.:

> ”1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
>
> Jordbundforholdene på stedet kræver ekstra fundering og udgifterne hertil må anses som værende en naturlig del af de faktiske byggeomkostninger, der skal dækkes af forsikringen.
>
> Dette er afslået af forsikringen med begrundelsen, at forsikringen ikke dækker ’ekstra lovliggørelsesomkostninger’.
> Klageren mener ikke, at det er lovkrav, der medfører ekstraomkostningerne, men alene bundforholdene på stedet, som dermed må anses som værende en naturlig del af de faktiske byggeomkostninger, der skal dækkes af forsikringen.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

At selskabet betaler udgiften til ekstra fundering."

Selskabet har i brev af 1/2 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagens forløb**
Selskabet får den 2. april 2013 oplyst, at stuehuset og en længe er brændt den 30. marts 2013.

Erstatningen opgøres af vores taksator.

Ejendommen sælges og i forbindelse med, at ny ejer / klager skal genopføre ejendommen, mener klageren, at han har krav på udgifter til ekstra fundering, da det eksisterende fundament er ikke ført til fast bund.

Selskabet afviser da hele lovliggørelseserstatningen er brugt. Klager og dennes advokat mener ikke, at udgiften henhører under lovliggørelsesdækningen, men er en nødvendighed for at kunne genopføre ejendommen.

Sagens begrundelse
I henhold til Bygningsreglementet er det et krav, at fundering skal ske til frostsikker dybde og bæredygtig bund. Da ejendommen blev opført i 1930'erne, var der ikke de samme krav til fundering.

Ændring af funderingsforholdene på ejendommen, er derfor et lovliggørelseskrav.

I betingelsernes afsnit 20.01, punkt 5.3.2. Totalskader fremgår det under punkt 5.3.2.2., at der ved prisfastsættelsen ikke kan benyttes priser for dyrere materialer, genstande, bygningskonstruktioner eller byggemetoder end de, der er brugt i den skaderamte bygning.

I vejledningen fra Forsikring og Pension 'Pincipper for skadeopgørelse Bygningsforsikring - Landbrug' - bilag B - under punkt 6. Skadeopgørelse fremgår det, at der ved skadeopgørelsen tages udgangspunkt i den aktuelle bygning, som den var opført og placeret på grunden umiddelbart før skaden.

Endvidere fremgår det blandt andet af punkt 6.3. Beregning af erstatning, at ved erstatningsberegningen anvendes der priser på byggematerialer og - metoder, der er gængse på skadetidspunktet.

Ved gængse byggematerialer og - metoder forstås, at der anvendes normale lagervarer og arbejdet udføres på en måde, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadetidspunktet i landbrugsbryggeriet.

Der er blandt andet et eksempel i 'Principper for skadeopgørelse', hvor den skadede bygning er opført på kampestensfundament. Her står der, at der ved erstatningens fastsættelse, skal der regnes med et fundament af f.eks. fundablokke eller støbt fundament i samme dybde (som kampestensfundamentet) som under den skadede bygning. Var det oprindelige fundament ikke ført til lovlig dybde hhv. frostfri dybde, kan der blive tale om forøgede byggeudgifter jf. punkt 7.4. Forøgede byggeudgifter som følge af lovgivningen (lovliggørelsesudgifter).

Uanset om det er på grund af at fundamentet ikke er i frostfri dybde, eller fordi der er blød bund, så er ekstraomkostningerne til fundamentet at betragte som lovliggørelsesudgifter.

3. 87562

I henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 8.5.2. kan udgifterne til lovliggørelse ikke overstige 15 % af den beskadigede bygnings nyværdi på skadedagen.

Af skadeopgørelsen - advokatens bilag nr. 3 - fremgår det, at ejendommens nyværdi er 1.781.087 kr. inkl. moms. Erstatningen til lovliggørelse er derfor 267.163,05 kr.

Endvidere fremgår det af skadeopgørelsen, at der er udgifter til lovliggørelse for 208.967 kr.

Efterfølgende er der kommet yderligere udgifter til lovliggørelse på i alt 59.390 kr. eller i alt 268.357 kr. inkl. moms.

Ved en fejl har vi oplyst til klager, at der var 289.428 kr. til lovliggørelsesudgifter. Dette står vi naturligvis ved. Der resterer således 21.071 kr., som kan benyttes til ekstraudgifterne til fundering.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at lovliggørelsesudgifter alene kan blive udbetalt, når beløbet anvendelse til reparation eller nyopførelse på samme sted og til samme anvendelse.

Konklusion
Erstatningen beregnes ud fra et tilsvarende hus som det skadede. Ekstraomkostninger, som følge af byggelovgivningen, er omfattet af lovliggørelsesdækningen, som er begrænset til 15 % af bygningens nyværdi umiddelbart inden skaden.

Ekstra fundering - fundering til bæredygtig jord - er et krav i henhold til byggelovgivningen.

Vi har oplyst klageren, at der er 289.428 kr. i lovliggørelseserstatning. Dette beløb er større end den maksimale erstatning i henhold til betingelserne, hvorfor vi ikke kan tilbyde yderligere i erstatning."

Klagerens advokat har i brev af 6/3 2015 til nævnet bemærket:

”Under henvisning til Ankenævnet for Forsikrings skrivelse af 19. februar 2015 kan jeg supplerende oplyse, at bygningerne er opført i 1936 og at der på daværende tidspunkt var krav om at fundere til bæredygtig grund. Også af den grund kan der ikke være tale om lovliggørelse”

Selskabet har i brev af 20/3 2015 til nævnet anført:

”Jordbundsforholdene kan have ændret sig siden 1936, hvorfor der i dag er en anden dybde til bæredygtig grund end dengang.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at omkostninger til gennemførelse af krav, som er eller kunne være stillet før skaden, er ikke omfattet af forsikringen.

Selskabet har ikke yderligere bemærkninger, idet vi henviser til vores tidligere brev."

Selskabet har i brev af 22/6 2015 som svar på nævnets sekretariats mail af 9/6 2015 bl.a. anført:

”Vi kan oplyse, at i forbindelse med genopgørelse af den nye ejendom, er der foretaget geoteknisk undersøgelse. Af undersøgelsen fremgår det, at der er blød bund. Undersøgelsen vedlægges - bilag C.”

Af jordbundsundersøgelsen fremgår bl.a.:

”***Fundering.*** Funderingsprojektet kan gennemføres i geoteknisk kategori 2 i henhold til Eurocode 7 (DS/EN 1997-1+ Nationalt anneks).
De intakte aflejringer af smeltevandssand er et bæredygtigt underlag for huset, hvilket er angivet på boreprofilerne og på situationsplanen med benævnelsen OSBL (overside af bæredygtige lag).
Med OSBL beliggende i 1,7 á 2,8 meters dybde, bliver der tale om væsentlig ekstrafundering. Vi anbefaler ekstrafunderingen udført som sandpudefundering. Dvs. direkte fundering på traditionelle stribefundamenter (i beton 12) i normal frostsikker dybde i komprimeret sandfyld.

Sandpudefundering skal udføres efter retningslinjerne på bilag B ’Sandpude-fundering, generelt’. Dvs. al fyld ned til OSBL skal udskiftes med komprimeret sandfyld - også uden for byggefeltet i det på bilag B viste omfang.
Normal frostsikker dybde for ydervægsfundamenter er 0,9 meter under terræn. Frostsikker dybde for fundamenter under fritstående konstruktioner som eksempelvis læmure og søjler er 1,2 meter under terræn."

Nævnets sekretariat har ved breve af 21/7 2015 anmodet såvel klagerens advokat som selskabet om at indsende kopi af den bygningslovgivning, der gjaldt ved opførelsen af den nu nedbrændte bygning i 1936.

Selskabet har i brev af 29/7 2015 til nævnet hertil anført:

"Selskabet har undersøgt om der var en gældende byggelov for opførelse af ejendommen i 1936 i [bynavn].

I henhold til Danskbyggeskikdk fremgår det, at der i 1858 kommer en byggelov for Købstederne. I denne byggelov er der ingen krav om opførelse af fundamenter - bilag D.

Endvidere fremgår det af Danskbyggeskik.dk, at

Byggeloven for købstæderne fra 1858 og de vedtægter der kom til, var gældende helt frem til 1960. På dette tidspunkt havde stort set alle købstænderfået egne vedtægter. Allerede i starten af 1930'erne var det tilfældet for mere end 6o af dem og kun en halv snes var foruden.

