887/12

Den 12. marts 2012 blev i sag nr. 80.614:

xxxxxxx xx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med anmeldte sætningsskader på ejendommens gulve.

Tvisten mellem klagerne og selskabet har tidligere været behandlet i nævnet. Ved kendelse nr. 76.695 af 3/5 2010 udtalte nævnet bl.a.:

> "I tilstandsrapporten er det med karakteren K2 anført, at terrændæk/betongulv i stue mod vest har sat sig. I en note hertil er det angivet, at forholdet kan skyldes manglende komprimering af grusopbygning under gulve i forbindelse med opførelsen af huset.
>
> Nævnet finder, at bemærkningen i noten om mulig manglende komprimering af grusopbygning under husets gulve ikke med den fornødne klarhed har været egnet til at give køberen mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
>
> Nævnet finder på denne baggrund at selskabet skal dække udgifterne til reparation/nivellering af de anmeldte skader på husets gulve, bortset fra det i tilstandsrapporten anførte forhold vedrørende stuegulvet mod vest.
>
> Som følge af det anførte
>
> b e s t e m m e s :
>
> Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at de anmeldte skader på klagerens gulve er dækningsberettigende, bortset fra det i tilstandsrapporten anførte forhold vedrørende terrændæk/betongulv i stue mod vest."

Klagerne og selskabet er uenige om størrelsen af udbedringsomkostningerne selskabet skal dække.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1980, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/9 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 21/1 2008.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K2	Terrændæk/betongulv i stue mod vest har sat sig. Note: Dette kan skyldes manglende komprimering af grusopbygning under gulve **i** forbindelse med opførelse af huset."

I sin klage til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Nærværende klage er en fortsættelse af sag nr. 76695, hvor Ankenævnet bestemte, at de anmeldte skader på klagerens gulve er dækningsberettigede, bortset fra det i tilstandsrapporten anførte forhold vedrørende terrændæk/betongulv i stue mod vest.

Herefter har der været uenighed om selve udførelsesmåden, hvor klagerne ønsker arbejdet udført i overensstemmelse med rapport fra rådgivende ingeniørfirma …, hvilken rapport vedlægges i kopi.

Indklagede forsikringsselskab ønsker alene at udføre det arbejde, som fremgår af tilbud fra …, hvilket tilbud af 3. marts 2011 vedlægges i kopi.

Til sidstnævnte er der at sige, at dette ikke dækker de skader, der er i ejendommen, hvortil kommer, at jeg har drøftet forholdet med det pågældende firma, der oplyser, at den anviste reparationsmetode ikke vil være tilstrækkelig, og firmaet vil ikke give nogen form for garanti endsige vedstå selve udførelsen af arbejdet.

Heri ligger, at det i forsikringsselskabet anviste tømrer og snedkerfirma ikke vil udføre arbejdet håndværksmæssigt korrekt jævnfør rapporten fra det rådgivende ingeniørfirma."

Ved brev af 12/7 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"I vores besigtigelse af klagers ejendom den 6. februar 2009 - jfr. besigtigelsesrapport af 10. februar 2009 - kunne vores besigtigelseskonsulent konkludere, at gulvene i køkken/alrum, opholdsstue, spisestue, kontor og værelser i den oprindelige del af huset fra 1980 var sunket og revnet - sandsynligvis som følge af manglende komprimering af det underliggende gruslag

før støbning af betondæk. Det konkluderes at forholdende kan udbedres ved støbning med selvnivellerende afretningslag. Besigtigelsesrapporten vedhæftes som bilag …

Det bemærkes at under hele sagsforløbet i den første klagesag frem til afsigelsen af Ankenævnets kendelse nr. 76.695, har årsagen til de omhandlede sætningsskader på terrændækket samt den af os anviste udbedringsmetode aldrig været genstand for selvstændig diskussion.

I forlængelse af Ankenævnet kendelse nr. 76.695 anmoder vi klager om at indhente tilbud på forholdets udbedring ved anvendelsen af selvnivellerende flydemørtel, hvilket klager i øvrigt havde drøftet med vores besigtigelseskonsulent forinden.

Efterfølgende kontaktes vi af tømrermester …, som anviser en alternativ udbedringsmetode ved fuldstændig udskiftning af betondæk, hvilket er en væsentlig mere omfattende metode en den af os anviste. På denne baggrund foranlediges en ny besigtigelse af gulvene/terrændækket bl.a. med henblik på at danne et sagligt grundlag for vores kontratilbud. Besigtigelsen resulterer i rapport af 17. november 2010 udarbejdet af …

Ved besigtigelse kan det konstateres, at gulvene i de pågældende rum fra 1980 har sat sig mellem 10 og 40 mm. over de mere end 30 år. [Ingeniør] mener at betonen står på mere end 30 cm muld. Denne vurdering er alene foretaget ud fra en visuel besigtigelse, idet der ikke er foretaget nogen egentlige geotekniske jordbundsundersøgelser. Klager har i øvrigt ikke foretaget undersøgelser til dokumentation for, at jordlaget under terrændækket skulle være sætningsgivende, herunder hvor store restsætninger der i givet fald vil være, når gulvet allerede har eksisteret i over 30 år.

Det er vores opfattelse - og har været klagers opfattelse under den tidligere klagesag - at sætningerne skyldes manglende komprimering af det under terrændækket liggende gruslag. Der er ingen dokumentation fremkommet sidenhen til understøtning af, at der skulle være sket sætninger som følge af sætningsgivende muld under huset. Det bemærkes, at der ingen revner eller andre tegn på sætninger er i huset - se [ingeniørs] rapport.

Selvom der i nogen udstrækning skulle være sætningsgivende jord under gulvene, er det vores vurdering, at eventuelle restsætninger vil være minimale efter 30 år. Sætningen af terrændækket vil i sådanne tilfælde være størst (2/3) indenfor de første ti år af bygningens levetid, men vil herefter aftage eksponentielt over resten af bygningens levetid, hvormed restsætning over resten af bygningens levetid i nærværende tilfælde - skulle der være tale om et sætningsgivende muldlag - vil udgøre en så lille værdi, som alene vil have kosmetisk betydning. Byg-Erfa erfaringsblad nr. 99 04 19 vedlægges som bilag …

Vi har anført, at erstatningen kan opgøres til udgiften til en nivellering af gulvene, men har i øvrigt oplyst, at klager er velkommen til at foretage anden og mere omfattende udbedring, hvis dette ønskes. Det skal hertil siges, at etablering af en plan overflade med selvnivellerende flydemørtel er en anerkendt og gængs metode, som anvendes lige fra afretning af gulvarealer med begrænset påvirkninger (private boliger), til gulvarealer der daglige udsættes for mere vedvarende og tunge påvirkninger (skoler, hospitaler, let industri etc.). Pro-Tex A/S' produktblad for Uniplan flydemørtel vedlægges som bilag …

Det fastholdes - i mangel på dokumentation for, at jordlagende under gulvene medfører fremtidige sætninger af konstruktiv betydning - at erstatningen kan opgøres som vi har gjort. Den af os anviste håndværker har givet et bindende tilbud på forholdets udbedring med sædvanlig garanti for arbejdets udførelse. Ingen håndværker vil garantere arbejde de ikke selv har ud-

ført, og håndværkerens garanti går derfor alene på nivelleringsarbejdet - ikke på det underliggende gulv som håndværkeren ikke selv har lavet. Dette er helt naturligt og sædvanligt, og dokumenterer ikke klagers påstand om, at der rent faktisk vil ske sætninger af konstruktiv betydning, når nivelleringen er udført.

Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort, at jordlagene under husets terrændæk vil medføre fremtidige sætninger af konstruktiv betydning. Sætningsskaderne på terrændækket i køkken/alrum, opholdsstue, spisestue, kontor og værelser kan derfor repareres ved anvendelse af selvnivellerende flydemørtel, og det er udgiften til denne reparation klager kan få erstattet under den tegnede ejerskifteforsikring."

Ved brev af 24/8 2011 til nævnet har klagernes advokat hertil bl.a. anført:

"I indklagedes svar skrives der under Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen, at der alene er besigtiget skader i køkken/alrum, opholdsstue, spisestue, kontor og værelser i den oprindelige del af huset fra 1980, men af en eller anden grund udelukkes badeværelset, som også er omfattet af samme problematik.

Når disse oplysninger sammenholdes med tilbuddet fra … af 3. marts 2011, så kan det ikke konstateres, at entreprenøren ikke medtager alle disse arealer i ejendommen.

Det præciseres, at der er tale om en niveauforskel på helt op til 40 millimeter.

Som nævnt i den oprindelige klageskrivelse, har klagerne talt med entreprenøren, der har meddelt, at han ikke selv stoler på udførelsesmetoden, som indklagede ønsker at få udbedret og erholde udgiften til.

Jeg vedlægger kopi af mail fra entreprenørerne 21. juni 2011, hvoraf fremgår, at garantien ikke omfatter det eksisterende betongulv, hvilket forekommer rimeligt nok. Men såfremt dette oprindelige betongulv skulle sætte sig yderligere, bortfalder entreprenørens garanti endvidere på det udførte arbejde.

Dette er et tydeligt tegn på, at udførelsesmetoden ikke er den rigtige.

Klagerne fastholder således, at udførelsen bør ske i overensstemmelse med den tidligere fremsendte rapport fra Rådgivende Ingeniørfirma …"

I den omtalte mail af 21/6 2011 fra tømrermesteren til klagerne om garantiforholdene hedder det bl.a.:

"Hej [klagerne]
Jeg skal hermed bekræfte vores telefonsamtale at vi selvfølgelig stå inde for opretning af eksisterende betongulv.
Opretningen udføres med flydemørtel og skulle der opstå problemer med opretning som kan henvises til udførelse af opretning yder vi selvfølge garanti på udført arbejde.

Vores garanti omfatter ikke eksisterende betongulv og skulle dette sætte sig yderligt bortfalder vores garanti på udført arbejde."

Ved brev af 16/9 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

> "Det anføres af klagers advokat, at selskabets dækningstilsagn ligeledes må omfatte udbedring af gulvet i husets badeværelse, selvom dette ikke har været genstand for vores besigtigelse (jfr. besigtigelsesrapport af 10. februar 2011), og heller ikke var til bedømmelse i Ankenævnets afgørelse omkring dækningspligten. Påstanden støttes alene på den omstændighed, at det ikke fremgår af tilbuddet fra … af 3. marts 2011, at dette ikke omfatter badeværelsesgulvet.
>
> Da badeværelsesgulvet aldrig har været skadeanmeldt, har det heller ikke været genstand for vores besigtigelse, og er således ikke omfattet af … tilbud.
>
> Tilbuddet fra entreprenøren omfatter efter sin ordlyd 'Demontering af 95 m2 eksisterende tæppe...' samt 'Afretning af 95 m2 eksisterende betongulv'. Da badeværelset ikke er beklædt med væg-til-væg tæpper, synes det åbenbart, at tilbuddet ikke omfatter udbedring af badeværelsesgulvet. Der henvises i øvrigt til vores mail af 10. februar 2011 til … (vedlagt som bilag …), hvoraf det udtrykkeligt fremgår af vores opfordring, at tilbuddet ikke skal omfatte klinkebelagte rum.
>
> Såfremt badeværelsesgulvet ønskes behandlet under ejerskifteforsikring, må klager anmelde forholdet til os, så vi kan foretage en besigtigelse af forholdet.
>
> Med hensyn til det Ankenævnet i denne sag skal tage stilling til, nemlig om den af os anviste udbedringsmetode med flydemørtel er fagmæssig korrekt, så indeholder klagers advokats indlæg ikke noget nyt og jeg henviser til indlæg af 12. juli 2011."

I brev af 29/9 2011 til nævnet har klagernes advokat hertil bl.a. anført:

> "Under henvisning til Ankenævnets skrivelse af 20. september 2011 skal jeg oplyse, at nærværende klage drejer sig om udbedring af de dækningsberettigede skader, som i sin tid blev anmeldt overfor klageren. Der kan henvises til den af Ankenævnet tidligere afgjorte sag nr. 76695, hvori det blev bestemt, at Dansk Boligforsikring A/S skulle anerkende, at de anmeldte skader på klagerens gulve var dækningsberettigede bortset fra det i tilstandsrapporten anførte forhold vedrørende terrændæk/betongulv i stue mod vest.
>
> Heraf følger at samtlige øvrige gulve i ejendommen, herunder også i køkkenet jævnfør også selskabets besigtigelsesrapport af 10. februar 2009, indgår i reparationen.
>
> Der vedlægges endvidere kopi af skrivelse af 20. april 2009 til det indklagede selskab, hvoraf fremgår på side 2, at der netop i tilstandsrapporten ikke er taget stilling til andre gulve i huset end i stuen mod vest. Derfor omfatter skadeanmeldelsen samtlige øvrige gulve i ejendommen, som Ankenævnet jævnfør ovennævnte kendelse har pålagt det indklagede selskab er dækningsberettiget."

I brev af 14/10 2011 til nævnet har selskabet oplyst, at det har foranlediget en besigtigelse af badeværelsesgulvet. Nævnet er ikke oplyst om resultatet af selskabets besigtigelse.

Af ingeniørrapport af 17/11 2010 fremgår bl.a.:

"**Konstaterede forhold:**
Tømrerfirmaet … havde forinden banket et ca. 10x10 cm hul i gulvet for at klarlægge problemer med terrændæk. Opbygning på tegningsmateriale kunne bekræftes. Under de 20 cm grus blev der konstateret muld. Hullet var ca. 70 cm dybt, og der var fortsat ikke konstateret faste aflejringer.

Alle gulve var sunket på midten. Også i de mindre rum blev der konstateret sætninger i terrændæk. I stuen, som er et af de større rum, var forskel mellem ydervæg og midten af gulvet ca. 40 mm. Det vurderes at alle gulve var sunket mellem 10 og 40 mm.
I badeværelser var gulve skruk. I badeværelser blev der konstateret store områder hvor gulvet var skruk.

Der blev ikke konstateret revner i facaderne.
Der blev ikke konstateret revner i de indvendige vægge.

Vurdering:
Ved gennemgang af historiske kort fremgår det at der tidligere har været skov på lokaliteten. I forbindelse med tidligere skovområder er det ikke unormalt at der forefindes relativt tykke sætningsgivende muldlag som følge af løvfald fra træerne over en lang årrække. Se billede 1 og 2.

Det eksisterende tegningsmateriale indikerer at der er udført fundamenter under alle skillevægge. At der ikke er konstateret revner i skillevægge tyder på at fundamenterne er ført til fast bund.

Det vurderes at alle gulve i hele ejendommen hviler på sætningsgivende lag i form af muld. Sætninger var mindst langs rande af terrændæk. Dette skyldes at terrændæk i en vis udstrækning hviler på fundamenterne under yder- og skillevægge. I flere rum var der kraftige evner i terrændæk. Revner opstår i takt med at terrændæk synker på midten af pladefelter. Terrændækkene er ikke er armeret til at kunne overføre lasten til rand af terrændæk, hvorved at der opstår revner.

Terrændæk med muldlag i denne tykkelse vil fortsætte med at synke i takt med, at der sker nedbrydning af organisk materiale. Det vurderes at alle gulve, med undtagelse af gulvet i udestuen, skal fjernes ned til bæredygtigt niveau og genetableres.

Udbedring:
Det vurderes at en genhusning bliver nødvendig. Arbejdet vurderes at få en varighed på 3-4 måneder.
Inventar, møbler, fodlister, døre og gulve fjernes.
Eksisterende terrændæk, isolering, grus og sætningsgivende muldlag fjernes.
El-, vand- og varmerør m.v. fjernes i nødvendigt omfang.
Ny gruspude etableres fra bæredygtigt terræn til underkant isolerende lag.
Isolering og installationer og nyt terrændæk reetableres.
Overgulve, fodlister og inventar udføres.
Malerarbejde og slutrengøring udføres"

Nævnet udtaler:
På det foreliggende grundlag, hvor skaderne endnu ikke er udbedret, finder nævnet ikke at kunne kritisere den af selskabet valgte fremgangsmåde ved udbedringen af skævhederne på gulvene, idet udbedringsmetoden må antages at sætte gulvene i samme stand som før skaden. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at selskabet bærer risikoen, hvis det viser sig, at udførelsesmetoden ikke er velegnet.

Hvad angår de anmeldte skader i badeværelset, har nævnet bemærket sig, at selskabet har foranlediget en besigtigelse. Nævnet har ikke det fornødne grundlag for at vurdere, om forholdene i badeværelset er dækningsberettigende. Nævnet kan derfor ikke afgøre dette spørgsmål.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson