Ankenævnet for Forsikring

Den 22. november 2017 blev i sag nr. 90666:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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. Han klager over selskabets afslag på at dække manglende fundament og kapillarbrydende lag under den forsikrede bygning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ikke har medført skader eller nærliggende risiko for skader.

Den forsikrede bygning er opført i 1998 og havde status af erhvervsejendom. Kommunen har i 2011 givet tilladelse til, at anvendelsen blev ændret fra en erhvervsejendom til et enfamiliehus til helårsbolig. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 21/9 2014. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. Af afsnittet "Sælgers oplysninger om ejendommen" fremgår bl.a.:

"…

		Ja	Nej	Ved Ikke
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **7-8 år.**			
	I hvilken periode har du boet på ejendommen? **2006-2011**			

2. 90666

1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☐	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Hele huset.**"	☒	☐	☐

I klagen har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
I nedenstående vil vi argumentere for at vi er berettiget til erstatning fra Ejerskifteforsikring tegnet på normaltarif uden forbehold hos Dansk Boligforsikring, vedrørende køb af hus som ikke har tilstrækkeligt og lovligt fundament.

Oktober 2014 køber vi huset … Huset er bygget som selvbyg i 1998 (BBR – bilag …) som atelier. I 2010 er der af [kommune] givet tilladelse til overgang fra erhverv til bolig (bilag …). Tilstandsrapport (bilag …) viser ingen observationer, som har relevans for det følgende.
Vi var fuldt bevidste om, at huset ikke havde en kvalitet som vi ønskede. Derfor igangsatte vi før indflytning straks et større renoveringsprojekt til omkring 2. mio kroner. Ca. 2/3 af huset skulle fornys, blandt andet fjernes tag og vægge. Stort set var kun fundament, etageadskillelse og grundkonstruktion tilbage. Da gulvbrædder blev fjernet blev det opdaget, at der ikke var fundament under huset. Det hvilede på en støbt 'flise' på 15/20 cm. tykkelse. (bilag …) Vi anmeldte naturligvis dette til Dansk Boligforsikring (DB) (bilag …), hvor der var tegnet ejerskifteforsikring. DB afviste i den efterfølgende kommunikation (div bilag …) totalt enhver form for ansvar.
Huset var på dette tidspunkt demonteret kraftigt og var omgivet af stilladser, byggetag og byggestrøm. I alt kostede det os op mod 60.000 kroner om måneden mens renoveringsprocessen stod stille. Til sidst var vi nødt til, som nødværge for vores økonomi, at tage den beslutning at rive det resterende ned, da DB nægtede ethvert ansvar, og huset på det tidspunkt havde taget for meget skade.

Vi mener ubetinget, at have ret til erstatning da:
- DB har tegnet forsikringen til tarifmæssig præmie og uden forbehold. Trods dette argumenterer de efterfølgende med diverse forhold, som de kunne have undersøgt og vidst på tegningstidspunktet.
- Et hus som er bygget i 1998, må forventes at overholde bygningsreglement og have et fundament. DB's væverier om, at meget gamle huse ofte ikke har fundament, er irrelevante.
- Et hus hvor kommunen har tilladt til beboelse i 2010, må forventes at overholde reglementet.
- Tilstandsrapport viste ingen relevante faresignaler ved købet, og DB kunne selv have tilset bygningen hvis de mente at … var et usædvanligt område.
- Da 'flisen' blev blotlagt, viste det sig at der var en revne på tværs af hele huset (bilag …), dette affærdiger DB som irrelevant.

- Vores bygningsrådgiver udarbejder en rapport (bilag …) hvor de påpeger, at der er skævheder i tagkonstruktion som formentlig stammer fra 'flisen'.
- DB placerer hele ansvaret for ikke at have opdaget at fundament mangler hos os, lægmand, på trods af at ingen eksperter, bygningssagkyndig, DB selv, bygningsrådgivere mm opdagede noget. Vores eneste mulighed for at opdage det, var hvis vi, før købet, havde gravet ned under huset hele vejen rundt, hvilken køber gør det og hvilken sælger tillader det?
- I forsikringsbetingelserne 3.1 står at 'manglende bygningsdele kan være en skade' og 'Ved skade forstås ... der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'. Bygningens værdi er ubetinget nedsat, nu hvor det er opdaget og dokumenteret at der ikke er fundament. Ingen køber vil turde røre det og vi vil kun kunne sælge til grundens værdi. Brugbarhed er nedsat da 'flisen' ikke ville kunne bære en renovering.
- I 3.1 står videre at 'ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'. Det er ligeledes indlysende at et to etagers hus uden fundament før eller siden vil udvikle en skade. At huset har stået i 17 år er ikke et argument mod dette. der var skævheder i tagkonstruktion og der er revne i 'flisen'. Revnen tydeliggør, at 'flisen' ikke ville kunne holde til vægten af et hus på sigt.

Med ovennævnte argumentation forventer vi, at Ankenævnet vil afgøre, at vi er berettiget til erstatning fra DB.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
- Fundament til nyt hus (projektering, udgravning og støbning)
- ca. 1/3 Betaling for opførelse af nyt hus (ca. 2/3 ville uanset skade alligevel være renoveret)
- Rest-nedrivning af gammelt hus
- Fjernelse af den 'flise' som gjorde ud for fundament incl bortskaffelse af materiale
- Midlertidig afværgetiltag i perioden hvor Dansk Boligforsikring trak sagen (opretholdelse af stillads, byggestrøm m.v.)
- Opmagasinering af indbo fra sept 2015 til ophør af magasinering
- Genhusning fra sept 2015 til indflytning i nyt hus
- Advokatudgifter og boligrådgivning til afdækning af skade
- Renter fra september 2015 til erstatningsudbetaling"

Selskabet har i brev af 1/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

" **1. Supplerende sagsfremstilling**

Supplerende til klagers redegørelse fremlægges som **bilag …** den tegnede ejerskifteforsikringspolice. Som det fremgår heraf, er der ikke tegnet udvidet dækning. Det vil sige, at en evt. manglende overholdelse af bygningsreglement (ulovlig bygningsindretning) ikke er dækket af forsikringen, medmindre forholdet giver nærliggende risiko for skade.

D. 7. juli 2015 anmeldte vores kunde skævheder i facade og tag, fugt og skimmel og manglende fundament. Forholdet blev opdaget i forbindelse med en større planlagt renovering. Kopi af skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag …**

En konsulent besigtigede ejendommen d. 14. juli 2015 – kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag …**

Vi modtog også fra vores kunde oplysninger om den omfattende planlagte renovering. Materialet er omfattende, og jeg foreslår, at Nævnet evt. indhenter det fra klager.

Vi afviste at dække i brev af 27. juli 2015 (**bilag …**).

Sagen har været behandlet af vores klageafdeling, der fastholdt afvisningen i brev af 7. september 2015 (**bilag …**).

Den klageansvarlige sendte en konsulent ud på en ekstra besigtigelse i oktober 2015, fordi vores kunde ønskede, at vi forholdt til en revne i betonpladen, som kom til syne, efter at huset var nedrevet.

Kopi af konsulentens tilbagemelding og tilhørende foto fremlægges som **bilag …**

I mail af 21. oktober 2015 (**Bilag …**) meddelte den klageansvarlige vores kunde, at revnen i betondækket ikke førte til en ændring af vores tidligere afvisning.

Vi har herefter ikke hørt fra vores kunde, indtil vi modtog klagen fra Ankenævnet.

Som **bilag …** fremlægges salgsopstilling med tilhørende fotos, der viser ejendommen umiddelbart inden den blev købt af klager.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Den købte ejendom er speciel – og en del af et ret specielt område ved [havneområde] i [by]

Der var oprindeligt tale om en række bådskure, som over tid er blevet tilbygget og ombygget. Oprindeligt til erhvervsmæssig brug og senere er der givet tilladelse til at bruge ejendommene til beboelse. Konstruktionerne er lavet af materialer, og arbejdet er udført som selvbyg. Ejendommen ligger på lejet grund og almindelig realkreditfinansiering har derfor ikke været mulig. Alt det fremgår af salgsopstillingen og af andet materiale om området (findes på nettet). Som vi forstår det, har [kommune] ønsket at bevare dette specielle, individuelle og hjemmelavede/kunstneriske udtryk for bebyggelserne og området.

Huset er erhvervet for 2,4 millioner, og køber havde allerede inden købet planlagt en større renovering. I klagen er renoveringsprojektet oplyst til ca. 2 millioner kroner.

Forsikringen er tegnet uden udvidet dækning. Dvs. at en evt. manglende overholdelse af bygningsreglementet ikke er dækket – der skal være sket skade eller nærliggende risiko for skade (overtagelsestidspunktet).

Vi har afvist at dække, da vi ikke har fundet nogle skader ved huset.

Den første konsulent (**bilag …**) oplyser, at facaden mod vest er ude af lod (men ikke de øvrige), og at der formentlig ikke var noget fundament på huset, som er bygget som en let konstruktion på en udstøbt betonplade. Se rapporten. Han har dog ikke fundet skader eller tegn på skader.

Den anden konsulent, som besigtigede efter at huset var revet helt ned, oplyser, at den revne der var i betonpladen ikke skyldes sætninger, men at pladen er ujævnt støbt og har svindrevner. Han vurderer, at slidlaget måske er af nyere dato (1998?), men at selve be-

tonpladen, som også nabohuset er opført på, er ældre. Han har ikke fundet tegn på skader.

Der er ingen aktuelle skader, og vi vurderer ikke, at der ville opstå skader på ejendommen, som har stået/eksisteret i mange år – i hvert fald 17 år, og dele måske mere.

Vores kundes reelle problem synes at være, at den renovering, som var påtænkt (bl.a. terrændæk med gulvvarme) forudsatte at der var et andet/bedre fundament. Vores kunde har derfor haft en mer-udgift ved den påtænkte renovering, som han ikke havde planlagt/ønsket sig. Det er selvfølgelig ærgerligt, at projektet er blevet dyrere end forudsat, men det er ikke noget, ejerskifteforsikringen skal dække.

Ud fra det besigtigede samt konstruktionernes karakter og alder, vurderer vi ikke, at der ville opstå skader på ejendomme. Det er klager, der har bevisbyrden herfor og den bevisbyrde er ikke løftet."

Klageren har i mail af 6/9 2017 til nævnet bl.a. uddybet:

"Da vi købte huset vidste vi, at det var bygget som fælles atelier og beboelse for ejeren. Senere var det videresolgt til vores sælger, som ligeledes har brugt det til beboelse. Som det er tilfældet for talrige huse i området.
I 2011 blev det lovliggjort til beboelse via den daværende ejer, som det også fremgår af de tidligere indsendte dokumenter.

I denne forbindelse er det vigtigt at påpege, at Dansk Ejendomsforsikring har haft adgang til alt ønsket dokumentation og fysisk besigtigelse både før og efter forsikringsaftalen blev indgået. Forsikringen er tegnet på normale tarifvilkår, uden dækningsindskrænkninger."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af tilsynsnotat af 3/7 2015 fra klagerens bygningsrådgiver fremgår bl.a.:

"**BAGGRUND**
Bebyggelsen beliggende på … er opført i 1998 med renovering i 2012. Ydervægge og tagbelægning er af metalplader. Det samlede boligareal er på 143 m2.

I forbindelse med renovering af bebyggelsen er de eksisterende forhold undersøgt nærmere. Under besigtigelsen er forhold for fundamenter, terrændæk, ydervægge og tagkonstruktion blevet undersøgt.

BESIGTIGELSE
Ved besigtigelse af ophugningsprøve, i det nord-østlige hjørne, kunne der ses en ca. 20 cm tyk uarmeret betonplade. Under betonpladen og facaden var der et lag jord /muld. På ydersiden f facaden er monteret trapezplader som flere steder går helt ned til terræn og hermed bloker for tilsyn af underliggende konstruktioner.

Der er endvidere foretaget en opgravningsprøve udvendigt i det syd-østlige hjørne. Her var det som for ophugningsprøven i det nord-østlige hjørne kun jord / muld der kom til syne under betonpladen.

Der er endvidere konstateret skævheder på hhv. facader og tagkonstruktion på op til flere centimeter.

Lægter som er monteret ovenpå betondæk fremstår flere steder med afspor af skimmel ligesom dette også ses på isoleringen i ydervæggen.

På husets sydfacade kan der ses fugtskader på isoleringen. Det kan endvidere ses, at dampspærren er monteret på den kolde side af isoleringen. Dampspærren bør monters på varm side af isoleringen og max 1/3 inde i konstruktionen.

KONKLUSION/ANBEFALING
På baggrund af besigtigelsen kan det konstateres at huset er opført uden fundamenter og direkte oven på blød jord / muld. Da der under huset ud over manglende fundamenter heller ikke er et komprimeret sand/gruslag til at lede vand væk fra bygning vil der med tid opstå fugtproblemer i gulvkonstruktioner.

Da huset er opført uden fundament er der nærliggende risiko for yderligere føleskader på resterende bygningsdele i form af sætninger. Er sætningerne store nok kan dette få alvorlige følgeskader i form af konstruktionssvigt i f.eks. de bærende elementer i facaden.

Det kan endvidere konstateres at dampspærre er udført forkert og isoleringen fremstår med fugtskader hvorfor denne skal udskiftes og der skal monteres ny damspærre på konstruktionens varme side.

Det skønnes ikke muligt at etablere nyt kapilarbrydende lag og fundamenter på eksisterende bygning, det er derfor [bygningsrådgivers] vurdering at eksisterende bebyggelse bør nedrives og der opføres ny bebyggelse der overholder gældende normer i form af kapilarlag, isoleringsforhold samt fundamentsdybder."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 14/7 2015 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold**:
Manglende fundament

Beskrivelse:
Der er tale om en let konstruktion bygget på en betonplade. Huset har tidligere været opført til erhverv, og har senest fungeret som atelier. For ca. 4 år siden er bygningen blevet godkendt til beboelse.
Huset ligger på lejet grund, og kan ikke sammenlignes med et traditionelt enfamiliehus.
Den oprindelige bebyggelse kan være fra før 1900 tallet. Det har tidligere været [kommune], der har ejet jorden, og man så 'bare' har bebygget området, som det passede sig. På et tidspunkt i 1980'erne er der etableret en forening, som har købt jorden af kommunen. Der findes yderligere oplysninger om området på nettet. Området er klassificeret som bevaringsværdigt, og Kommunen ønsker, at området skal bevare sit 'maritime' præg.
FT er i gang med en større renovering, bl.a. nyt tag og facader, da man opdager, at der er skævheder i facader og tagkonstruktion.
De fleste af facaderne var dog i lod, billeder 14 til 24 & 27 til 35, undtaget mod vest, mod nabohus, billeder25, 37, 38. Huset er bygget i en let konstruktion, og jeg ser ingen skader (revner eller andet).
Jeg gravede op på østsiden og konstaterede, at der ikke var sokkel under her, billeder 2 til 4, samt at der indvendig var brudt igennem gulvet mod nord, og her var der heller ikke sokkel under, billeder 5 til 7

Konklusion:
Der har aldrig været en egentlig sokkel, men betonpladen har formentligt ligget her i mange år. Der er ikke tegn på sætningsskader, og forholdet er uden betydning for den nuværende bygning. Hvis FT påtænker at bygge ydervægge m.m. i tunge materialer, vil betonpladen dog nok være utilstrækkelig som fundament.
…
Udbedring:
Kun nødvendig, hvis man ikke vil bibeholde de lette konstruktioner.
Man kan muligvis understøbe, men det er sikkert billigere at fjerne hele huset."

Af selskabets brev af 27/7 2015 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg skal hermed vende tilbage til sagen, efter konsulent … har besigtiget ejendommen den 13. juli 2015.

Efterfølgende har jeg modtaget materialet omkring den planlagte renovering. Heraf fremgår det, at det var planlagt at nedtage den udvendige facadebeklædning (herunder vindspærre og isolering); den indvendige vægbeklædning og de indvendige vægge. Derudover etableres der nyt terrændæk med gulvvarme i hele stueetagen.

Det er en forudsætning for at kunne opnå dækning under forsikringen, at der lides et økonomisk tab.

Henset til det arbejde, der i forvejen var planlagt, jf. ovenfor nævnt, lides intet tab i forhold til den anmeldte skævhed i facaden og forkert monteret dampspærre. Skævheden er i øvrigt anmærket i tilstandsrapporten (pkt. 2.2). Forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, kan man under alle omstændigheder ikke opnå dækning for under forsikringen, jf. punkt 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Konsulenten kunne ved besigtigelsen bekræfte, at ejendommen ikke er funderet, i hvert fald mod nord og øst, hvorfor den må formodes slet ikke at have fundament.

Jeg har kontaktet [kommune], som oplyser, at området … til en start alene bestod af bådeskure. Siden hen er de blevet bygget om i form af udvidelser, nyt tag mv. Derefter er mange af dem blevet anvendt til erhverv og siden blevet benyttet til beboelse. Kommunen har derefter lovliggjort ejendommene. Det blev også oplyst, at det ikke er usædvanligt, at ejendommene ude i området er opført uden fundament.

I forbindelse med forsikringen er det alene relevant, om forholdet har konstruktiv betydning for ejendommen, som den er købt. Konsulenten kan ikke konstatere nogen skader ved det besigtigede og henset til, at ejendommen har stået i 17 år, vil forholdet ikke være dækket under forsikringen, jf. punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Det, at du muligvis havde forventet et fundament i forbindelse med den fremtidige etablering af nyt terrændæk med gulvvarme, og dermed får en merudgift, medfører ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 19/10 2015 fremgår bl.a.:

"**Supplerende besigtigelse af betonplade/terrændæk:**

Betonplade er sandsynligt støbt i flere omgange (rum for rum) – insitustøbt. Der ses mindre ubetydelige svindrevner – ingen forskydning i revner, ingen tegn på sætning. Efterfølgende nivellering (Hilti rotationslaser) påviser mindre ujævnheder – må tilskrives arbejdet i forbindelse med udstøbningen af betonen, at der formentligt er blevet støbt et rum af gangen (at man ikke har ramt helt samme højde i hvert rum).
I betonen i et af rummene, er angivet årstal 1998 – om det er retvisende for øvrige, kan jeg ikke sige. Årstallet er i det øverste lag (slidlaget), den underliggende beton kan være ældre."

Af byggetilladelse af 27/6 2011 fra kommunen til klagerens sælgere fremgår bl.a.:

"**Byggetilladelse**

Vi har modtaget dit brev fra den 22. maj 2011 med supplerende oplysninger modtaget 17. juni 2011. Du søger om tilladelse til at konvertere en tidligere erhvervsejendom til et fritliggende enfamiliehus på ca. 146 m2 i 2 etager på adressen …

Ansøgningen er behandlet i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement 2010 (BR10),

Pr. 1. januar 2009 er byggeloven ændret. Det betyder, at vi ikke længere foretager byggesagsbehandling af de tekniske bestemmelser, når der er tale om mindre komplekse byggerier. Hertil hører blandt andet enfamiliehuse med tilhørende garage, carport, udhuse og lignende mindre bygninger.

De tekniske bestemmelser omfatter bygningers indretning, konstruktioner, brandforhold, indeklima, energiforbrug og installationer, som er beskrevet i kap. 3-8 i BR10.

Derfor behandler vi udelukkende din ansøgning i forhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR10, kap. 2, samt anden lovgivning med relevans for ansøgningen.
…
Vi giver tilladelse."

Af en mail af 27/8 2015 fra klagerens sælgere til klageren fremgår bl.a.:

"Vi er virkeligt meget kede af at høre, at I har fået problemer med huset. Hvor er det dog helt utroligt nedtrykkende at jeres store drømme – indtil videre – er løbet ind i den modstand.

Vi kan forsikre Jer om, at vi på intet tidspunkt har haft viden om, at der skulle være problemer i forhold til fundamentet. Faktisk var netop fundamentet noget, som ham vi købte huset af, påpegede som noget rigtigt godt ved huset. Det har vi ikke haft nogen grund til at betvivle mens vi boede der, for der har ikke været problemer med det. Hverken den bygningssagkyndige, vi selv hyrede til at gennemgå huset da vi i sin tid købte det, påpegede nogen problemer med fundamentet (så havde vi ikke købt), ligesom ham, der lavede tilstandsrapporten ifbm jeres køb jo heller ikke havde nogen bemærkninger."

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.
…
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:
…
4.2
- Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutter eller offentligretlig forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, 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, jf. pkt. 3.1."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at den forsikrede bygning er opført i 1998 i en fiskerihavn, hvor der oprindeligt lå bådeskure, og at bygningen havde status af erhvervsejendom. Klageren har i klagen til nævnet oplyst, at "huset er bygget som selvbyg i 1998 (BBR – bilag …) som atelier. I 2010 er der af [kommune] givet tilladelse til overgang fra erhverv til bolig (bilag …). Tilstandsrapport (bilag …) viser ingen observationer, som har relevans for det følgende. Vi var fuldt bevidste om, at huset ikke havde en kvalitet som vi ønskede".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 14/7 2015 fremgår det blandt andet, at "der er tale om en let konstruktion bygget på en betonplade. Huset har tidligere været opført til erhverv, og har senest fungeret som atelier. For ca. 4 år siden er bygningen blevet godkendt til beboelse. Huset ligger på lejet grund, og kan ikke sammenlignes med et traditionelt enfamiliehus. Den oprindelige bebyggelse kan være fra før 1900 tallet. ... Området

er klassificeret som bevaringsværdigt, og Kommunen ønsker, at området skal bevare sit 'maritime' præg".

Af selskabets brev af 27/7 2015 fremgår det blandet andet, at selskabet ”har kontaktet [kommune], som oplyser, at området … til en start alene bestod af bådeskure. Siden hen er de blevet bygget om i form af udvidelser, nyt tag mv. Derefter er mange af dem blevet anvendt til erhverv og siden blevet benyttet til beboelse. Kommunen har derefter lovliggjort ejendommene. Det blev også oplyst, at det ikke er usædvanligt, at ejendommene ude i området er opført uden fundament”.

Efter en gennemgang af sagen, herunder billederne af ejendommen, og efter en samlet vurdering finder nævnet, at vurderingen af, om de af klageren anmeldte forhold kan betegnes som skader, skal ske i forhold til en bygning af samme karakter.

Nævnet henviser til sine afgørelser i sagerne 68628 og 78426, hvor nævnet fandt, at skadesvurderingen af anmeldte forhold vedr. haveforeningshuse - der på købstidspunktet havde ændret status til helårsboliger – fortsat var "ejendomme af samme karakter".

At klagerens sælger i 2011 fik kommunens tilladelse til at ændre anvendelsen fra en erhvervsejendom til et enfamilieshus til helårsbolig kan ikke føre til et andet resultat. Nævnet bemærker, at kommunen i sin afgørelse har oplyst, at "det betyder, at vi ikke længere foretager byggesagsbehandling af de tekniske bestemmelser, når der er tale om … enfamiliehuse …".

Nævnet bemærker herefter, at forsikringen ikke dækker bygningens lovlighed i henhold til byggelovgivningen, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.2.

Manglende fundament og kapillarbrydende lag kan efter omstændighederne udgøre en dækningsberettigende skade, hvis forholdene nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet finder i overensstemmelse med sin udtalelse i sag 78426, at der ved brugbarhed må forstås bygningens brugbarhed som helårsbeboelse med de naturlige indskrænkninger, der ligger i, at huset er opført i en let konstruktion som en erhvervsbygning i en fiskerihavn, hvorfor der ikke kan stilles krav ud over, hvad der kræves for at gøre huset brugbart, og således at der ikke er nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det manglende fundament og kapillarbrydende lag på overtagelsestidspunkt har medført skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne i selskabets besigtigelsesrapporter om, at bygningens facader var i lod undtagen mod vest, hvilket tilskrives unøjagtigheder ved selvbyggerarbejdet, og at betonpladen var støbt in situ og havde mindre ubetydelige svindrevner, ingen forskydning i revnerne og ingen tegn på sætninger. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klagerens bygningsrådgiver ikke har beskrevet, at der var fugtproblemer i gulvkonstruktionen. Nævnet har også lagt vægt på, at bygningen har stået i 17 år, og at den er bygget af lette materialer.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold har givet anledning til problemer ved almindelig brug af ejendommen, som den var på overtagelsestidspunktet. Klageren flyttede på grund af sine planlagte renoveringsarbejder ikke ind i huset, og nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens sælgere har udtalt, at de ikke har haft problemer med fundamentet i de 7-8 år, hvor de ejede ejendommen.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har vurderet, at det manglende fundament og kapillarbrydende lag ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

12. 90666

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand