

Den 7. oktober 2013 blev i sag nr. 83.988:

XXXX XX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX X  
XXXX XXXXXX X

mod

Gjensidige Forsikring ASA  
A.C. Meyers Vænge 9  
2450 København SV

afsagt

## k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende det forsikrede hus' betonklaplag, der understøtter husets gulv. Det er klagernes opfattelse, at betonklaplaget er fejlfunderet, og at dette forhold har og vil medføre sætningsskade på resten af huset. Klagerne ønsker dækning for udgifterne til en efterfundering af betonklaplaget og udbedring af sætningsskader.

Selskabet tilbyder klagerne forligsmæssigt 75.000 kr. for udgifterne til opretning af gulvene i soveværelse, køkken og stue. Selskabet afviser at udbetale yderligere med henvisning til tilstandsrapporten samt forsikringsbetingelsernes skadebegreb.

Det forsikrede hus er et sommerhus af træ fra 1972. Forsikringen trådte i kraft den 26/4 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 17/3 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

<b>"Registrering af bygningens tilstand</b>			
<b>Bygn.:</b>		<b>Karakter:</b>	<b>Registrering og note:</b>
<b>A</b>	<b>Beboelse</b>		
...			
	<b>6. Gulvkonstruktion og gulve</b>		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve er ikke i vater. Der er fugtskjold på stuegulv ved nordgavl.

2.

83.988

...

## 9. Bad/toilet og bryggers

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning K3

Der er revner i klinkegulv i brusekabine og hjørnefuger i brusekabine er revnet lidt fra enkelte steder.

Note: Manglende vedhæftning af gulvklinter i vådzone og revnede fuger kan give fugtskader på tilstødende konstruktioner.

9.2 Vægkonstruktion/-belægning K2

Klinker på køkkenvægge har hult underlag/er løse enkelte steder.

K2

Vægbeklædning i brusekabine har lidt mørhed og råd forneden.

Note: Der vil være risiko for fugtskader på underliggende konstruktioner."

Selskabets taksator besigtigede det forsikrede hus, og udarbejdede en intern rapport af 15/2 2011 hvoraf bl.a. fremgår:

"Sommerhus fra 1972, Tilbygning karnap 1998.

Der er målt skævheder i gulve. Skævhederne starter ved husets ydervægge og falder ind mod midten af bygningen. Der er målt fald fra 5 cm. Pr. meter enkelte steder og ned til 1 cm. Pr. meter.

Laveste punkt er ca. i midten af bygningen mellem køkken og soveværelse. Det falder mere eller mindre jævnt fra yderkant af bebyggelsen og ind mod midten. Det skønnes at overkant betondæk er ca. 7 cm lavere.

Der ses ingen skader på trægulv eller underliggende betondæk. Det er dog sandsynligt at betondæk har revner. Kunden har lavet et ca. 1 m<sup>2</sup> stort hul i trægulv i soveværelse. Her ses at trægulvet ligger på strøer som er opklodset. Ca. 20 cm. Under overkant trægulv er der støbt et betondæk og der er udlagt fugtspærre i form af plastfolie oven på betondæk.

Ved loftet kan der konstateres at skillevægge er fulgt med betondækket ned og der er mellemrum op til loft. Ved køkkenet, som er nyere end 1972, har man rettet en del af skævheden op ved at tilpasse sokkelen, men bordpladen er ikke helt vandret, så det tyder på at der er sket en lille sætning efter monteringen af køkkenet.

...

Den fremtidige sætning af betondæk vil jeg vurdere som minimal. Denne vurdering er skønnet ud fra tykkelsen af den tørveholdige muldjord samt ud fra konstruktionens alder, som efterhånden er 39 år. Erfaringsmæssigt vil størstedelen af sætningen ske umiddelfart efter opførelsen.

...

Denne skævhed mener jeg ikke er normal for et sommerhus fra 1972."

Klagerne foranledigede udarbejdelsen af en geoteknisk rapport hvoraf bl.a. fremgår:

"**Resultater.** Resultatet af prøvegravningerne og borerne er gengivet på boreprofilerne, bilag nr. 2 og 3.

Nivellementerne viser skævheder/sætninger på op til 64 mm.

I undersøgelsespunkt nr. 1 inde i huset har vi registreret, at trægulvet og det underliggende, ca. 10 cm tykke betongulv er udlagt på sandfyld. Sandfylden fortsætter til 0,8 meters dybde under trægulvets overside. Under sandfylden findes et 0,3 meter tykt lag af tørvemuld. Tørvemulden underlejres af senglaciale sandaflejringer.

I undersøgelsespunkt nr. 2 har vi registreret, at ydervæggen er direkte funderet på et stribefundament ført til 1,15 meters dybde under terræn. Stribefundamentet er netop ført gennem tørvemulden og ned på det senglaciale sand.

Ved pejling i de åbne borehuller efter borearbejdets afslutning, blev der indvendigt i boring nr. 1 registreret grundvand i 0,8 meters dybde og udvendigt i boring nr. 2 i 0,6 meters dybde. Der er tale om sekundære vandspejl som varierer med årstid, nedbør og tidevand.

**Vurderinger.** Det senglaciale sand er en bæredygtig og sætningsfri aflejring, hvilket er angivet på boreprofilerne med benævnelsen OSBL (overside af bæredygtige lag). Tørvemulden er en stærk sætningsgivende, og hører til de allermest sætningsgivende blødbundslag.

Årsagen til gulvets skævheder er sætninger af tørvemulden forårsaget af belastningen fra sandfyld, gulvkonstruktion og vægten af indvendige vægge.

Ydervæggens fundamenter vurderes at være ført ned på de bæredygtige og sætningsfrie sandaflejringer.

[Klagerens geotekniske firma]vurderer, at sætningerne vil fortsætte og forårsage yderligere skævheder i et omfang, som normalt ikke vil være acceptabelt.

På bilag 4 har vi gengivet uddrag af mailkorrespondance mellem husets ejer og Gjensidige Forsikring. Det fremgår af bilag 4, at sætninger i størrelsesorden 1-2 mm pr. år ikke betragtes som usædvanlige.

Det er GeoDanias vurdering, at det i 1972 var normal praksis at afrømme al muld under en gulvkonstruktion som den aktuelle. Det var i 1972 almindeligt kendt, at en gulvkonstruktion, som den aktuelle ville få skadevoldende sætninger, hvis den blev udlagt på muld/blødbundslag.

Inden for normal konstruktionslevetid vil sætninger, der overstiger 20 mm, være skadevoldende for en uarmeret gulvkonstruktion. Sætninger, der overstiger 40 mm vil være skadevoldende selv for en armeret gulvkonstruktion, jf. vedlagte uddrag af SBI-anvisning 181 'Funderings af mindre bygninger'.

For gulve, hvor hele muldlaget er afrømmet, bliver sætninger ubetydelige små og i størrelsesorden et par mm i hele husets levetid.

Sætninger i størrelsesorden 1-2 mm pr. år er derfor at betragte som usædvanlig for byggeri i 1972 med den aktuelle gulvkonstruktion. Ingen almindelige bygningsmaterialer vil kunne optage så store sætninger/deformationer indenfor normal konstruktionslevetid.

Omend [klagerens geotekniske firma]vurderer, at den nuværende sætningsproces er aftagende og sætningerne fremover bliver mindre end ovennævnte størrelsesorden, bliver de forventelige så store at, fx sædvanlige moderniseringer ikke kan gennemføres. Fx kan et øn-

ske om at lægge gulvklinter i dele af huset ikke gennemføres, da den fortsatte sætningsproces utvivlsomt vil resultere i at klinkerne revner.

De fortsatte sætninger vil også indebære stor risiko for skader på fx eksisterende installationer, jf. vedlagte uddrag af SBI-anvisning 181.

Det bemærkes, at ydervægsfundamentene er ført ned i større dybde end normal frostsikker dybde, 0,9 meter under terræn. Vedkommende der har bygget huset har således været klar over, at tørvemulden er sætningsgivende, da han har valgt at øge funderings dybden til 1,15 meter, som vi har registreret i undersøgelsespunkt nr. 2. Årsagen til at man har efterladt noget af tørvemulden under gulvet har formentlig været problemer med højtstående grundvand.

Gulvet kan gøres sætningsfrit ved at udskifte tørvemulden med komprimeret sandfyld. Den eksisterende sandfyld vil kunne genanvendes. Alternativt kan gulvet gøres sætningsfrit ved forstærkning af betongulvet med minipæle.

Udskiftning af tørvemulden under gulvet kræver, at grundvandet sænkes midlertidigt med sugespidsere placeret omkring huset inden gravearbejdet påbegyndes."

Selskabet foranledigede herefter udarbejdelsen af en anden geoteknisk rapport hvoraf bl.a. fremgår:

### "3 Resultater

#### 3.1 Besigtigelse og fotoregistrering

Ejendommen har ingen udvendige revnedannelser. Indvendig ses sætninger af den del af de indvendige vægge, som er i den midterste del af huset, se bilag ...

#### 3.2 Nivellement

Resultatet af nivellementet af sokkeloverkant er vist på bilag ..., hvor det højeste punkt er sat til nul, og afvigelserne (i mm) nedad herfra er vist.

Afvigelserne fra vandret varierer fra 0 mm til 26 mm på sokkeloverkant, hvor det højeste punkt ligger på det nordøstlige hjørne.

Resultatet af fladenivellementet af gulvet er ligeledes vist på bilag 1.1, hvor det højeste punkt er sat til nul, og afvigelserne (i mm) nedad herfra er vist.

Afvigelserne fra vandret på fladenivellementet varierer fra 0 mm til 70 mm, hvor de højeste punkter ligger langs med ydervæggene, mens de laveste punkter ligger på den midterste del af gulvet.

#### 3.3 Fundamenter og gulve

Fundamentsunderkant (FUK) er i gravning/boring 2 er registreret 1,15 m under overside terræn (u.t.), svarende til relativ kote +178,45. Fundamentet er i henhold til ... undersøgelser udført som insitu støbte fundamenter af beton.

Gulvet er udført som et trægulv på strøer, der er udlagt på et klaplæg af beton, som er støbt direkte mod det underliggende sandfyld. Betongulvet er iht. ... 10 cm tykt ved gravning 1.

#### 3.4 Jordbunds- og grundvandsforhold

Jordbundsforholdene bærer præg af, at der tidligere har været havbund og siden strandeng, som er fyldt op med sand- og lerfyld.

Ved det af ... undersøgte punkt 1 er fylden over tørvelaget udskiftet med sandfyld. I punkt 2 består jorden af 0,6 m fyld bestående af stærkt organisk lerfyld. Herunder er der et 0,3-0,55 m lag, som af ... er beskrevet som tørvemuld. Det 0,3 m tykke lag i den indvendige boring er af ... geologisk bedømt til tørvedynd. Under tørvten er der i begge boringer fundet senglaciale nedskylsaflejringer af sand, som i den udvendige boring er underlejret af senglaciale smeltevandssand til bunden af boringen iht. ...

Tørvelaget starter i relativ kote +178,0 m indvendig og kote 173,6 udvendig, og slutter i henholdsvis kote 179,0 og 178,4.

I den af ... udtagne prøve af tørvedynd, er der bestemt vandindhold,  $w$ , på 84,5 % og bestemt glødetab til 18,25 %.

## 4 Vurdering

### 4.1 Fundamenter

Ud fra de udførte undersøgelser vurderer vi, at ejendommens fundamenter ved forhold som i ... gravning 2 er funderet på intakte bæredygtige aflejringer.

Det højst mulige funderingsniveau for fundamenter være oversiden af de sikre senglaciale aflejringer. Svarende hertil er oversiden af de bæredygtige lag OSBL, koteret på situationsplanen, bilag ... og det ses at det eksisterende fundament netop er ført ned til dette niveau.

### 4.2 Gulve

Det sædvanlige afrømningsniveau (AFRN) for opbygning af en (normalt belastet) gulvkonstruktion, der bæres af jorden - og hvortil der stilles normale krav til sætninger - er ligeledes oversiden af de (sen)glaciale lag. AFRN er vist på bilag ...

Gulvene må således betegnes som fejlunderede, eftersom de er udlagt på sætningsgivende aflejringer.

### 4.3 Sætninger af fundamenter og gulve

Eftersom overkant sokkel kun afviger 0-26 mm fra vandret, og de 0-20 mm sædvanligvis kan skyldes udførelsesunøjagtigheder, vurderer vi, at yderfundamenterne er funderet på bæredygtige aflejringer, som fundet i ... gravning 2.

De nuværende sætninger af ejendommens gulv er mindst langs med yderfundamenterne (0-6 mm) og størst på den midterste halvdel af gulvet (45-70 mm). Dette kan være en indikation af at betonklaplaget hænger på yderfundamenterne, mens betonklaplaget lidt længere inde i huset har fulgt jordens sammentrykning. Dette underbygges af de fotos som er taget af den tværgående stuevæg, foto nr. 5-7, se bilag 1.2, hvor det ses at loftlisten passer ud mod ydervæggen, mens den hænger i forhold til loftet i midten af huset. Indervæggene har således fulgt gulvenes bevægelser.

Vi vurderer, at sætningerne af gulvet alene skyldes sammentrykning af de underliggende sætningsgivende lag."

I mail af 4/1 2012 til klagerne fra den ingeniør, der udarbejdede den seneste geotekniske rapport, har ingeniøren svaret på en række af klagerens spørgsmål. Et af klagerens spørgsmål lyder:

"Du konkludere At sætningen vil blive 10-25 mm inde for de næste 10-25 år, forudsat at lasten ikke øges, til dette har jeg følgende spørgsmål:

...

- Er der en norm for hvor stor en sætning der er acceptabel? Hvis vi antager at sætningen bliver på de yderligere 25 mm er der skævhed på næsten 10 cm, hvis lasten øges, hvilket næsten ikke kan undgås i forbindelse med en alm. Modernisering, bliver det endnu værre."

Hertil har ingeniøren svaret:

"Der eksisterer ikke en norm, hvor dette er defineret, men det har tidligere været god praksis, at sætninger af gulvkonstruktionen i forhold til ydervæggene blev betragtet som acceptable, hvis de var 5-10 mm. Hvilken størrelse sætning, der kan betragtes som acceptabel i skademæssig sammenhæng afhænger af den aktuelle konstruktions udformning samt dens spændingshistorik, dvs. hvilke sætninger og skævheder der allerede er opstået."

I klageskema af 7/2 2013 har klagerne bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

Sagen vedrører Sommerhus ..., overtaget 01-07-2010.

Dec 2010 har vi i forbindelse med nedtagning af et stort skab, konstateret en sætningsskade i vægge og gulve som er anmeldt til ejerskifteforsikringen hos Gjensidige. Efterfølgende er huset blevet besigtiget af Bygningskonsulent ..., Gjensidige, endvidere er der udført Geotekniske undersøgelser af dels ... (foranlediget af køber) samt ... (foranlediget af Gjensidige), både ... rapport og de to geotekniske rapporter konkluderer at der er en sætningsskade på op til ca. 7 cm varierende i dybde fra væggene ud til midten af huset hvor sætningen er på de målte ca. 7 cm. Det er endvidere konstateret at væggene har sat sig sammen med gulvet, hvilket er søgt skjult ved udfyldning med lister. En udmåling af husets 10 år gamle køkken har vist at dette ved installationen er klodset op på et skråt fundament, men har undergået en yderligere sætning på ca. 3 cm efter dette. Årsagen til sætningen er fejlfundering af husets gulv som er funderet på sand, uden først at fjerne et 30-35 cm tykt tørvelag, begge rapporter konkluderer at gulvet vil undergå en yderligere sætning som normalt ikke er acceptabel, og at sætningen vil forværres ved yderligere belastning, f.eks. helt normale bygningsmæssige forbedringer som, klikegulve, nyt badeværelse, ændring af skillerum og lignende. Tilstandsrapportens eneste relevante punkt omtaler alene en K1 'gulvet er ikke i vater', hvorfor vi anser denne som groft misvisende og ufyldstgørende, i henhold til kravene skulle tilstandsrapporten bl.a. afdække netop sætningsskader. Gjensidige har i første omgang afvist sagen, primært med begrundelsen, at det ikke drejer sig om en skade i forsikringsmæssig forstand og at man må acceptere en sætning på op til 2 mm pr. år, det sidste er i henhold til ... uacceptabel da ingen alm, bygningsmaterialer kan optage så store sætninger. Siden har Gjensidige den 17. april 2012 tilbudt et forlig som ville medføre udbetaling af 41.000 kr. Forliget er blevet afvist, da det på ingen måde kan dække de reelle omkostninger til udbedring eller den reelle værdiforringelse af huset. På opfordring fra Gjensidige er der indhentet tilbud på opretning af indvendig trækonstruktion som beløber sig til 247.500,- kr. Der er ikke indhentet tilbud på udbedring af selve funderingsfejlen, men de to geotekniske rapporter beskriver metoden, samt nødvendigheden af en midlertidig grundvandssænkning under forløbet. I henhold til SBI anvisning 231 pkt. 11.3.2 om funderingsforhold er prisen i 2008 ca. 4000 kr/m<sup>2</sup> plus moms hvilket beløber sig til ca. 550.000,- da huset er 110 m<sup>2</sup>.

7.

83.988

Ud over tilstandsrapporten har mægler udleveret en sundhedsattest der beskriver husets tilstand som god og viser at der skal udføres vedligeholdelses arbejder for 69.375,- kr. men udelukkende på andre ting end gulvene, i forbindelse med fremvisning af huset har mægler oplyst at den omtalte K1 skyldes en udførelsesfejl i forbindelse med en 10 år gl. tilbygning, idet der er en umiddelbar synlig skævhed i gulvet lige ved tilbygningen, det har vist sig at denne oplysning stammer fra en tidligere tilstandsrapport.

...

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

At ejerskifteforsikringen betaler for udbedring af skaden på huset i henhold til den metode der er anvist af henholdsvis [klagerens geotekniske firma] og [selskabets geotekniske firma], samt udbedre følgeskader som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, herunder sætningsskader i vægge, og endvidere reetablere vægge, gulve og andet der måtte skulle demonteres i forbindelse med arbejdet.

Alternativt udbetale en kompensation der tillader os selv at forestå udbedringen."

Dertil har selskabet i brev af 25/3 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der er tale om et 1-plans hus af træ.

Ifølge salgsoptillingen er der bygget en karnap på stuen i 1999 og nyt køkken i 1999. Huset er oprindeligt bygget med væg og dør fra køkkenet til stue, men køkkenet fremtræder i dag i åben forbindelse med stuen.

...

Forsikringstager henviser i sin klage til en home Sundhedsattest, men home samarbejder med Topdanmark og ikke Nykredit Forsikring om ejerskifteforsikringer. Ejendommen er solgt gennem Nybolig. Sælger har fået udarbejdet tre tilstandsrapporter på ejendommen; den første fra 4. juli 2008, og vi antager, at sælger har skiftet ejendomsmægler i forløbet. En home sundhedsattest er ikke et tillæg til ejerskifteforsikringen tegnet hos Nykredit Forsikring og oplysningerne i den er uden relevans for bedømmelse af dækningen.

Forsikringstager henviser i sin klage også til sælgers og ejendomsmæglerens rolle i sagen, men det har heller ikke betydning i forhold til forsikringsdækningen. Nykredit Forsikring er desuden en del af den norske Gjensidige gruppen, og Nybolig hører via Nykredit Mægler under Nykredit koncernen.

Den 20. december 2010 anmeldte forsikringstager telefonisk, at han mente, at gulvkonstruktionen var fejlfunderet, fordi han havde opdaget, at skillevægge havde sluppet lofterne, og at husets køkken var skævt og køkkenelementerne tilrettet efter skævhederne.

...

På baggrund af den geotekniske rapport meddelte vi forsikringstager telefonisk og ved mail af 2. november 2012, at ejerskifteforsikringen ikke kunne dække udgifter til stabilisering af ejendommen, fordi konsolideringssætningerne var overstået, og de fremtidige sætninger var af beskeden karakter.

Vi kunne dække udgifter til undersøgelse af, om der var sket eventuelle følgeskader på el-, vvs- og kloakinstallationer. Disse undersøgelser blev foretaget, og der blev ikke konstateret sætningsskader på installationerne.

Vi tilbød endvidere forligsmæssigt at slutte sagen til fuld og endelig opgørelse med betaling af et beløb til opretning af gulve, hvor skævhederne var værst.

Vores forsikringstager havde nogle supplerende spørgsmål til [selskabets geotekniske firma], og de blev besvaret ved mail af 4. januar 2012.

[Selskabets geotekniske firma] svarede bl.a., at der ikke eksisterer en norm for acceptable sætninger, men at det tidligere har været god praksis, at sætninger af gulvkonstruktionen i forhold til ydervæggene blev betragtet som acceptable, hvis de var 5-10 mm. Hvilken størrelse sætning, der kan betragtes som acceptabel i skadesmæssig sammenhæng afhænger af den aktuelle konstruktions udformning samt dens spændingshistorik, dvs. hvilke sætninger og skævheder der allerede er opstået.

Forsikringstager oplyste, at han havde planer om at modernisere huset ved at etablere et klinkegulv enten i badeværelse og køkken eller i gang, bad, køkken og stue. Hertil svarede [selskabets geotekniske firma], at hvis moderniseringen omfatter en lastforøgelse i form af tungere gulvkonstruktion, vil de fremtidige sætninger af gulvet med stor sandsynlighed øges udover 10-20 mm.

Til spørgsmål, om sætningerne har givet problemer for tagkonstruktionen eller betonpladen mod terræn henvises til, at det kræver yderligere undersøgelse.

Med hensyn til opretning af gulve fremsendte forsikringstager et tilbud på 247.500 kr. for opretning af alle gulve i sommerhuset.

Vores bygningskonsulent lavede en kalkulation over opretning af gulve i stue/køkken og soveværelse, hvor de største skævheder findes. Kalkulationen omfatter ikke entre, badeværelse, sauna samt de 2 værelser mod sydvest, da gulvene her har minimal skævhed. Kalkulationen lød på 56.393,75 kr.

I mail af 17. april 2012 tilbød vi en forligsmæssig afslutning på sagen med betaling af 75.000 kr. til opretning af gulve, hvilket efter fradrag af selvriskoen på 34.000 kr. gav en erstatning på 41.000 kr.

Forligstilbuddet blev afvist af forsikringstagers advokat ved brev af 1. oktober 2012. Forsikringstager ønskede dækning for fundamentsforstærkning og opretning af gulve i hele sommerhuset. I sit brev henviser advokaten til SBI-anvisning 231 fra 2011. Vi skal for god ordens skyld henvide til, at denne anvisning er lavet i tilknytning til det nyeste bygningsreglement, BR 10, mens sommerhuset er opført under BR 66.

Da forligstilbuddet blev afslået, fastholdt vi vores afslag på dækning i mail af 31. oktober 2012.

### **Vores vurdering**

Vores forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring Standard, der dækker skader og ikke ulovligheder.

...

Sommerhuset er opført under BR 66, som i kapitel 13 indeholder summariske bestemmelser om krav til sommerhusbebyggelse i sommerhusområde. Det fremgår af kapitel 13, stk. 7, at bl.a. husenes fundamenter skal udføres på forsvarlig måde. Forsikringstagers og hans rådgiveres henvisninger til tolerancer og udbedringsmetoder i SBI-anvisninger tilknyttet senere udstedte bygningsreglementer har derfor ingen relevans.

Endvidere har henvisningen til oplysningerne i home sundhedsattest ingen relevans, fordi denne erklæring ikke er et Nykredit-tillæg.



Sagen skal bedømmes efter ejerskifteforsikringens skadebegreb og tilstandsrapportens oplysninger. Det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre dækningsberettigende skader.

Der er to forhold i sagen: 1) gulvenes skævheder og 2) funderingen af gulvkonstruktionen.

## 1. Gulvenes skævhed

Gulvenes skævheder er beskrevet i tilstandsrapporten, som angiver, at gulve ikke er i vater. Forholdet har fået karakter K1.

Forholdet er korrekt beskrevet, idet vores forsikringstager er blevet advaret om skæve gulve (forholdets reelle karakter), at det omfatter alle gulve (forholdets omfang), og at forholdet ikke vil have nogen indflydelse på gulvenes eller bygningens funktion (forholdets reelle betydning). Gulvene er ikke svækkede, og som fotos taget ved vores bygningskonsulents besigtigelse viser, er det muligt at møblere sommerhuset (bilag ...). Der er ved opbygning af nyt køkken i 1999 taget hensyn til skævheden ved at tilpasse sokkel ved gulvet. På fotos kan ses, at sokkel er 11 cm høj ved ydervæg og 13 cm høj ved enden ind mod midten af huset. Vores bygningskonsulent skriver, at køkkenbordpladen ikke er helt vandret, og at det tyder på, at der er sket en mindre sætning, efter at køkkenet blev opsat. Vores forsikringstager skriver i sin klage, at køkkenet efter opsætningen har sat sig 3 cm, men vi ved ikke, hvordan han er nået frem til dette mål.

Forsikringsmæssigt har forsikringstager ikke krav på at få dækket opretning af gulve over ejerskifteforsikringen, fordi han ved tilstandsrapporten er blevet tilstrækkeligt advaret om, at han købte et sommerhus med skæve gulve.

## 2. Funderingen af gulvkonstruktionen

Gulvkonstruktionen er funderet på sætningsgivende jordlag under sandlaget. Dette er en fejlkonstruktion, men ifølge [selskabets geotekniske firma] rapport er konsolideringssætningerne overstået.

Sætningerne har medført skævheder i gulvene, størst i den midterste del af huset, men dette forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, jf. ovenfor.

Der er ikke dokumenteret andre skader som følge af sætningerne.

De lette indervægge af træ har fulgt gulvets bevægelse nedad, men det har ikke medført konstruktionsmæssige skader på vægge eller lofter. Nogle steder, koncentreret til midt i huset, hvor sætningerne i gulvene er størst, er der opstået mellemrum mellem væg og loft, men det har kunnet repareres ved opsætning af lister.

Sætningerne har ikke medført skader på el-, vvs- og kloakinstallationer.

Der er ikke tegn på skader i tagkonstruktionen, og vores forsikringstager har ikke dokumenteret sådanne skader.

Tilstanden af betonklaplager kendes ikke, fordi trægulvene ikke er taget op. Det vides heller ikke på nuværende tidspunkt, om betonpladen i kanterne hænger på yderfundamentet, jf. antagelsen i [selskabets geotekniske firmas] rapport, uden at være understøttet af sand/jordlag, eller om hele betonpladen har fuldt det underliggende terræns bevægelser. (Sommerhuset er

10.

83.988

bygget med et randfundament, hvor der efterfølgende er støbt en betonplade inden for randfundamentet.)

Med hensyn til den fremtidige sætningsudvikling og dermed skadesrisiko vurderer ..., at de fremtidige sætninger vil blive 10-25 mm over de næste 10-30 år med aftagende sætningshastighed.

Vi mener ikke, at disse beskedne forventede yderligere sætninger udgør en skade eller medfører nærliggende risiko for skade også henset til, at de kraftigere konsolideringssætninger fra, da huset blev bygget, ikke har medført skader på dette træhus bortset fra skævhed i gulvene.

[selskabets geotekniske firmas] vurdering af den fremtidige sætningsrisiko er baseret på de nuværende laster.

Forsikringstager har planer om at ændre gulvbelægningen til klinkegulv, og [selskabets geotekniske firma] bekræfter, at en tungere gulvkonstruktion kan medføre en øgning af de skønnede restsætninger.

Men forsikringen dækker kun i forhold til det købte, dvs. et træhus med trægulve, hvor der kun er beskedne restsætninger. Det forhold, at forsikringstager påtænker bygningsændringer, der forøger husets last og kan igangsætte en ny konsolideringssætning, er ikke dækket på ejerskifteforsikringen. Forsikringen dækker jf. pkt. 15 kun forhold, der er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

På det foreliggende grundlag dækker ejerskifteforsikringen ikke fundamentalsforstærkning, fordi de skønnede restsætninger er beskedne og ikke udgør en nærliggende skadesrisiko for bygningen. Forsikringstager har ikke dokumenteret andre nærliggende skadesrisici, idet [selskabets geotekniske firmas] antagelser om betonklaplageret ikke er dokumenteret.

## Forligstilbud

Uanset tilstandsrapportens beskrivelse, har vi forligsmæssigt tilbudt at betale 75.000 kr. minus selvrisiko 34.000 kr. = 41.000 kr. som bidrag til opretning af gulve. Forligstilbuddet er baseret på opretning af gulve i soveværelse, køkken og stue, hvor skævhederne er størst. Vi mener ikke, at forsikringstager kan gøre krav på genopretning af gulvene i hele sommerhuset, fordi han ud fra tilstandsrapporten har vidst, at han købte et hus med gulve, der ikke lå i vater.

Selv om forligstilbuddet bortfaldt, er vi indstillet på at dække det tilbudte beløb, som udbetales, når vi modtager dokumentation for, at gulve i soveværelse, køkken og stue er oprettede.

Når gulve er optaget, og betonklaplagerets tilstand kan besigtiges, er vi endvidere indstillet på at genoptage sagen for at vurdere, om der skal gives yderligere dækningstilsagn, eventuelt til fundamentalsforstærkning."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerne i brev af 7/4 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

## "Kommentarer til Gjensidiges vurdering

11.

83.988

Vedr. forsikringstype:

Vi har tegnet den forsikring der lovpligtigt er blevet tilbudt i forbindelse med handlen, i tillid til at det var denne, der sammen med tilstandsrapporten, sikrede imod netop de ting Gjensidige nævner i forsikringsbetingelserne pkt. 14. af betingelsernes pkt. 15 fremgår ganske rigtigt a) forholdet skal være til stede ved købers overtagelse af ejendommen og b) forholdet er konstateret og anmeldt i forsikringsperioden. Begge dele er her overholdt, der fremgår intet om at huset ikke skal kunne undergå ganske almindelige forbedringer som ikke ville volde problemer hvis huset havde været korrekt funderet.

I vejledningen til tilstandsrapporten står der helt konkret i afsnittet 'Hvad kigger den byggesagkyndige efter?'

*'Huseftersynet afdækker altså synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan f.eks. være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningsskader. Huseftersynet afdækker også tegn på skader eller fysiske forhold, der kan udvikle sig til en skade.'*

Som Gjensidiges bygningskonsulent anfører i sin rapport er skævheden ikke normal for et hus i samme alder. Den bygningssagkyndige der har udført tilstandsrapporten burde således have forholdt sig til om det faktisk at gulvet ikke er i vater, kunne tilskrives sætning og kommenteret dette, samt givet det en relevant karakter, det kan ikke passe at en kompetent uvidelig byggesagkyndig, der omhyggeligt har undersøgt huset kan overse en så alvorlig skade. Skaden er altså klart forkert beskrevet, og vi har ikke på grundlag af rapporten haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter eller betydning med i betragtning.

Vedr. SBI 181 samt sundhedsattest, se venligst tidligere kommentar.

Vi har ved adskillige lejligheder beskrevet og sandsynliggjort at der er en dækningsberettiget skade, bl.a. ved at lade [klagerens geotekniske firma] udfærdige en geoteknisk analyse og rapport.

Under forhold der vedrører sagen skal påvirkning af andre bygningsdele så som vægge og tagkonstruktionen, samt størrelsen af en evt. værdiforringelse af ejendommen tages med i betragtning. Gjensidige har den holdning at en sætning på op til 100 mm er acceptabel, dette vil enten gøre væggene for lave, eller tvinge tagkonstruktionen ned, som det er nu, ser det ud til at det er en kombination af begge dele. Vi har i forbindelse med dette svar spændt en stram snor ud på langs af taget, dette afslører at taget har sat sig ca. 30-40 mm, dette forhold har vi ikke opdaget tidligere, men tagkonstruktionen er næppe dimensioneret til at kunne bære træk fra hele betonpladen og gulvkonstruktionen.

Vedr. gulvenes skævhed:

Gjensidige anfører at karakteren K1 er en korrekt beskrivelse af skaden, dette er vi helt uenige i.

...

En sætnings skade som det koster adskillige hundrede tusinde kr. at udbedre er ikke korrekt beskrevet som en mindre alvorlig skade K1, den burde rettelig have været en UN, således at både køber og sælger kunne forholde sig til at situationen skulle undersøges af en geotekniker for korrekt værdisætning af huset, skævheder i det omfang der her er blevet udmålt er heller ikke typiske for huse i denne alder.

Vedr. fundering af gulvkonstruktionen.

Gulvene er decideret fejlfinderet jf. begge Geotekniske rapporter, der vil komme en fremtidig yderligere sætning på min 10-25mm. jf. [selskabets geotekniske firma] er 5-10 mm den acceptable totale sætning. I dette tilfælde når sætningen op på 100 mm.

At gulvet ikke er i vater, er i flæng med en fugtskjold beskrevet som en K1, dette har sammenholdt med mæglerens forklaring samt oplysningen fra en tidligere tilstandsrapport om at skævheden skyldes en udførelsesfejl i fbm. tilbygningen i 1999, ikke givet anledning til mistanke om den alvorlige sætningsskade.

Det er dokumenteret at væggene også sætter sig, og en logisk konsekvens af sætning i gulvet må være mulighed for beskadigelse af tagkonstruktionen, endvidere er der en nærliggende risiko for at betonpladen knækker og slipper yderfundamentet, således at der vil opstå yderligere skader. Det er ganske enkelt forkert når Gjensidige skriver at der ikke er andre skader end skævheder i gulvene. Gjensidige har ved to lejligheder haft dels deres egen bygningskonsulent og senere har hyret [selskabets geotekniske firma] til at undersøge huset, de har således haft rig lejlighed til at få belyst situationen grundigt.

#### Vedr. forligstilbud:

Det er prisværdigt at Gjensidige fastholder deres tilbud, men tilbuddet matcher på ingen måde de reelle udgifter eller den værdiforringelse der er forbundet med at udbedre skaden.

#### **Vores (forsikringstagers) konklusion:**

Årsagen til at der er udarbejdet to geotekniske rapporter er at Gjensidige forlangte en ekstra undersøgelse idet de mente at den første rapport, bestilt af forsikringstager hos ..., kunne være farvet i forsikringstagers favør, i det det var forsikringstager der var opgavestiller.

Konklusionen i de to rapporter er stort set ens, der er enighed omkring årsagen til skaden, der er enighed omkring den korrekte udbedringsmetode osv. dog med den undtagelse at [selskabets geotekniske firma] har indskudt en linje hvor de anbefaler opretning i selve trækonstruktionen, dette virker dog, som det eneste punkt i rapporten, useriøst idet det vil resultere i en yderligere sætning som er langt større end det der, efter både [selskabets geotekniske firmas] eget udsagn og [klagerens geotekniske firmas] rapport, normalt er acceptabelt og som vil resultere i en samlet sætning der ligger langt ud over hvad selv armerede gulvkonstruktioner kan holde til. Anbefalingen forekommer ikke at være sagligt begrundet.

Vores krav til udbedring af skaden fastholdes primært med samme begrundelse som fremsendt i tidligere materiale:

- Gulvet er fejlfinderet, og i modstrid med reglerne i det bygningsreglement der var gældende på opførelsestidspunktet.
- Skaden er ikke sædvanlig for huse af samme alder og type
- Den bygnings sagkyndige har haft god mulighed for at opdage skaden
- Tilstandsrapporten er misvisende og ufyldstgørende, den skulle bl.a. afdække sætningsskader og konstruktionsfejl, men omtaler i flæng en fugtskjold og en skævhed i gulvet, som en ubetydelig K1, den end ikke antyder at der kunne være tale om en så alvorlig sætningsskade. Den reelle fejl er altså klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og som køber har vi ikke haft mulighed for at tage skadens reelle betydning med i betragtning. Det tog mindre end en time for både [selskabets taksator] og for [klagerens geotekniske firma] at konstatere at fejlen er af betydeligt omfang og burde undersøges nærmere.

13.

83.988

- Skaden er af et omfang, som giver en betydelig værdiforringelse og store reparationsomkostninger.
- Skaden vil fortsat udvikle sig, om end med forringet hastighed, der er risiko for at betonpladen som p.t. hænger på fundamentskanten enten knækker eller falder ned, med endnu flere skader til følge.
- I henhold til begge de geotekniske rapporter vil skaden i husets gulve øges og accelereres hvis lasten på gulvene øges, dette betyder reelt et det ikke vil være muligt at uføre ganske alm. bygningsmæssige forbedringer."

Hertil har selskabet i brev af 7/5 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Vores forsikringstager skriver, at der er en ikke ubetydelig risiko for, at der sker differenssætninger, at betonpladen slipper yderfundamenter, at der sker skade på vand- og afløbsinstallationer samt yderligere skader på vægge og evt. tagkonstruktion mv.

Denne fremtidsudsigt underbygges ikke af det hidtidige forløb.

Her 40 år efter husets opførelse har fejlfunderingen givet sig udslag i skævheder i gulvene, størst i den midterste del af huset og nævnt i tilstandsrapporten, men der er ikke tegn på andre skader i konstruktionen som følge af sætningerne."

Heroverfor har klagerne i brev af 2/6 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Da sætningen for to år siden er målt til at være på 70mm og yderligere, ved uændret last, forventes at øges med op til 25 mm til en samlet sætning på 95 mm må konklusionen være at der er overhængende risiko for at betonpladen enten knækker eller slipper yderfundamentet, herved vil både vand og afløbsinstallationer ganske givet blive skadet.

Vedr. skader på Indervægge

Indervæggene bliver i stigende grad skæve og slipper loftet, således at der opstår afstand imellem loftet og toppen af væggene, hvis skaden som omtalt i de geotekniske rapporter, øges til 95mm eller mere vil der kunne opstå et gab af samme størrelsesorden. Hidtil har elkabler m.m. ikke taget skade, men disse kan næppe tåle en den øgede sætning, især ikke hvis der opstår differenssætning.

Vedr. sætningens størrelse

Det er korrekt at [selskabets geotekniske firma] og [klagerens geotekniske firmas] er enige i skadens omfang og årsag, men det er direkte forkert når Gjensidige anfører at de fremtidige sætninger er beskedne. [Selskabets geotekniske firma] har beregnet sætningerne til at blive yderligere 10-25mm, og oplyser endvidere at det normalt er acceptabelt når gulvkonstruktionen sætter sig 5-10mm i forhold til ydervægge.

[Klagerens geotekniske firmas] skriver i samme forbindelse at sætningerne vil fortsætte og forårsage skævheder som normalt ikke er acceptable.

De fremtidige sætninger er således alvorlige og ikke beskedne, specielt når de lægges til den allerede opståede sætning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

14.

83.988

## "14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

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, 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

## 16. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

a. forhold, der 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 ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Det er oplyst, at hele husets betonklaplag har sat sig og fortsat sætter sig, da det er fejl-funderet. Dette har bl.a. bevirket, at de indvendige gulve er skæve, og at de indvendige vægge har sat sig.

Af den på vegne af selskabet udarbejdede geotekniske rapport fremgår bl.a., at det vurderes, at betonklaplaget vil sætte sig yderligere 10-25 mm over de næste 10-30 år. I mail af 7/1 2012 til klagerne har det geotekniske firma bl.a. oplyst: "...at der ikke eksisterer en norm for acceptable sætninger, men at det tidligere har været god praksis, at sætninger af gulvkonstruktionen i forhold til ydervæggen blev betragtet som acceptable, hvis de var 5-10 mm."

I tilstandsrapporten af 17/3 2010 er det beskrevet ved karakteren K1, at gulve ikke er i vater. Henset til oplysningen om, at det er betonklaplagets sætninger, der er årsag til, at gulvene er skæve, finder nævnet, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapport-

15.

83.988

ten, idet klagerne ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Forholdene ved gulvene er derfor ikke undtaget fra forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 16, litra a.

Herefter finder nævnet efter sin gennemgang af sagen, at det er sandsynliggjort, at det anmeldte forhold - fejlfulderingen af betonklaplaget og husets sætninger - er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Spørgsmålet er herefter, om selskabets tilbud om 75.000 kr. til opretning af gulvene opfylder selskabets erstatningsforpligtelse, eller om selskabet skal betale de væsentligt større udgifter, der er forbundet med at gøre betondækket sætningsfrit.

Efter en samlet vurdering af sætningernes omfang, herunder omfanget af restsætningerne og risikoen for yderligere skader på huset, finder nævnet, at selskabet skal dække udgifterne forbundet med at gøre betondækket sætningsfrit samt dække udgifterne til genopretning af indvendige gulve mv. med fradrag af policemæssig selvrisiko

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Gjensidige Forsikring ASA, skal dække udgifterne forbundet med at gøre betondækket sætningsfrit samt dække udgifterne til genopretning af indvendige gulve mv. med fradrag af policemæssig selvrisiko.

I øvrigt kan klagen ikke tages til følge.

Poul Sørensen