875/11

Den 19. september 2011 blev i sag nr. 78.896:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

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 Forsikrings-Aktieselskabet Alka. Han klager over, at selskabet har afvist at yde erstatning for værditab i anledning af, at det er konstateret, at huset er skævt.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder forsikringens skadebegreb, samt at værdiforringelse ikke er en post, der er dækning for.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1975, og at klageren overtog ejendommen den 1/7 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/3 2005. Heraf fremgår bl.a.:

"Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Der er stedvis revner i udvendig sokkel samt områder med fast sokkelpuds.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Hvor tilbygning er sammenbygget med det oprindelige hus, krakelerer mørtelfugen, vestgavlen har enkelte udfaldne fuger. Mindre revner over udendørs lampe mod indkørslen.

		K1	Rammen gaber et par steder.
…			
	4.4 Sålbænke	K1	Sålbænke er med revnedannelse i fuge mod stue.
…			

Sælgers oplysninger om ejendommen

…		Ja	Nej	Ved ikke
1.	Fundamenter/sokler			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet Hvis ja, hvor? Vestlig ende.	☒	☐	☐
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	☐	☒	☐
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?"	☐	☐	☐

Det fremgår af sagen, at klageren den 26/6 2009 telefonisk anmeldte, at han i forbindelse med udskiftning af vinduer havde opdaget, at hele huset var skævt. Forholdet blev besigtiget den 1/7 2009, og skadekonsulenten konstaterede efter en opmåling, at der var ca. 10 cm højdeforskel på en facades to hjørner, samt at der på gulvene var et fald på 1 cm pr. meter. Skadekonsulenten vurderede, at årsagen til skævheden var unøjagtigheder ved opførelsen, idet der ikke var revner eller andre indikationer på sætningsskader.

Med henvisning til, at forholdet var af kosmetisk karakter, meddelte selskabet ved brev af 9/7 2009 klageren afslag på dækning.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og gjorde i brev af 23/11 2009 til selskabet gældende, at han ved et salg ville komme til at lide et væsentligt værditab, samt at det ville blive vanskeligt at foretage renoveringer på huset. Skadekonsulenten var af den opfattelse, at forholdet kunne vanskeliggøre fremtidige renoveringer, hvorfor selskabet anerkendte at dække omkostningerne ved opretning af stuegulvet. Selskabet henviste i den forbindelse til sag nr. 56.111 fra Ankenævnet for Forsikring.

Hertil bemærkede klageren i brev af 30/6 2010 til selskabet bl.a.:

> "Jeg har nu haft noget tid til at overveje sagen, men mener dog stadig at her er tale om et problem for ejerskifteforsikringen.

I den vedhæftede sag, der umiddelbart vurderes som en parallelsag er der ud fra min opfattelse, kun sket sætningsskade på gulvet og ikke i det bærende fundament. Det nævnes at husets vægge, døre og vinduer er i lod.

I tilfældet her på … er det umiddelbart hele huset der hælder, dvs. ydermur, loft og tag (er ikke i vatter). Yderligere har jeg målt ydermurene i gavlene, der begge ser ud til, at være ude af lod (ifølge bygningsreglementet fra 1972/75 er der et tilladt lod på maksimum 1 cm). Idet hældning i hver ende af huset hælder til samme side og derfor følger den resterende konstruktion, kunne det tyde på at huset enten er bygget med et defekt vaterpas eller er sunket."

Klageren har i klageskemaet underskrevet den 16/8 2010 nedlagt påstand om, at selskabet skal godtgøre hans værditab ved videresalg eller foretage en komplet opretning af huset. Han er endvidere af den opfattelse, at selskabet skal undersøge, om huset er underfunderet. Til støtte for påstanden har han bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
…
Huset hælder i længderetning mod sydøst. Faldet er ca. 8-9 (mm/mtr.). Det ser ud til, at fundamentet er sat med fald under opførsel eller huset efterfølgende er sunket. Efter udsagn fra genbo i sommer er huset sunket under opførsel og skulle oprindeligt have været ca. 2 mtr. længere.
I første omgang afviste Alka sagen som en forsikringssag. Efter efterfølgende tovtrækkeri har Alka meddelt, at de i en vis udstrækning vil oprette gulvene indvendigt. Dette er dog ikke tilfredsstillende, da de øvrige bygningsdele fortsat vil være ude af vatter og derfor til stor kosmetisk gene. Dette er blevet særdeles synligt efter isætning af nye vinduer og døre. Eksempel: stort vinduesparti med havedør stikker den ene ende af partiet ca. 15 mm under murstenskanten og i den anden ende ca. 20 mm over kanten. Det er i øvrigt i denne forbindelse, det opdages, at huset hælder alvorligt. Den umiddelbare opfattelse er at huset lider et væsentligt værditab, der vil følge huset fremover. "

Selskabet har i brev af 21/9 2010 til nævnet bl.a. anført:

"I nærværende sag er der ikke tale om skader i forsikringens forstand eller nærliggende risiko for, at skader kan udvikle sig som følge af de nævnte forhold.

Der har ikke kunnet konstateres skader, hverken i form af revner eller andre typer af sætningsskader på ejendommen eller risiko for sætningsskader. Der er alene tale om at ejendommen fra opførelsen ikke er opført i vatter og skævheden er 'medfødt'.

Klager har ikke registreret skævheden i de forløbne 4 år han har boet i huset, men først ved udskiftningen af ejendommens vinduer bemærket, at disse ikke kunne isættes i vatter og at det isatte store vinduesparti derfor i den ene ende var 15 mm under murstenskanten og i den anden ende 20 mm over murstenskanten. Det er efterfølgende konstateret at huset er skævt i størrelsesorden 8-9 mm pr. løbende meter. Der er alene tale om et æstetisk/kosmetisk forhold.

Forsikringen dækker som anført udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
…

Ejerskifteforsikringen dækker således ikke værdiforringelse og den konstaterede skævhed opfylder ingen af de nævnte parametre for dækning/udbedring af skade.

Ejerskifteforsikringens udvidede dækning fremgår af afsnit 9 og er en ulovlighedsdækning. Den dækker således ulovlige bygninger og bygningsindretninger. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation fra myndighederne.

Bevisbyrden for rigtigheden af det krav der gøres gældende mod selskabet påhviler den der rejser kravet (klager), hvilket vil sige at klager må dokumentere, at den konstaterede skævhed af ejendommen konstituerer en ulovlighed samt at han har søgt dispensation hos myndighederne og fået afslag herpå.

Vi må på det foreliggende grundlag således fastholde, at vi ikke kan tilbyde erstatning udover den allerede accepterede udbedring af stuegulvet."

Hertil har klageren i brev af 12/10 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har i den mellemliggende periode fra modtagelse af Jeres brev erfaret fra mine genboer, at der under opførslen af huset har været problemer.

Min ene genbo oplyser, at under opførslen af huset, brækkede den ene ende af soklen af - det var begyndt at synke. Det var i den ende, hvortil der er markant hældning.

Min anden genbo beretter, at der har været problemer i området med huse der er sunket, med hældning til følge.

Yderligere har jeg i forbindelse med opgravning til dræn ved sokkelfod på husets langside erfaret at soklen er knækket. Når man følger revnen viser der sig tegn af en gammel revne dannelse op igennem murværket. Umiddelbart er der igen en synlig revnedannelse i murværket.

Umiddelbart kan man godt have den mistanke, om funderingen har været tilstrækkelig ved opførsel. Ydermere er det noget der vil volde problemer i fremtiden?

Hvis det falder ud til fordel for forsikringen vil jeg naturligvis gå ud fra, at jeg ved videresalg ikke er forpligtiget til at nævne husets hældning i tilstandsrapporten."

På baggrund af det af klageren anførte om revnerne har selskabet besigtiget ejendommen på ny og er bl.a. fremkommet med følgende bemærkninger i brev af 25/5 2011 til nævnet:

"Taksator fik påvist de af klager konstaterede revner - dels en revne i soklen til venstre for hoveddøren dels en mindre revne i murværket under et vindue.

Revnen til venstre for hoveddøren brød soklens pudslag og det kunne konstateres at revnen fortsatte under terræn. Taksator vurderede, at den pågældende revne ikke adskilte sig fra den type revner der ofte og normalt ses på bygninger af samme alder samt at der ikke var noget der indikerede manglende bæreevne i hverken fundamentet eller i de underliggende jordlag.

Revnen under vinduet var en 'fin' revne uden forskydning og taksators vurdering var at revnen var uden betydning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. 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, revnedannelse, 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.

5. Hvad dækker forsikringen ikke

5.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

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.

5.2. Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 4.1.

…

7.3 Erstatningspligt

7.3.1. ALKA har kun pligt til at udbetale erstatning hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

…

9. Udvidet dækning

…

9.3.1 Bygningens lovlighed

9.3.1.1. Forsikringen dækker ulovlige bygninger og bygningsindretninger. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Bygninger er ulovlige, hvis de på opførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/ bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter."

Nævnet har gennemset de forelagte billeder af vinduerne.

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvis, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der stedvist er revner i den udvendige sokkel samt områder med løst sokkelpuds. Forholdet har fået karakteren K1, hvilket betegner en mindre alvorlig skade, som ikke har indflydelse på bygningens funktion. Selskabets taksator har vurderet, at de af klageren konstaterede revner i soklen og murværket ikke indikerer manglende bæreevne i fundamentet eller i de underliggende jordlag. Når der henses til bygningens alder, finder nævnet ikke, at den medførte skævhed udgør en skade. Nævnet finder heller ikke, at klageren har bevist, at skævheden ved huset udgør en nærliggende risiko for skade. Forholdet kan efter nævnets opfattelse henføres til ulovlighedsdækningen, jf. forsikringsbetingelsernes § 9.3.1, idet det dels ikke er bevist, at skævheden udgør en ulovlighed, dels at det i givet fald er umuligt at opnå dispensation for ulovligheden. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet alene har ydet dækning for opretning af stuegulvet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

J. Hermann