…
Umiddelbart vurderer selskabet, at der kan være følgende muligheder:

1. Fundamentet skulle være i frostfri dybde og på bæredygtig grund, men dette er ikke sket.
2. Der var ingen krav til fundamentet, så skal fundamentet opfylde nugældende krav.
3. Fundamentet skulle til frostfri dybde og bæredygtig grund, og dette er sket, men at jordforholdene efterfølgende har ændret sig.

Eksempel 1 er ikke omfattet af forsikringen, da kravet allerede kunne være stillet ved opførelsen jf. betingelserne.

Eksempel 2 og 3 er omfattet af forsikringen, men da selskabet allerede har udbetalt den maksimale dækning for lovliggørelse, kan vi ikke tilbyde yderligere i erstatning.

Vi afventer herefter Nævnets afgørelse af sagen, og står gerne til rådighed med yderligere oplysninger."

Klagerens advokat har i brev af 10/8 2015 til den kommune, ejendommen ligger i, bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet har afvist at betale for ekstra fundering af den nyopførte ejendom med begrundelsen, at der ikke var krav om fundering af den nedbrændte ejendom, da den blev opført I 1936.

Jeg har hævdet, at der også i 1936 var krav om fundering til frostsikker dybde og bæredygtig grund. Jeg har dog ikke været i stand til at finde hjemmel i daværende byggelove eller bygningsreglementer. Jeg må derfor bygge min påstand på, at kravet alene er stillet med baggrund i almindelige praksis i forbindelse med udstedelse af byggetilladelser til opførelse af boligejendomme.

Jeg beder Kommunen meddele, om Kommunen kan bekræfte, at byggemyndighederne på daværende tidspunkt stillede krav om at fundere til frostsikker dybde og bæredygtig grund."

Kommunen har i mail af 15/9 2015 til klagerens advokat anført:

"Vi har ikke kunnet finde nogen dokumentation for, hvilke krav er evt. er stillet til fundering på daværende tidspunkt - eller om der er stillet krav.
Det første reglement vi kan se har været anvendt er fra 1961, og hedder Bygningsreglement for Købstæderne og Landet. I det står der i § 5.3.1 stk. 1, at fundamenter skal føres til frostfri dybde.

Så vi kan desværre ikke hjælpe med en afklaring."

Af bygningsreglementet fra 1961 (BR61) fremgår af punkt 5.3.1., stk. 1:

"Fundamenter skal være gennemgående og udføres med plan underside. Fundamenter skal føres til frostfri dybde. Dette gælder også for gennemgående understøtninger for ydervægge i forbindelse med pælefundering. Når ikke særlige jordbundsforhold eller klimatiske forhold begrunder en større dybde, kan 90 cm under færdigt terræn anses som frostfri dybde. Dersom bygningen på anden måde sikres mod løftning forårsaget af frost, kan bygningsmyndigheden tillade, at ovenstående krav lempes."

Af bygningsreglementet fra 2010 (BR10) fremgår af punkt. 4.1, stk. 3, bl.a.:

"Fundering skal ske til frostsikker dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden."

Det fremgår af policen, at beboelsesbygningen er forsikret til nyværdi.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Hvordan beregnes erstatningen**

…

5.3. Erstatningens fastsættelse

…

5.3.2. Totalskader

5.3.2.1.
Erstatningen fastsættes til, hvad det på skadedagen vil koste at nyopføre en bygning i nutidig skikkelse, med samme grundareal, på samme sted og til samme faktiske anvendelse som den beskadigede.

Der kan højst ydes erstatning for tilsvarende indretning og udstyr som i den skaderamte bygning.

5.3.2.2.
Ved prisfastsættelsen kan ikke benyttes priser for dyrere materialer, genstande, bygningskonstruktioner eller byggemetoder end de, der er brugt i den skaderamte bygning.

Der kan højst anvendes priser for standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet, og højst priser for bygningskonstruktioner og byggemetoder, der er almindeligt anvendt ved nybyggeri på landbrugsejendomme på skadetidspunktet.

8. Erstatning for følgeudgifter
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales endvidere:

…

8.5. Lovliggørelse

8.5.1.
Forøgede byggeomkostninger - regnet efter priserne på skadedagen - der er forbundet med at opfylde krav (f.eks. bedre isolering, dobbelte ruder, kraftigere tagkonstruktion), som bygningsmyndighederne i medfør af byggelovgivningens bestemmelser stiller ved reparation af den beskadigede bygning i uændret skikkelse eller ved nyopførelse i nutidig skikkelse til samme anvendelse og på nøjagtigt samme sted.

Erstatningspligten er betinget af, at de forøgede byggeomkostninger vedrører de bygningsdele, for hvilke der betales erstatning, samt at dispensation fra bestemmelserne ikke har kunnet opnås.

Overstiger værdiforringelsen af den beskadigede bygning som følge af slid, ælde og mangelfuld vedligeholdelse 30 % af nyværdien, betales forøgede byggeomkostninger ikke.

Omkostninger til gennemførelse af krav, som er eller kunne være stillet før skaden, er ikke omfattet af forsikringen.

8.5.2.
Er forsikringsformen nyværdi kan lovliggørelseserstatningen ikke overstige 15 % af den beskadigede bygnings nyværdi på skadedagen.

Er forsikringsformen 1. risiko kan lovliggørelseserstatningen ikke overstige 15 % af den beskadigede bygnings forsikringssum.

8.5.3.
Skadeerstatningen anses som anvendt før lovliggørelseserstatningen.

Lovliggørelseserstatning, som ikke anvendes til reparation eller nyopførelse på samme sted og til samme anvendelse, bortfalder."

Nævnet udtaler:

I forbindelse med genopførelsen af den forsikrede bygning, der var opført i 1936, er der blevet konstateret blød bund. Det fremgår af en jordbundsundersøgelse, at oversiden af bæredygtige lag er beliggende 1,7 à 2,8 meters dybde. Klageren kræver merudgifterne til fundering til bæredygtig jord erstattet af selskabet. Selskabet har anført, at kravet om fundering til bæredygtig jord fremgår af byggelovgivningen, hvorfor erstatningen herfor skal erstattes over lovliggørelsesdækningen. Da lovliggørelseserstatningen på maksimalt 15 % af den beskadigede bygnings nyværdi allerede er opbrugt, har selskabet afvist klagerens krav.

Klagerens advokat har til støtte for kravet anført, at de ekstra funderingsudgifter er uafhængige af byggelovgivningens bestemmelser og alene skyldes de faktiske omstændigheder i form af den konstaterede bløde bund. Klagerens advokat har i brev af 6/3 2015 til nævnet anført, at der også på opførelsestidspunktet i 1936 gjaldt krav om fundering til bæredygtig grund. Klagerens advokat har efter eget udsagn ikke været i stand til at finde hjemmel herfor i daværende byggelove eller bygningsreglementer, hvorfor han bygger sin påstand på, at kravet alene er stillet med baggrund i almindelig praksis i forbindelse med udstedelse af byggetilladelser til opførelse af boligejendomme.

Det fremgår af det gældende bygningsreglement (BR10), at bygninger skal funderes til bæredygtig grund. Det fremgår af bygningsreglementet fra 1961 (BR61), at fundamenter skal føres til frostfri dybde, og at når ikke særlige jordbundsforhold eller klimatiske forhold begrunder en større dybde, kan 90 cm under færdigt terræn anses som frostfri dybde. Før 1961 gjaldt der ikke noget landsdækkende bygningsreglement. Reglerne

blev fastlagt lokalt af de enkelte bygningsmyndigheder. Den kommune, som ejendommen er beliggende i, har ikke været i stand til at oplyse, om der blev stillet krav til fundering i 1936, og i givet fald hvilke.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at byggelovgivningen på skadetidspunktet (BR 2010) stiller strengere krav til funderingsdybden, end byggelovgivningen i 1936 gjorde.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den nu nedbrændte bygning var funderet til bæredygtig grund. Fundering til bæredygtig grund som led i genopførelsen af bygningen vil herefter indebærer en dyrere byggemetode end den, der var anvendt ved den beskadigede bygning, hvorfor merudgiften ikke kan rummes i totalskadeerstatningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.3.2.

På baggrund af ovenstående skal merudgifterne til dybere fundering henføres under lovliggørelseserstatningen i forsikringsbetingelsernes punkt 8.5. Da lovliggørelseserstatningen på maksimalt 15 % af nyværdierstatningen er brugt, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels