661/02

Den 16. december 2002 blev i sag nr. 58.286:

xxxxxxx xxxx x
xxxxxx xxxxxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Klagerne har bl.a. anmeldt, at der er skævheder i loft og gulv. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for disse skævheder med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Efter klagernes anmeldelse af skævheder foranledigede selskab en geoteknisk rapport udarbejdet. Af rapporten, som er dateret den 29/1 2002 fremgår:

> "Der blev efter aftale den 11., 18. og 23. januar 2002 udført inspektioner, nivellementer, prøveboringer og prøvegravninger for ovennævnte bygning. Formålet var, at bestemme om nogle konstaterede revner i bygningens vægge og gulve og konstaterede skævheder på gulvene skyldes unormale sætninger og dermed en mangelfuld fundering af bygningen.
>
> Bygningen er med 1 etage uden kælder og opført i 1979.

...

Ved inspektionen af huset blev der udvendigt konstateret en del fine revner i facadevæggene og i sokkelen og indvendigt blev der konstateret enkelte fine revner og udbedrede revner i skillevæggen imellem opholdsstuen og entréen. Der blev desuden konstateret mærkbart skæve gulve i flere rum.

Det udvendige nivellement af et gennemgående murskifte hele vejen rundt om bygningen viser, at den maksimale højdeafvigelse fra vandret plan for det nivellerede murskifte på bygningen er 13 mm. Det højeste punkt findes på bygningens nordøstlige hjørne, og de laveste punkter findes på bygningens vestlige facade. Højdeafvigelserne og hældningerne mellem de enkelte punkter er for bygningen væsentlig mindre end funderingsnormens vejledende tolerancegrænser for sætninger og hældninger på henholdsvis 30 á 40 mm og 1:300 ~ 3,3 mm pr. m.

Ved det indvendige nivellement af gulvene i bygningen blev højdeafvigelserne på gulve i de enkelte rum målt til 54 mm i stuen, 32 mm i soveværelset, 31 mm i det sydligste værelse, 30 mm i entréen, 19 mm i køkkenet, 13 mm i det nordligste værelse og 9 mm i gangen. Hældningerne på gulvene er i alle rum større end funderingsnormens vejledende tolerancegrænse for hældninger på gulve på 1:300 ~ 3,3 mm pr m. De største hældninger er målt i entréen til 15 mm pr. m og i opholdsstuen til 10 mm pr. m. Hældninger på gulve er for de fleste mennesker følelige når hældningerne overstiger 6 á 8 mm pr. m. Ved et indvendigt nivellement af lofterne i stuen og køkkenet blev højdeafvigelserne fra et vandret plan målt til henholdsvis 34 mm og 39 mm.

...

Af de samlede undersøgelser, nivellementer og inspektioner fremgår det, at husets ydervægge, skillevægge og gulve ikke har været udsat for unormale sætninger. ... De meget skæve gulve i de fleste rum i huset vurderes med stor sikkerhed at skyldes unøjagtig og uprofessionel udførelse af betongulvet specielt af udnivelleringen og tykkelsen af det øverste betonlag. Skævhederne på husets lofter vurderes ligeledes at skyldes unøjagtig og uprofessionel udførelse."

Selskabets konsulent afviste i skrivelse af 25/2 2001 til klagernes advokat at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de tidligere ejere ikke havde gjort noget ved forholdet, hvorfor der ikke var tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagernes advokat har påberåbt sig, at der er tale om skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Klagernes advokat har endvidere påberåbt sig, at forsikringen er tegnet med et tillæg, som bl.a. dækker udgifter til udbedring af ulovlige bygningsindretninger i strid med sædvanlige byggeforskrifter.

I skrivelse af 7/5 2002 til nævnet fra selskabets advokat hedder det bl.a.:

"1) *Skævheder i gulve.*

Det fremgår, som anført i klagen, af den geotekniske rapport, at hældningerne på gulvene i alle rum er større end funderingsnormernes vejledende tolerancegrænse for hældninger på gulve. Det fremgår endvidere, at de skæve gulve med stor sikkerhed vurderes at der skyldes unøjagtig og uprofessionel udførelse af betongulvet specielt af udnivelleringen og tykkelsen af det øverste betonlag. Der er med andre ord tale om forhold i forbindelse med opførelsen af ejendommen og ikke en senere opstået skade, og der er ingen grund til at antage, at der vil ske en udvikling i skævhederne.

På den baggrund er det selskabets opfattelse, at skævhederne i gulvene ikke udgør en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen, hvorved der forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Det bemærkes således, at der netop ikke er sket nogen ændring i bygningen efter denne er opført.

Det bemærkes, at nærværende sag på dette punkt adskiller sig afgørende fra den sag, klageren refererer til som bilag 10 (sag nr. 48.940 - 16/8 1999). I den pågældende sag var der netop sket et udtørringssvind i et træbjælkelag og en nedbøjning i en trædrager efter ejendommens opførelse, d.v.s. en skade.

Selvom Ankenævnet måtte lægge til grund, at der foreligger brud, lækage eller lignende, er det selskabets bestemte opfattelse, at skævheden i gulvene ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang, hvorfor der også af denne grund ikke er tale om en ‚dækningsberettiget skade'. Det er heller ikke dokumenteret, at de skæve gulve har betydning for værdien af ejendommen.

Det bemærkes, at forsikringen ikke dækker æstetiske og arkitektoniske forhold.

Klageren anfører, at skævhederne bør være dækket af ejerskifteforsikringens udvidelse vedrørende dækning af ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter. Til støtte herfor refereres til funderingsnormens vejledende tolerancegrænse for hældninger på gulve. Hertil skal anføres, at funderingsnormen ikke er at betragte som sædvanlige byggeforskrifter, men alene som en vejledning. Det bemærkes endvidere, at de anførte tolerancegrænser ikke er eksakte grænseværdier, men netop vejledende, idet der i hvert enkelt tilfælde må ske en vurdering af forholdene. Dette fremgår bl.a. af funderingsnormens side 41, nederst.

Det bestrides følgelig, at skævhederne på gulvene er 'ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter'.

Det fremgår af den geotekniske rapport, at gulvene er 'mærkbart skæve'. På baggrund heraf er det selskabets opfattelse, at sikrede må have haft kendskab til skævhederne i gulvet, forinden sikrede erhvervede ejendommen, og at forholdet også af denne grund ikke er dækket af forsikringen.

Subsidiært gøres det gældende, at der alene skal ske udbedring af skævheder på gulve i de rum, hvor højdeafvigelserne for vandret plan overstiger 20 mm, jfr. den geotekniske rapport, og ikke - som af klageren påstået - i alle rum.

2) Skævheder i lofter.

Det fremgår af den geotekniske rapport, at der er højdeafvigelser fra et vandret plan på lofterne i stuen og køkkenet på henholdsvis 34 og 39 mm. Skævhederne vurderes at skyldes unøjagtig og uprofessionel udførelse af lofterne. Af de grunde som ovenfor er anført vedrørende skævhederne i gulvene bestrides det, at skævhederne i lofterne udgør en dækningsberettiget skade.

Det bemærkes i denne forbindelse, at skævhederne i lofterne ingen praktisk betydning har for anvendelsen af huset og ikke må antages at udvikle sig yderligere. Det anføres da også i den geotekniske rapport, at skævhederne på lofterne hovedsageligt ingen opretning behøver.

Der er ikke tale om ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter. Forholdet kan alene have æstetisk/arkitektonisk betydning og er som følge deraf ikke dækket."

Klagernes advokat har i skrivelse af 21/5 2002 til nævnet anført:

"**Ad. 1) Skæve gulve:**

Indklagede anfører, at der ikke er tale om en skade. Af ejerskifteforsikringens pkt. 4 fremgår det, hvilke forhold, der er dækket. Ifølge pkt. 4 er bl.a. 'andre fysiske forhold' omfattet af definitionen på en skade, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang.

I nærværende sag er der netop tale om, at ovennævnte forhold gør sig gældende. Der er endvidere tale om, at de skæve gulve udgør en særdeles stor gene for klager, således at ejendommens værdi og brugbarhed er nedsat i en grad, som bestemt er nævneværdig for indklagede og ikke blot er af æstetisk eller arkitektonisk karakter. I den forbindelse skal jeg henvise til sagens bilag 6 side 2, hvor det bestemmes 'hældninger på gulve er for de fleste mennesker følelige, når hældningerne overstiger 6 á 8 mm pr. meter'. I samtlige rum ligger hældningen over denne værdi samt over værdien for den vejledende tolerancegrænse. Endvidere anføres det i rapporten 'De meget skæve gulve i de fleste rum i huset....' samt 'Der blev desuden konstateret mærkbart skæve gulve i flere rum'.

Havde forholdene vedrørende skæve gulve været kendt for klager ved købet af ejendommen, havde det for klager end ikke været et spørgsmål om nedslag i købesummen. Klager ville ganske enkelt ikke have indladt sig på at købe ejendommen, såfremt klager kendte forholdene vedrørende de konstaterede skæve gulve.

Det er da også ganske klart, at klager, ved et salg med de nu konstaterede skæve gulve, må imødese at skulle give et væsentlig nedslag herfor, hvorfor forholdet har nedsat bygningens værdi.

Forsikringsbetingelserne anfører intet om, at en skade skal være opstået på et nærmere vilkårligt tidspunkt efterfølgende for udførelsesarbejdet. Det vil sige en skade kan nærmere henføres til udførelsen jf. 'andre fysiske forhold'. Indklagedes forsikringsbetingelser opdeler ikke i oprindelige skader contra efterfølgende skader, hvorfor nærværende skade er dækningsberettiget.

Nærværende sag er i høj grad at ligestille med Ankenævnskendelse i sag nr. 48.940 - 16. august 1999, hvor Ankenævnet lagde til grund, at nedbøjningen var at betragte som en skade, samt at det afgørende var, hvorvidt det nærmere kunne lægges til grund, at nedbøjningen var til stede på overdragelsestidspunktet. Ankenævnet gik ikke ind i en sondring om oprindelige skader contra efterfølgende skader, men slog alene fast, at nedbøjningerne (skadede gulve) opfyldte forsikringsbetingelsernes skadesdefinition.

Da indklagedes skadesdefinition efter pkt. 4 herefter er opfyldt, er der tale om en dækningsberettiget skade.

Som anført i klagers skrivelse af 15. april 2002 er ejerskifteforsikringen tegnet med særlig udvidelse mod mer-præmie. Den særlige udvidelse dækker bl.a. udgifter til udbedring af mangler ved ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivning eller sædvanlig byggeforeskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet. Indklagede gør gældende, at funderingsnormen ikke er at betragte som en sædvanlig byggeforskrift. Det bestrides af klager, at funderingsnormen, som der i den geotekniske rapport henvises til if. bilag 6, ikke er at betragte som en sædvanlig byggeforskrift. Byg-

gelovens § 5 anfører nærmere, at der udfærdiges et bygningsreglement, indeholdende regler for bl.a. konstruktion samt målnormer. Af bygningsreglementet fremgår det nærmere, at funderingsnormen skal anvendes.

Funderingsnormen er altså en sædvanlig byggeforeskrift, som skal følges, og da hældningerne, som anført i den geotekniske rapport jf. bilag 6, i alle rum større end funderingsnormens tolerancegrænse, skal udbedring følgelig udbedres i alle rum.

For god ordens skyld må det klart afvises, at klager havde kendskab til skævhederne i gulvene. Klager har henholdt sig til tilstandsrapporten jf. bilag 1, som ikke anfører noget om skævheder i gulve.

Ad 2) Skæve lofter:

I geoteknisk rapport jf. bilag 6 anføres det 'De mest synlige lokale nedbøjninger af lofterne anbefales oprettet ved opspændning eller ændring af underlaget for loftsbræddерne'.

Det fastholdes, at omkostningerne til udbedring af konstaterede skæve lofter er dækningsberettiget i h.t. ejerskifteforsikringen.

Ligeledes som anført vedrørende de konstaterede skæve gulve falder forholdet vedrørende skæve lofter ind under ejerskifteforsikringens pkt. 4. Ligeledes som anført under ad - skæve gulve, er der netop i nærværende sag tale om 'andre fysiske forhold', som er omfattet af definitionen på en skade, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang.

I nærværende sag er der netop tale om, at ovennævnte forhold gør sig gældende. Der er endvidere tale om, at de skæve lofter udgør en særdeles stor gene for klager, således at ejendommens værdi og brugbarhed er nedsat i en grad, som bestemt er nævneværdig for klager, og ikke blot af æstetisk eller arkitektonisk karakter.

I tilstandsrapporten er der intet anført om, at der er etableret en anordning for foretagelse af løbende opstramninger.

Var klager blevet bekendtgjort hermed, havde klager aldrig købt ejendommen.

De skæve lofter vil naturligvis betyde, at bygningens værdi falder, da klager må påregne at skulle give et ikke uvæsentligt afslag ved et eventuelt salg.

Samme argumenter som anført under ad 1) - skæve gulve vedrørende oprindelig skade contra efterfølgende skade gør sig gældende, hvad angår de konstaterede skæve lofter.

Endnu en gang må jeg henvise til Ankenævnskendelse nr. 48.940 - 16. august 1999, hvor der som i denne sag var tale om en nedbøjning. I ovennævnte sag var nedbøjningen at betragte som en skade.

Som tidligere anført var det afgørende moment ikke en sondring mellem oprindelig skade contra efterfølgende skade, som forsikringsbetingelserne slet ikke lægger op til, men alene hvorvidt nedbøjningen var til stede på overdragelsestidspunktet, hvorfor nærværende sag følgelig bør få samme udfald som ovennævnte sag.

Endvidere er de konstaterede forhold vedrørende de skæve lofter dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringens særlige udvidelse og under henvisning til, at der er tale om forhold i strid med sædvanlige bygningsforskrifter."

Selskabets advokat har hertil i skrivelse af 31/5 2002 til nævnet bemærket:

"Det fastholdes, at de konstaterede skævheder på gulvene ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang.

Det bemærkes i den forbindelse, at ingen i forbindelse med handlens indgåelse har gjort bemærkninger om skævhederne. Klageren har selvsagt besigtiget ejendommen i forbindelse med handlen, men altså uden at fremkomme med bemærkninger om hældninger på gulvene.

På baggrund deraf er det indklagedes opfattelse, at skævhederne på gulvene ikke kan være så generende, som det gøres gældende af klageren, og hvis skævhederne er så generende, som det anføres, så må klageren også have konstateret disse i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen forinden købet og dermed har haft kendskab til forholdene. I så fald er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

I skrivelse af 19/6 2002 til nævnet har advokaten endvidere til støtte for, at forholdet med de skæve gulve ikke er omfattet af forsikringsdækningen, bemærket:

"Enten er skævhederne så generende, at sælger, den bygningssagkyndige og køber må have været blevet opmærksom på skævhederne i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen.

Eller også er skævhederne ikke generende, hvilket tyder på at være tilfældet, da ingen af parterne har bemærket skævhederne i forbindelse med handlen."

Parterne har endvidere korresponderet om, hvorvidt funderingsnormen er en del af en "sædvanlig byggeforskrift".

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen og

ii) at skaden er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

...

- forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

...

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for den usagkyndige køber, eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

...

Udvidelse til forsikringen

A. Særlig udvidelse til forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER

(kun hvis specifikt tilvalgt og mod mérpræmie)

...

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforeskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes for så vidt tidspunktet for en skades indtræden, at det alene er afgørende for dækning, at skaden var til stede ved køberens overtagelse/rådighed af ejendommen.

Nævnet finder, at de anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi og brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Det findes ingenlunde godtgjort af selskabet, at klagerne havde kendskab til forholdene, før de overtog ejendommen, eller at forholdene kan karakteriseres som bagatelagtige.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende skader.

Poul Sørensen
formand