924/13

Den 7. oktober 2013 blev i sag nr. 83.235:

xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx xxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets forslag til udbedring af en anmeldt skade på husets terrændæk. Det er klagerens opfattelse, at terrændækket er udført forkert, hvilket har medført, at husets gulve er blevet beskadigede.

Selskabet har anerkendt, at den anmeldte skade er dækningsberettigende, og har tilbudt klageren at dække udgifterne til opsætning af en liste, flytte paneler og fuge de steder, hvor der er opstået en spalte mellem gulv og væg.

Det forsikrede hus er fra 1898. I 1997 blev der etableret nyt terrændæk. Klageren overtog huset den 15/9 2007. Forsikringen trådte i kraft på baggrund af en tilstandsrapport af 28/5 2007, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulv på 1.sal giver stedvis efter og er stedvis lidt ude af vage.

6.2 Belægninger	K2	Et par løse gulvklinker foran dør til bad i entre, samt enkelte i køkken og kontor.

...

9. Bad/toilet og bryggers

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Et par revnet/løse gulvfliser under badeværelsesvindue, ved badeværelsesdør og bruseniche.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Nogle vægfliser på bad har ikke fuld vedhæftning til underlag, specielt over badekar. Kan evt. skyldes fugt i vægge som omtalt i pkt. 3.6. Enkelte revnede fliser i bruseniche.
9.3 Fuger	K1	Dårligt udførte gummefuger på bad. Note: Dog ikke tegn på utætheder ved gummifuger.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen?
11 år.

...

		Ja	Nej	Ved ikke
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **1996 til 2000 Totalrenovering + udnyttet overetage**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Selvbyg på det i pkt. 0.4 nævnte, excl. el- og vvs-arbejde, samt kloak/afløb."**	☒	☐	☐

Af selskabets besigtigelsesrapport af 6/6 2011 fremgår bl.a.:

"**Din anmeldelse**
Det har nu vist sig, at udførelsen af gulvkonstruktionen ikke har været, helt så gennemgribende som oplyst, da gulvet 'synker' flere steder, fliser revner, slipper vedhæftning, trægulve er ustabile m.v. - det kan ses ved, at fodlisterne flere steder sidder højere oppe end gulvet."

Selskabet foranledigede, at det forsikrede hus blev undersøgt af et rådgivende ingeniørfirma. Firmaet udarbejdede på baggrund af undersøgelsen en rapport af 14/1 2013 hvoraf bl.a. fremgår:

"**Sammenfatning**

Der er konstateret revnedannelser på op til ca. 15 mm mellem fodpaneler og gulve i huset på ... ved ...

GEO har udført en geoteknisk undersøgelse med måling af gulvenes skævheder og korte håndboringer.

Der er målt skævheder på op til 49 mm af gulvene. Disse skævheder vurderes at indeholde indbyggede skævheder ved etableringen af nye gulve i ca. 1997.

I en boring i bryggerset er der konstateret 0,7 m moderat sætningsgivende lerfyld under gulvet. En boring i det tilstødende værelse har ikke kunnet føres dybt nok til at afklare sætningsforholdene.

Vi vurderer, at revnedannelserne mellem fodpaneler og gulve skyldes sætninger af gulvene, hvilket formentlig primært skyldes deformationer i lerfylden, men udtørring og omlejring kan også have betydning.

Gulvene vurderes også at ville sætte sig i fremtiden, formentlig næppe over 5 mm over de næste 50 år, men en vurdering af størrelsen af restsætningerne er usikker på det foreliggende grundlag.

En standsning af sætningsudviklingen vurderes umiddelbart at blive uforholdsmæssigt dyr. Vi foreslår i stedet overvejet at udbedre revnerne ved sænkning af fodpanelerne de mest påfaldende steder, og at der etableres en plastisk fuge mellem fodpaneler og gulve.

3 Resultater

Nivellement viser niveauforskelle på op til 49 mm i huset. Højeste punkt findes i spisestuens nordøstlige hjørne, og det laveste punkt er i stuens sydvestlige hjørne. Der synes dog ikke at være entydigt ensidige skævheder i huset. Skævhederne indenfor hvert rum er målt til mellem 15 og 37 mm.

Gulvene i huset er udført dels af træ, dels af klinker. Der er umiddelbart ikke set revnedannelser i væggene.

...

4 Vurderinger

4.1 Skadesårsag

Undersøgelsen viser skævheder af gulvene i det meste af huset. Skævhederne på op til 49 mm overstiger størrelsen af de oplyste revner mellem gulve og fodpaneler på op til ca. 15 mm. Idet fodpanelerne ikke er flyttet siden etableringen af gulvene i 1997, må en stor del af de målte skævheder skyldes indbyggede skævheder ved udlægningen af det nye gulv i 1997.

I boring 1 er det konstateret, at gulvkonstruktionen er udført som terrændæk over muldholdigt lerfyld, der vurderes at være moderat sætningsgivende pga. konsolidering og krybning samt muligvis udtørring pga. varmepåvirkningen fra huset.

Boring 2 har måttet standses i fyld, hvorfor sætningsforholdene i underbunden ikke har kunnet belyses fuldt ud.

Herudover kan der være sætningsbidrag fra omlejringer i eventuelt løst lejret sand og letklinker.

Ud fra det samlede billede af revnedannelser og underlaget for gulvet vurderes det sandsynligt, at der er sket differenssætninger af gulvet i forhold til væggene. Vi har umiddelbart ikke konstateret revnedannelser i klinkegulvene, hvilket i al væsentlighed vurderes at være imødegået ved det ilagte armeringsnet i betonen (se i ophugning ved boring 2).

For nyere bygninger (yngre end ca. 50 år) accepteres normalt totalsætninger på op til 20 - 50 mm og differenssætninger mellem vægge og gulve på op til 5 - 10 mm (afhængig af opførelsesår), jf. vejledende grænseværdier i nugældende og tidligere funderingsnormer. Vi har ikke udført en nærmere opmåling af revnedannelserne, men de konstaterede revnedannelser synes - i hvert fald stedvist - at overstige den vejledende grænseværdi for maksimale differenssætninger mellem gulve og vægge. For ældre bygninger, jf. det aktuelle opførelsesår 1898, findes der ingen tilsvarende retningslinjer for maksimale sætninger.

4.2 Fremtidig sætningsudvikling

Såfremt sætningsudviklingen alene kan henføres til konsolidering og krybninger, vurderes sætningsudviklingen at aftage med tiden efter en logaritmisk aftagende hastighed. Idet den oplyste revnedannelse på op til ca. 15 mm er udviklet i perioden siden 1997, skønner vi, at restsætningerne næppe vil overstige ca. 5 mm over de næste 50 år.

Udtørring og omlejringer kan dog have medført en forøget sætningsudvikling i særligt den første tid efter etableringen af de nye gulve i ca. 1997, hvorfor ovennævnte prognose i givet fald vil overvurdere restsætningerne, så de næppe overstiger nogle få mm. Omvendt kan det ikke udelukkes, at der også i fremtidig kan ske sætningsbidrag fra eventuelle omlejringer i eventuelt løst lejret sandfyld, f.eks. udløst af vandudslip.

Ved den udførte undersøgelse er bundforholdene fuldt belyst i et punkt og kun delvist i et andet punkt, hvilket medfører nogen usikkerhed i ovennævnte vurdering. Såfremt der ønskes en mere uddybende vurdering, må undersøgelsen suppleres med boringer i flere punkter, også i de rum, hvor destruktive indgreb foreløbigt er søgt undgået.

Der er ikke oplyst om revnedannelser i (klinke)gulvene, og på det foreliggende grundlag er det ikke muligt at vurdere risikoen for eventuelle fremtidige revnedannelser i gulvfladerne pga. restsætningerne.

4.3 Udbedringsforslag

Såfremt der ønskes en fuldstændig og sikker standsning af sætningsudviklingen, vurderes dette at kræve udskiftning af de sætningsgivende lag under gulvet, alternativt punktvis efterfundering af gulvet vha. små punktfundamenter eller nedrammede minipæle med paddehat til at bære det armerede gulv. Et sådant forstærkningsprojekt vurderes umiddelbart at blive vanskeligt og formentlig uforholdsmæssigt dyrt.

Som et pragmatisk alternativ foreslår vi overvejet at acceptere en risiko for yderligere sætninger. Vi foreslår umiddelbart, at fodpanelerne sænkes i de rum, hvor revnedannelserne er påfaldende (større end ca. 5 - 10 mm), samt at der etableres af en plastisk fuge mellem fodpanel og gulv. Sidstnævnte gælder også, hvor der med fordel kan etableres en plastisk fuge uden at flytte fodpanelet. Flytningen af fodpanelerne må muligvis gentages efter ca. 20 år,

men i gunstigste fald vil der gå længere tid. I vådrum er der formentlig særlige krav til tætning for at undgå vandindtrængning."

Nævnet har gennemset en plantegning af det forsikrede hus, hvor der er noteret højdeforskelle for en række punkter på gulvene.

I klageskema af 14/9 2012 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
...
Vi købte ejendom i 2007. Sælger oplyser at huset er nyrenoveret og alt er udført håndværksmæssigt korrekt. Vi har siden konstateret at gulvet synker flere steder. Der var ingen bemærkninger til gulve/bund i tilstandsrapporten.
Byggesagkyndig arkitekt ... har konstateret at der er store problemer med gulve der synker, løse klinker mv. Skaderne er opstået pga. manglende komprimering og betonblandingen er ligeledes for svag (detaljeret beskrivelse vedlagt).

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

Nyt terrændæk i de skadesramte rum, samt alle følgearbejder, der er forbundet med udskiftningen."

Dertil har selskabet i brev af 17/5 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Vores vurdering**

Gulvet er sunket

Det er konstateret at gulvet er sunket. Vi er indstillet på at yde dækning således, at der ikke længere er en luftspalte/revne mellem paneler og gulvet. Idet luftspalten ikke er af samme størrelse i hele huset, vil det være en konkret vurdering, hvor det er smartest at lægge en blød fuge, hvor det er smartest at indsætte en malet liste og hvor der panelet skal flyttes så det flugter gulvet.

Det er GEOs opfattelse, at denne udbedring skal udføres igen efter ca. 20 år, men i gunstigt fald vil der gå længere.

Evt. risiko for revner i gulvet, hvor årsagen er sætninger, vurderes af GEO til at være imødegået ved ilægning af armeringsnet i betonen.

Skævheder

GEO har udført en nivellering. De konstaterede skævheder er indtegnet på en oversigt udarbejdet af GEO. Denne oversigt indgår som bilag i rapporten fra GEO.

Den udarbejdede nivelleringsoversigt fremstår uden angivelse af husets mål. Vi har derfor ved hjælp af oplysninger fra BBR, hvor af det fremgår at det bebyggede areal er på 165 m2, og luftfotos fra www.krak.dk forsøgt at finde frem til husets mål. Det er vores bedste skøn, at huset har mål på ca. 9 meter gange ca. 19 meter i grundarealet.

Vi har benyttet disse skønnede mål til at finde ud af hvor store skævhederne er pr. meter og om skævhederne overstiger det acceptable.

Ved en gennemgang af nivelleringsbilaget fra GEO rapporten, har vi ikke fundet skævheder i de enkelte rum der overstiger 35 mm. over en afstand på ca. 5 meter. Denne skævhed er fundet i spisestuen. Dette svarer til en skævhed på 7 mm pr. meter. Dette er ikke nok til, at skadebegrebet er opfyldt.

Idet der umiddelbart ikke er entydige ensretning i skævhederne vurderes det af GEO, at der er indbygget skævheder fra opførelsen af gulvet.

Klager kan ikke med rette forvente et gulv helt uden skævheder, selvom dette er sunket. Dette skyldes at størstedelen af skævhederne har været til stede fra gulvets opførelsestidspunkt.

Selvom gulvet måtte sætte sig yderligere 5 mm, er det vores vurdering at skævhederne stadigvæk ligger inden for det man må acceptere, når man bor i en ejendom fra 1898, som dog har fået nyt gulv i 1997.

Andre skader

Forsikringstager henviser til andre skader i form af klinker mv. Klinkerne er benævnt i tilstandsrapportens pkt. 6 og pkt. 9. Vi er ikke bekendt med, hvilke skader der henvises til når der skrives 'mv.'.

Det videre forløb

Den tegnede forsikring er udløbet pr. 14. september 2012. Det vil derfor ikke været muligt for klager at anmelde nye skader. Vi er dog alligevel indstillet på, at klager får mulighed for at vende tilbage til os inden for 5 år, hvis det viser sig at gulvet synker hurtigere end forudsagt af GEO, hvorefter vi vil genoptage behandlingen af sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

9.3.

7. 83.235

Forsikringsperioden er udvidet til også at omfatte de skader, der konstateres fra handelstidspunktet (købsaftalens underskriftsdato) indtil det juridiske overtagelsestidspunkt, såfremt overtagelse finder sted inden for to måneder fra handelstidspunktet.

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- 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."

Nævnet udtaler:

Klageren kræver, at selskabet skal yde forsikringsdækning for udgifterne til etableringen af et nyt terrændæk. Han har oplyst, at husets gulve synker, at fliser revner og slipper vedhæftningen, og at trægulvene er ustabile.

Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6 og 9, at der inden klagerens overtagelse af huset blev konstateret løse gulvklinker foran døren til badet, i entreen, samt enkelte i køkken og kontor. Endvidere er det oplyst, at der er konstateret revnede gulvfliser i badeværelset. Med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 10, finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet ikke har ydet forsikringsdækning for de skader, der er omtalt i tilstandsrapporten.

Spørgsmålet er herefter, om selskabets udbedringsforslag vedrørende højdeforskelle, revnedannelser, risikoen for restsætninger mv. går ud over, hvad klageren i henhold til forsikringsbetingelserne på tåle. På baggrund af bl.a. det i rapporten fra det rådgivende ingeniørfirma af 14/1 2013 anførte finder nævnet efter sin gennemgang af sagen ikke grundlag for at pålægge selskabet at udføre videregående udbedringsforanstaltninger end allerede tilbudt.

Nævnet har herved noteret, at selskabet har tilbudt klageren genoptagelse af sagen, hvis det inden for 5 år viser sig, at gulvet synker hurtigere end forudsat.

8. 83.235

Nævnet har truffet sin afgørelse på et skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol kan føre til et andet resultat. En sådan sag må i givet fald anlægges af klageren mod selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen