

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. oktober 2020 blev i sag nr. 95097:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
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 med udvidet dækning. I klageskema af 2/4 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Hej [klageren]

Nu har jeg været ved at se på sagen og fra mit synspunkt er der tale om byggesjusk. Jeg er på ingen måde enig med ... fra ... A/S.

Jf. bygningsreglement a 1966

5.2. Byggeriets udførelse. 5.2.1. Almene krav.

Stk. 1. Ethvert byggearbejde skal udføres af gode og til formålet holdbare og velegnede materialer og på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde.

Stk. 2. Der skal træffes de foranstaltninger, som under hensyn til vejret er nødvendige for en forsvarlig udførelse. Der må ikke støbes mod eller på frossen jord. Underlag for kloak, dræn og bygningskonstruktioner m. m. skal holdes frostfri. Bygningskonstruktioner skal sikres mod frostskaade, herunder frostløftning og -sprængning.

5.3. Fundamenter m. m.

5.3.1. Fundamenter.

5.3.1. Stk. 1. Fundamenter skal i almindelighed være gennemgående og udføres med plan, vandret 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 begrundet 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.

Nu kan bygningsreglementet ikke tilsidesættes, med mindre at der forligger en dispensation omkring aktuelle forhold fra kommunen og det er der ikke.

De godkendte tegninger der forligger på boligen ... er godkendt med fundament i 900 mm dybde.

Det er konstateret, at fundamentet kun er ført 400/500 mm under terræn og kan derfor anses som ikke værende udført korrekt.

Endvidere kan det også anses som en skjult konstruktionsfejl, som ej heller ikke er anført i nogen tilstandsrapport.

[Klageren] har ved huskøb af ... tegnet en ejerskifteforsikring, som skulle dække skjulte fejl og mangler.

I mit øjemed, så skulle ejerskifteforsikringen dække en understøbning af eksisterende fundament, til korrekt fundaments dybde,

Da der er tale om en skjult fejl i konstruktionen.

En overslagspris på understøbning af facadefundamenter på hele huset (80 meter) vil ligge omkring 225.000.- excl. Moms

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at fundamentet bliver gjort lovligt, eller en compensation for den ulovlig opførte tilbygning."

Selskabet har i brev af 16/5 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører en tilbygning fra 1972, hvor funderingen er ført til 50-60 cm dybde. Det er klagers opfattelse, at der ikke er funderet til frostfri dybde, jf. bygningsreglementet af 1966 og at selskabet derfor skal dække understøbning af ejendommens facadefundamenter.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning, med henvisning til, at der efter 47 år ikke er konstateret skader og at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning, da bygningsreglementet af 1966 og de dagældende funderingsnormer alene indeholder funktionskrav til bygningens fundering.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. marts 2019. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Købsaftalen fremlægges som bilag A.

Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen den 18. januar 2019. Tilstandsrapporten fremlægges som bilag B.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade. I alt 35.000 kr. i forsikringsperioden på 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag C.

Den 26. marts 2019 anmeldte klager, at soklen kun er 50-60 cm. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag D.

En besigtigelseskonsulent besigtigede forholdet den 5. april 2019. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag E mens relevante fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag F.

I mail af 22. maj 2019 har selskabet afvist dækning, idet der ikke er konstateret skader og at forholdet ikke er ulovligt, jf. Bygningsreglementet af 1966 (herefter benævnt 'BR66'). Samme dag meddeler klager at han er uenig i selskabets vurdering.

Selskabet fastholder afgørelsen i mail af 27. maj 2019. Korrespondancen mellem klager og selskabets skadeafdeling fremlægges som bilag G.

Herefter sender klager den 5. august 2019 en klage til selskabets klageafdeling, som i mail af 6. september 2019 fastholder afgørelsen. Korrespondancen fremlægges som bilag H.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om en ejendom opført i 1968. I 1972 er der opført en tilbygning. Det er tilbygningen som klagen vedrører.

Ved selskabets besigtigelse var der gravet et hul foran tilbygningens sokkel, hvor det kunne konstateres, at soklen ligger ca. 50-60 cm under terræn. Der blev gravet endnu et hul på den modsatte side, hvor soklen ligger ca. 60 cm. under terræn. Der henvises til bilag F.

Tilbygningen er 47 år gammel og der kunne ikke registreres synlige sætningsskader på fundamenter eller overliggende konstruktioner, som følge af soklens placering under terræn. Det bemærkes at klager heller ikke anmeldte forholdet pga. skader. Forholdet blev konstateret i forbindelse med udgravning til installering af vvs-installationer, jf. bilag D.

Da tilbygningen blev opført, var BR66 gældende. Vedrørende lovligheden bemærkes, at BR66 kapitel 5.3, ikke stiller krav om en bestemt funderingsdybde. Det fremgår af BR66, at der skal funderes til frostfri dybde, og at 90 cm kan betragtes som frostfri dybde. Det betyder, at man i Danmark normalt altid kan regne med, at der aldrig sker frysning af jorden under denne dybde, men hvis der ikke er tale om frostfølsom jord, kan den frostfrie dybde være betydelig mindre end 90 cm, og derfor kan man ved sandede jordtyper opfylde bygningsreglementets krav om fundering til fast

Ankenævnet for Forsikring

4.

95097

grund og frostfri dybde med et fundament, der kun er ført til 50-60 cm, som det er tilfældet på klagers ejendom.

I BR66 er der tale om et funktionskrav, som skal sikre tilstrækkelig dyb fundering, så der ikke opstår skader/bevægelser som følge af fugt og frost. Bygningen har stået siden 1972, og der er efter 47 år ikke registreret skader eller tegn på skader som følge af frosthævningerne, hvorfor funktionskravet vedrørende sikring mod skader som følge af bevægelser i jordbunden allerede af denne årsag kan anses at være opfyldt."

Klageren har i mail af 24/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"At Dansk Boligforsikring opfinder normer udenom byggeloven og reglementet uden geologiske prøver fra grunden, er særdeles bekymrende. Ligeledes når de har 'uvildige' pensioneret eksperter til at tale for deres sag, når disse eksperter ikke skal stå til regnskab for det de er blevet betalt for at skrive. Så er det for mig uvirkeligt, og et tydeligt billede af hvordan det forgår ved Dansk Boligforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos af ejendommen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 18/1 2019 fremgår det bl.a.:

"4. Fundament/sokler

4.2. Sokkel K1 Der er stedvise svindrevner i sokkelpuds. Note: Revner og afskalninger i sokkelpuds kan skyldes for hurtig udtørring efter oppudsning. Sokkelpuds skal være intakt af hensyn til tæthed."

Af skadesanmeldelsen af 26/3 2019 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

Tirsdag, 19 marts 2019

Hvordan blev skaden opdaget

Vi gravede ud til installering af vvs i forbindelse med bygning af et nyt badeværelse og mureren påpegede at det var ulovligt og skulle udbedres

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Soklen er kun 50-60 cm. Det forventes at det er i hele tilbygningen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 17/4 2019 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Sokkel på tilbygning går kun ca. 50 cm ned i jorden.

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Ankenævnet for Forsikring

5.

95097

Konstruktion/opbygning:

Træ hus (Panbo hus) på beton sokkel

Beskrivelse:

Kunde anviser at de under opførsel af badeværelse, og udgravning af kloakrør. Opdagede de at sokkel kun var ca. 50-60 cm under terræn. Se foto 2-3

Indvendig ses nyt badeværelse, se foto 5

Vi graver et nyt hul (hul 2) i sydlig hjørne og her var sokkel også kun i ca. 60 cm dybde, se foto 6-8

Vi grave også et hul ved/på den oprindelige bolig fra 1968, og her var sokkel i minimum 90 cm dybde, se foto 9-11

Indvendig er den oprindelige pool dækket af et gulv.

Konklusion:

Sokkel på tilbygning fra 1972 er kun garvet ned til 50-60 cm under terræn.

Alderen på det skadede:

47 år, tilbygning er fra 1972

Konstruktiv betydning:

Der ses ikke tegn på skader.

BR 66 skal sikre at der ikke sker løftning af bygningen. Det ser ud til at være opfyldt.

Der kan være lempelser på dette krav hvis der er andre sikringer på løft.

Dette kan i dette tilfælde være den store støbte swimmingpool som går ned under 170 cm.

Der ligger dog ingen beregninger o.l. på dette.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der ses ingen skader som følger af anmeldte forhold. Som har stået i 47 år

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Nej, Der er ikke særlige oplysninger i byggetilladelsen m.m. Kunde har udvidet

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja,

Tilstandsrapport:

Policeforbehold:

Der er ingen forbehold i policen. Udvidet dækning Ja

Fra bemærkninger i tilstandsrapport:

Ingen bemærkninger

Anmærkninger i tilstandsrapport:

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K1 Der er stedvise svindrevner i sokkelpudsen. Note: Revner og afskalninger i sokkelpuds kan skyldes for hurtig udtørring efter oppudsning. Sokkelpuds skal være intakt af hensyn til tæthed

Fra sælgeroplysninger:

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? 1972 2002. Poolrum, sauna, brus 1972. Nyt tag m. skotrender og tagrender 2002.

Er anmeldte forhold 'fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

Nej

Regres:

Nej

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader: Vurderes ikke at skulle behandles. Der er ingen skader eller tegn her på. d.d.

Men i så flad, skal sokkel understøbes, ca. 26-7 meter (3 sider på tilbygning)

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Anslået pris kr. 40-50.000,00 ekskl. Moms"

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, deformation, 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.

...

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-/udførelsetidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledning-

ger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt

b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den sikrede ejendom – der er fra 1968 med en tilbygning fra 1972 – den 25/2 2019. Den 26/3 2019 anmeldte han, at soklen i tilbygningen kun var 50-60 cm. Han kræver, at fundamentet bliver gjort lovligt eller en compensation for den ulovligt opførte tilbygning.

Klageren har anført, at det er bekymrende, når selskabet opfinder normer uden om byggeloven og reglementet uden geologiske prøver fra grunden samt at selskabet "har 'uvildige' pensioneret eksperter til at tale for deres sag, når disse eksperter ikke skal stå til regnskab for det de er blevet betalt for at skrive." Klageren har henvist til en mail fra klagerens bygningskonstruktør, hvoraf det fremgår, at "de godkendte tegninger der forligger på boligen ... er godkendt med fundament i 900 mm dybde. Det er konstateret, at fundamentet kun er ført 400/500 mm under terræn og kan derfor anses som ikke værende udført korrekt. Endvidere kan det også anses som en skjult konstruktionsfejl, som ej heller ikke er anført i nogen tilstandsrapport."

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er konstateret skader og at forholdet ikke er ulovligt, jf. bygningsreglementet af 1966. Selskabet har anført, at der i bygningsreglementet af 1966 er tale om et funktionskrav, som skal sikre tilstrækkelig dyb fundering, så der ikke opstår skader/bevægelser som følge af fugt og frost."

Ankenævnet for Forsikring

8.

95097

Af selskabets besigtigelsesnotat af 17/4 2019 fremgår det, at "kunde anviser at de under opførelse af badeværelse, og udgravning af kloakrør. Opdagede de at sokkel kun var ca. 50-60 cm under terræn ... Vi graver et nyt hul (hul 2) i sydlig hjørne og her var sokkel også kun i ca. 60 cm dybde, ... Vi grave også et hul ved/på den oprindelige bolig fra 1968, og her var sokkel i minimum 90 cm dybde ... Konklusion: Sokkel på tilbygning fra 1972 er kun garvet ned til 50-60 cm under terræn.

Alderen på det skadede: 47 år, tilbygning er fra 1972. Konstruktiv betydning: Der ses ikke tegn på skader. BR 66 skal sikre at der ikke sker løftning af bygningen. Det ser ud til at være opfyldt. Der kan være lempelser på dette krav hvis der er andre sikringer på løft. Dette kan i dette tilfælde være den store støbte swimmingpool som går ned under 170 cm. Der ligger dog ingen beregninger o.l. på dette. Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Der ses ingen skader som følger af anmeldte forhold. Som har stået i 47 år Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Nej, Der er ikke særlige oplysninger i byggetilladelsen m.m. Kunde har udvidet Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja"

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, der skal bevise, at det er omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Med hensyn til forsikringens basisdækning finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der er funderingsfejl ved tilbygningen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der er sket skade på ejendommen af nævneværdig betydning som følge af, at soklen på tilbygningen er gravet ned til 50-60 cm under terræn.

Ankenævnet for Forsikring

9.

95097

Med hensyn til forsikringens udvidede dækning finder nævnet på det foreliggende grundlag, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tilbygningens fundering, der udgør "ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet", jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet bemærker, at det tillige er en betingelse for forsikringsdækning, at der ikke kan opnås dispensation for eventuelle ulovligheder hos myndighederne.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand