797/08

Den 2. juni 2008 blev i sag nr. 72.461:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager over selskabets afvisning af en anmeldt skade vedrørende husets gavlender.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1777, men er gennemgribende renoveret formentlig i midten af 1970'erne, hvor hele førstesalen er blevet udskiftet, og der er blevet monteret en hel ny tagkonstruktion. Klageren overtog ejendommen 1/2 2003 på baggrund af tilstandsrapport dateret 15/11 2002.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.1 Gulvkonstruktioner	*K1*	*4*	*Trægulve er fjedrende og knirker.*
	6.2 Belægninger	*K1*		*Trægulve under væg til væg-tæpper på 1. sal er ujævne, hvilket giver risiko for partiel nedslidning af belægning.*

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
4	*A*	*6.1 Gulvkonstruktioner*	*Knirkende gulve kan skyldes svind i gulvstrøers opklodsning og er uden betydning for gulvets bæreevne.*"

Klageren lod forholdet besigtige af et rådgivende ingeniørfirma C.B. AS, som i skrivelse af 22/12 2005 har anført:

"Jeg har været ude og besigtige forholdene ved A. alle 35.

Som jeg ser problemet, er der sket det at alle spærene inde over boligen er mellemunderstøttet af langsgående skillevæg eller bærebjælker midt i bygningen. Dette gør sig desværre ikke gældende for udhængsspæret, som har et frit spænd på ca. 7,20 m. Bjælkerne midt i bygningen skulle have været ført med ud til udhængsspæret.

Der er forskellige muligheder for at bringe konstruktionen i orden.

Alt. 1: Der udføres en direkte understøtning med Betonsokkel og galvaniseret rørstøtte op til bjælkelaget.

Alt. 2: Der udføres en direkte, men skjult understøtning af udhængsspæret, ved at der laves en søjle med 'hyldeknægt', som skjules i henholdsvis hulmuren og oppe over udhængsbrædder.

Alt. 3: Gavlbeklædningen fjernes og der indbygges træk-/tryk-stænger til stabilisering af udhængsspæret.

For alle løsninger gælder at konstruktionen først skal løftes op på plads inden forstærkning eller understøtning udføres."

Klageren indhentede herefter et tilbud på løsningsmodel nr. 3. Af tilbuddet dateret den 27/3 2006 fremgår:

"Der er regnet med følgende: en gavl

Opstilling/nedtagning af stillads samt leje af do i byggeperioden, som er sat til ca. en uge. Demontering af eks. beklædning, som ikke genanvendes, inkl. bortkørsel samt afgift. Levering og montering af BMF-bånd og båndstrammer, iht. ingeniørprojekt. Opsætning af nygavl beklædning, som en på to beklædning, i trykimprægneret træ.

Samlet pris	kr.	30.000,00
Moms 25 %	kr.	7.500,00
I alt	kr.	37.500,00

NB! Tillæg for maling en gang af gavl beklædning inden montering kr. 4.000,00 + moms."

En taksator fra selskabet besigtigede 27/4 og 23/5 2006 forholdet. Af besigtigelsesrapport dateret den 30/5 2006 fremgår:

"**Besigtigelse - skadesomfang/skadesårsag.**
Der er tale om en ældre ejendom oprindeligt fra 1777 - ejendommen er dog gennemgribende renoveret. Formentlig midt i 1970'erne er 1. salen helt udskiftet - der er monteret helt ny tagkonstruktion, som hviler på rem i facaden. Forsikringstager har beboet ejendommen i ca. 3-4 år og har ikke tidligere noteret sig problemer omkring de 'hængende gulve' ved gavlender.

Remmen er ført ca. 80 cm ud over gavle - yderst på remme er der oplagt udhængsspær, som samtidig danner isoleret gavl - 1. salen rager således ca. 70-80 cm ud over stueetagen. Forholdet gør sig gældende 3 steder pa beboelsesdelen og 2 steder på garagen. Udhængsspær har et spænd pa ca. 7,20 m, hvorfor der burde have været en mellemunderstøtning i form af at bjælker midt i huset skulle have været ført med ud til udhængsspæret.

Forsikringstager har i forbindelse med forestående renovering af værelse mod syd konstateret at spånpladegulvet under gulvtæppet 'hænger' på de yderste 60-70 cm mod gavlen der er ved besigtigelse foretaget opmåling af ujævnheder pa de yderste 60-70 cm mod gavle følgende er registreret mht. hvor meget spånpladegulvet er ude af vatter fra gavl til ca. 70 cm ind pa gulvet.
...
Der ses ingen steder revner i tilstødende vægge, hvorfor det formodes, at konstruktionen allerede ved oplægning har 'sat sig' og at der ikke siden har været bevægelser af betydning - det skønnes derfor, at der ikke er risiko for, at forholdet omkring hængende gulve vil udvikle sig yderligere.

Ejerskifteforsikring - dækning/erstatningstilbud.
Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for, at forholdet vil udvikle sig yderligere konstruktionen har nu stået i godt 30 år og der er ingen tegn på revner i tilstødende konstruktioner.

Forholdet omkring ujævne gulve konkluderes at udgøre en dækningsberettiget skade. Der tilbydes derfor dækning af udgifter til ujævning af gulvflader, men ikke til generel opretning af konstruktionen - der er ikke risiko for at hele konstruktionen vil sætte sig yderligere.

Undertegnede har haft kontakt til gulvfirma, som anbefaler udført spartling med fiberspartelmasse til vandret plan. Der skal dog i forbindelse med opretning indregnes de- og genmontering af fodlister.

I beboelsesgavlen mod nord går facadepartier helt ned til gulvet, hvorfor der må påregnes at disse skal hæves ca. 2 cm.

Der anmodes indhentet tilbud fra entreprenører på udbedring af ovenstående tilbudte erstatning - tilbud anmodes fremsendt til undertegnedes godkendelse inden igangsætning.

Efter udbedring kan faktura for udført arbejde fremsendes til Alka forsikring - der afregnes den på forsikringen gældende selvrisiko på kr. 10.000,-"

Klageren har herefter indsendt udtalelse fra det rådgivende ingeniørfirma, C. B. as, som tidligere havde besigtiget forholdet. Af udtalelse af 28/6 2006 fremgår:

> "I forbindelse med tidligere besigtigelse af sætningsskadet gavlspær (jf. skrivelse af 22.12.2005), skal jeg hermed for god ordens skyld redegøre for skadesforløbet, samt de forventede følgeskader.
>
> Overbygningen er i forbindelse med opførelsestidspunktet beklædt på tagfladen og gavle, forud for gulvbelægningen, af hensyn til fugt- og vejrligsbelastningen inden gulvbelægning. Det vil sige at gavlbeklædningen faktisk midlertidigt har virket som bæring for gulvbjælken i udhængsspæret. Efterhånden som beklædningen påvirkes af fugt, udtøring, kulde, varme og egenlast fra konstruktionen, vil der ske en glidning i samlinger mellem spær og gavlbeklædning, hvorved deformationen af spærfoden begynder. Der er ikke tale om en pludselig sætning, men proces hvor forbindelsen mellem gavlbeklædning og gavlspær bliver svagere og svagere. Det lange spænd på spærfoden i gavludhænget vil også fremover give anledning til yderligere deformationer, indtil gavlspæret har fundet en ligevægtstilstand hvor spærfoden hænger som en 'snor' mellem de to limtræremme.
>
> Den slappe konstruktion vil alene ved egenvægten give anledning til yderligere sætninger, og sandsynligvis også utætheder i gavlbeklædningen, medmindre konstruktionen understøttes.
>
> Vi skal således kraftigt anbefale at konstruktionen understøttes. Er der spørgsmål til ovenstående, er De velkommen til at kontakte undertegnede."

Efter forelæggelse af udtalelsen for selskabets taksator har selskabet fastholdt afslaget på dækning.

Klageren har på ny indsendt udtalelse fra det rådgivende ingeniørfirma dateret den 18/9 2006, hvori anføres:

> "Jeg har lavet nogle vejledende undersøgelser for deformation og styrkeegenskaber i konstruktionen. Ved valg af belastning og statisk system, har jeg antaget meget forsigtige skøn. Således er der kun medregnet ca. 1,20 m af facadebeklædningen fra gavlen ned på etagebjælken og der er regnet med fuld indspænding ved vederlag, hvilket i praksis ikke er aktuelt, men giver en vejledning om de minimale deformationer der kan forventes i konstruktionen.
>
> Som nævnt er ovenstående kun vejledende. For at kunne beregne de eksakte forhold, kræves der en meget nøje registrering og opmåling af gavlspæret/etagebjælken, som kun kan udføres ved destruktiv indgreb, det vil sige fjernelse af gavlbeklædning og/eller indvendig beklædning for kontrol af samlinger.
>
> En nøje undersøgelse som beskrevet ovenfor, er meget omkostningstung. Du bør evt. undersøge hos dit forsikringsselskab eller forsikringsklagenævnet, hvem der har bevisførelsen i sådan en sag. Omkostninger for undersøgelsen kan nemt løbe op i samme beløb som det vil koste at udbedre skaden.
>
> Jeg skal for god ordens skyld endnu engang nævne at overslagsberegningerne er usikre, men at konstruktionen er valgt på den sikre side, således at jeg ved en endelig registre-

ring/beregning formoder at kunne dokumentere udbøjninger vil blive større og bæreevner mindre for konstruktionen.

Slutteligt skal jeg for god ordens skyld præcisere hvorfor jeg mener at forbindelse mellem gavlspær og beklædning bliver svagere og svagere. Gavlbeklædningen er monteret uden på gavlspæret der i montagesituationen har været ubelastet. Efterfølgende er der monteret isolering, bagbeklædning, vinduespartier, gulvbelægning, isolering og underbeklædning. Etagebjælken/spærfoden i udhænget er underdimensioneret, hvorfor deformation af bjælken starter. Ved deformationen omlejres lasterne, således at bjælken kommer til at hænge i gavlbeklædningen der ikke er tilstrækkelig til at bære etageadskillelsen og gavlen. Der sker glidning i samlingen mellem gavlbeklædning og etagebjælken/spærfoden. Deformationen er meget synlig i værelset når gulvtæppet løftes, og kan registreres med retskede eller vaterpas på etageadskillelsen. Gulvplader er deformeret som tidligere registreret i forsikringsselskabets besigtigelsesrapport. Når der ikke ses deformationer mellem indvendig langsgående skillevæg og gavlspær, kan det skyldes at den langsgående skillevæg i tagetagen er fastgjort til bagbeklædningen på gavlen og dermed virker som en bærearm på bagbeklædningen. Det er dog stadigt meget tydeligt at bjælken deformeres kraftigt. En ikke tilstrækkelig stiv konstruktion som den der er udført, vil også fremover give anledning til deformationer, medmindre konstruktionen understøttes så bæreevnen er i orden.

De i skrivelsen omtalte overslagberegninger var vedlagt skrivelsen og er forelagt nævnet.

Efter yderligere henvendelse fra klageren har selskabet på ny ladet ejendommen besigtige. Af skadekonsulentrapport af 13/6 2007, der er udarbejdet af skadekonsulent fra et rådgivende ingeniørfirma C.L. A/S tilknyttet selskabet, fremgår:

"**Beskrivelse af forhold:**
Ved besigtigelsen gennemgås ejendommen ud fra skrivelse fra Alka ved J.W.S. af 12. december 2006.

Ved besigtigelsen oplyser forsikringstager, at ejendommens gavlspær er med nedbøjning ud over udhænget. Denne nedbøjning er gennemgået flere gange af forsikringstagers egne byggesagkyndige fra C. C. har yderligere foretaget en beregning på gavlspæret.

Ved besigtigelsen gennemgås nedbøjningen i hver ende af bygning A og der kigges på enden ved vinklen samt bygning B gennemgås i begge gavle udefra.

Ved gavlende i bygning mod øst måles der en nedbøjning over de sidste 135 cm på 19 mm. Ud over dette, er der af tidligere ejer pålagt et spartellag på 7 mm.

Forsikringstager oplyser ved besigtigelsen, at der yderligere er sket sætning siden overtagelsen, hvilket dog ikke kunne dokumenteres med måling.

Ved besigtigelsen sås der ikke revnedannelse langs hjørner mellem tagloft og gavlvæggen. I øvrigt sås der ikke skader på gulvene eller væggene.

I modsatte gavlende af bygning A mod nord ses der nedbøjning i gulvet ud mod gavlen mellem næstsidste spær og udhængsspær. Skævheden er 29 mm på en afstand af 135 cm.

Ved vinkelbygning mod øst ses der ikke nedbøjning ved udhænget. Vinkelbygning ca. fire meter i bredden hvilket vil sige mere end tre meter mindre end hovedbygningen.

Ved besigtigelsen måles et spænd mellem udragende remender på 7.575 meter med Leica laser måler.

Ved besigtigelsen ses der ingen nedbøjning i tagkonstruktionen.

Ved besigtigelsen ses der ikke revnedannelser ved indvendige vægge.

Ved besigtigelsen ses der ikke revner i det udvendige træværk i forbindelse med nedbøjningen.

Ved besigtigelsen har forsikringstager B, jf. tilstandsrapporten, selv monteret en forstærkning mellem de udragende remender på gavlen således, at en evt. 'fortsat' nedbøjning vil blive stoppet."

Af intern rapport udarbejdet af samme skadekonsulent og dateret samme dag som skadekonsulentrapporten fremgår:

"Umiddelbart er vores vurdering, at sagen ikke er dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen.

Forholdet som nedbøjning i gavlene vurderes ikke som værende en skade eller være en nærliggende risiko for en skade.

Selvom der forligger statiske beregninger der antyder en for stor nedbøjning, er det ikke vores vurdering, at forholdet udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Ejendommen har stået med nedbøjningerne i over 35 år, som jeres egen taksator i øvrigt beskriver og har ikke udviklet sig videre i den periode forsikringstager har haft ejendommen.

Forsikringstager kan og har ikke sandsynliggjort, at der er en skade på ejendommen eller at der er nærliggende risiko for skade.

Dækningstilsagnet af 30. maj 2006 bør derfor fastholdes som en kulance.

l øvrigt er det vores overbevisning at man ikke ankenævnsmæssigt dækker for skævheder og nedbøjninger.

Se AK 56.910, 66.334 & 68.025 som tidligere.

Kan der dokumenteres yderligere sætning, er vi dog villige til at gennemse denne dokumentation for evt. revurdering af sagen. Men det er ikke sandsynliggjort, at der er fortsat nedbøjning i ejendommen."

Ved skrivelse af 10/9 2007 har klageren indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning af omkostningerne til udbedring.

Selskabet har i svarskrivelse af 21/9 2007 anført:

> "Remmen ved førstesalen er ført ca. 80 cm ud over gavle, og yderst på remmene er der oplagt udhængsspær, som samtidig danner isoleret gavl. Førstesalens gavl er således forskudt udad med ca. 70-80 cm i forhold til stueetagen.
>
> Udhængsspærene i hovedhuset mellem remmene har et spænd på ca. 7.2 meter. Det er ifølge vores taksator for meget, hvorfor der burde have været en mellemunderstøtning i form af, at bjælker midt i huset skulle have været ført med ud til udhængsspæret. Ved gavludhængene er der på førstesalen konstateret nedbøjede gulve som følge af denne konstruktionsfejl.
>
> Forholdet gør sig gældende tre steder på beboelsesdelen og to steder på garagebygningen. Nedbøjningen udgør mellem 1 og 2 cm over de 70-80 cm's udhæng.
>
> Vor taksator har noteret, at der ingen steder ses revner i tilstødende vægge, hvorfor det formodes, at konstruktionen allerede ved oplægningen har sat sig, og at der i de forløbne ca. 30 år ikke siden har været bevægelser af betydning. Efter vores taksators vurdering er der derfor ingen risiko for, at forholdene omkring de 'hængende' gulve vil udvikle sig yderligere. På denne baggrund har vi vurderet, at klageren ikke har løftet sin bevisbyrde for, at konstruktionsfejlen er at anse som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Vi har vurderet, at nedbøjningen af gulvene i beboelsesrummene, er at anse som en dækningsberettigende skade, og har tilbudt kunden at dække udgifterne til udjævning af spånpladegulvene med f.eks. spartling, med fradrag af policemæssig selvrisiko på 10.000,00 kr.
>
> Klageren er utilfreds med denne løsning og kræver, at vi udbedrer konstruktionsfejlen, der ligger til grund for nedbøjningen. Klagerens rådgiver har under sagens behandling anført, at der er risiko for yderligere nedbøjning, og mente at kunne dokumentere, at en sådan havde fundet sted under sagens behandling.
>
> Da vor taksator på dette tidspunkt havde opsagt sin stilling i Alka, bad vi rådgivende ingeniørfirma Leif Hansen/Cunningham Lindsey kommentere klagerens rådgivers udtalelse. Også Leif Hansen/Cunningham Lindsey anførte, at der ikke var risiko for yderligere nedbøjning, og kunne ikke bekræfte, at der under sagens behandling var sket nedbøjning.
>
> Af tilstandsrapporten fremgår det i øvrigt under pkt. 6.2, 'Gulvkonstruktion og gulve, belægninger', at 'trægulve under væg-væg-tæpper på 1. sal er ujævne, hvilket giver risiko for partiel nedslidning af belægning'. Forholdet har fået karakteren K1. Da det er vores opfattelse, at de anmeldte skader er beskrevet i tilstandsrapporten, kan vi heller ikke på denne baggrund tilbyde klageren yderligere erstatning.
>
> På denne baggrund må [vi] over for nævnet fastholde, at vi alene dækker udgifterne til udjævning af spånpladegulvene med f.eks. spartling med fradrag af policemæssig selvrisiko på 10.000,00 kr."

Klageren har efter sagens indbringelse for nævnet kontaktet andet forsikringsselskab med henblik på nytegning af husforsikring. Dette selskab har taget forbehold for skade på gavle.

Endvidere er klageren i skrivelse af 5/10 2007 til selskabets svarskrivelse fremkommet med bl.a. følgende kommentar:

> "Efter at gulvtæppe i værelserne er afmonteret, er konstateret, at der af tidligere ejer er påført spartling, hvilket er bekræftet af Alkas taksator. Efter udspartlingen er der sket yderligere fald på ca. 2 cm, som Alka også anfører. Vi mener derfor ikke, det er korrekt at konkludere, at der ikke er risiko for yderligere fald i fremtiden."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos og plantegninger af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden nærmere bevisførelse i form af syn og skøn, der ikke kan ske ved nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene.

Nævnet kan derfor ikke viderebehandle sagen, jf. § 4 i nævnets vedtægter, hvorfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand