919/13

Den 24. juni 2013 blev i sag nr. 83.642:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning for udgifter til forstærkning af bjælkelaget i et værelse på første sal.

Selskabet gør gældende, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør en skade i forsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1933, og at klagerne overtog ejendommen pr. 17/10 2009 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 3/9 2009. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve er flere steder ude af vater på 1. sal."

I sin klage til nævnet har klageren bl.a. bemærket:

"På møde 22. August (hvor Taksator samt Rådgivende Ingeniør og Tømrermester ... deltager) aftales det at vi påviser at konstruktionen under ...s værelse er svag og nedbøjelig som vi indledende dokumentere, samt at alm. Brands Taksator medgiver at ville dække forstærkningen af bjælkelaget på 1. sal. Denne blotlægning af konstruktion sker først efter mundtlig

accept, samt løfte om dækning, i det jeg kraftigt gjorde opmærksom på at vi IKKE ville igangsætte projektet med at optage gulve samt flytte ..., uden en sådan accept.

Efterfølgende går der en mdr. med talrige henvendelser og forsøg på at få svar fra Alm. Brand uden held. En mdr. efter dette kommer så et overraskende svar som igen er et afslag. Se brev dato 21 sept.

Generelt er vores oplevelse dårlig, specielt omkring fordrejende anmeldelse og retur svar på samme fejlagtige grundlag - 'vi dækker ikke opretning af skæve gulve' - når anmeldelsen henvender sig mod etageadskillelsen/bjælkelaget.

Helt nøgternt set, syntes vi at påvise skjult forhold/skade i etageadskillelsen, som samtlige rapporter, beregninger og udtalelser og foto dokumentere.

På mødet af den 22. aug. Er de deltagende parter (Ingeniør ... samt ...) meget overrasket over den skriftlige afvisning som først kommer en måned senere. Se også deres kommunikation på samme (i mail bilag) som klart henviser til løfte om dækning af forstærkning af bjælkelaget.

Denne går klart imod det som blev aftalt, og som skulle have været sat i gang (godkendt af alm. Brand skadecenter) i taksatorens ferie. Han sidder ordret og siger på mødet før sin ferie: *I sender blot foto dokumentation til skade.landbrug@almbrand.dk og så har jeg noteret en foreløbig godkendelse på dækning af forstærkningen - gulvet betaler du selv, da det dette ikke dækkes.*

Efter at gulvet er taget af, er det nu meget gyngende at gå på, samt at døren gaber og dørkarm svæver. Der er revner op mod loft/over gulvet - dette betragtes som følgeskader idet det gamle gulv ikke længere understøtter etagen ved værelse og gang og at deformeringen nu er endnu kraftigere.

I slutningen af september følte vi første gang hvordan kold vind fandt vej over det tomme gulv og ud under døren. Dette bevirkede nedkøling af hele første salen. Midt oktober efter den endelige afvisning, fik vi lagt lidt isolering og plader på de gamle bjælker og har delvist taget værelset i brug, da ... sov inde hos os.

Dette er ikke en påbegyndt udbedring, men en let aflukning af det gamle værelse."

Ved brev af 26/12 2012 til nævnet har selskabet fastholdt sit standpunkt og herved bl.a. anført:

"**De tekniske vurderinger**

Totalentreprenør oplyser (bilag ...)

Spærfod/etagebjælke i dragerspær buer voldsomt i nedadgående retning, buen er lokal og er målt til pilhøjde på 2,5 ca. på 2 meter. Det oplyses at buen er kommet over en periode på 1 - 1,5 år - Der er tale om det første hele spær i tagkonstruktionen, i afvalmingen til tilbygningen. Det syntes at der er stor belastning på denne del af konstruktionen, og det skal nævnes at konstruktionen bærer følgende bygningsdele

1. Indvendig beklædning på skråvægge

3. 83.642

2. Udvendigt mellemtungt tag
3. Udvendigt let tag over på gammel konstruktion (decra)
4. Udnyttet 1. sal med tilhørende møbler
5. stuetagen og loftbeklædning
6. stueetagen nedsænket loft fra oprindelig loftbeklædning

De statiske beregninger august 2012 (bilag ...)

Ingeniøren oplyser i sin konklusion, at beregninger tydeligt understreger, at det eksisterende bjælkelag er meget betydeligt underdimensioneret, og at effektiv forstærkning eller udskiftning er absolut nødvendig.

I disse beregninger oplyses det ikke hvilken norm, ingeniøren lægger til grund for beregningen, men det er ikke normen fra opførelsestidspunktet i 1933, som lægges til grund.

Udtalelse fra bygningskonstruktør fra Tetcon A/S (bilag ...)
Han udtaler: Skaden består i at der er 120 cm mellem bjælkelagsbjælker, tømmeret størrelse 5 x 5 tommer spændvidde 4,6 meter, der er så gamle taphuller i bjælker og bjælker er vendt så huller er vertikale, hvilket bidrager væsentligt til svækkelse af bjælker.

I den ene stue er loftet nedsænket for at skjule nedbøjningen.

Konstruktionen afviger i forhold til andre ejendomme, af samme stand og alder ved, at det ikke er almindeligt med så stor afstand mellem bjælker og det er ikke almindeligt med genbrugstømmer med taphuller.

Nedbøjningen medfører, at der ikke kan placeres møbler i værelset uden at disse gynger voldsomt ved almindelig gang i værelset.

Ingeniør ... (bilag ...)

Ingeniøren oplyser overfor Alm. Brand, at der ikke er alvorlige revner i bjælkerne eller lignende der indikerer, at der er nærliggende risiko for svigt. Det er ingeniørens opfattelse, at bjælkelaget er som man må forvente i en ejendom fra 1933. Stabiliteten er også som det må forventes. Konstruktionen vil uden tvivl blive svækket, når gulvbrædderne optages (som de er nu), da disse er med til at stabilisere konstruktionen, men der er ikke konstateret nogen skader.

Forsikringsbetingelserne

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.

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.

Vores vurdering

Det mundtlige tilsagn som forsikringstager henviser til:

Forsikringstager mener, at Alm. Brand har ydet et mundtligt dækningstilsagn og henviser til mailkorrespondance mellem sine rådgivere.

Vores skadeskonsulent oplyser, at han ikke på noget tidspunkt har givet tilsagn, men vi ser meget gerne den korrespondance som forsikringstager henviser til, da vi desværre ikke er i besiddelse af den.

Statiske beregninger

Hvis man foretager en statisk beregning på et hus fra 1933 med udgangspunkt i nugældende regler, vil beregningen højst sandsynligt vise, at gulvet er underdimensioneret. Dette var også resultatet af de statiske beregninger udført af forsikringstagers rådgivende ingeniør ...
(bilag ...).

Beregningen udført af ..., tager ikke sit udgangspunkt i forskrifter fra 1933, da der ikke eksisterede sådanne på dette tidspunkt. Beregningerne må derfor af gode årsager, tage sit udgangspunkt i langt nyere regler.

En ingeniørberegning der viser, at et gammelt hus ikke opfylder nye regler, hjælper meget lidt i vurdering af skadebegrebet.

Et vigtigt element i forsikringens skadebegreb er, om husets brugbarhed er væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme med samme alder. Huset skal således fungere dårligere end tilsvarende ejendomme med samme alder, før dette element i skadebegrebet er opfyldt.

Beregningen kan derfor alene bruges som en indikation for, at der er problemer med dimensioneringen i forhold til gældende regler og på ingen måde dokumentere, at huset fungerer dårligere end tilsvarende hus med samme alder. Denne vurdering må bero på en konkret vurdering af ejendommens brugbarhed.

Uhensigtsmæssig opbygning og gyngende gulve

Vores skadekonsulent ... har besigtiget ejendommen to gange. Ekstern ingeniør ... har besigtiget ejendommen en gang. Ingen af dem har noteret sig denne voldsomme eftergivenhed som Tetcon A/S bygningskonstruktøren henviser til.
Konsulenterne husker ikke noget om, at eftergivenheden på dette gulv, var af en størrelsesorden, som gik ud over det man må forvente, af et gulv der er 80 år gammelt.

Bygningskonstruktøren henviser til, at gulvet er uhensigtsmæssigt opbygget, fordi bjælkerne ikke er kraftige nok og fordi der er taphuller som svækker styrken på bjælkerne.

Alm. Brand medgiver, at det er uhensigtsmæssigt, at der er taphuller i bjælkerne, men konstruktionens alder beviser, at det har været en holdbar løsning. Konstruktionen er 79 år gammel og fremstår uden skader og brugbarheden afviger ikke nævneværdigt fra tilsvarende huse med samme alder.

Skævheder var beskrevet i tilstandsrapporten. Der er ikke tegn på svigt på konstruktionen i form af alvorlige revner eller lignende og brugbarheden på huset er ikke nedsat i forhold til et tilsvarende hus fra 1933, med oprindelige gulve. Der er derfor ikke en skade, som opfylder forsikringens skadebegreb.

5. 83.642

Vi henviser til en tilsvarende kendelse fra Ankenævnet nr. 56.944, hvoraf det fremgår at meget gyngende gulve i en ejendom fra 1862, ikke betragtes som en skade i forsikringens forstand.

Konklusion

Der er tale om en ejendom fra 1933, med udnyttet første sal. Gulv og bjælkelaget i det anmeldte værelse fremstår originalt som ved opførelsen. Værelset fremstod med væg til væg tæppe på overtagelsestidspunktet.
Bjælkelaget virker i overensstemmelse med den funktion det skulle have, som underlag for et gammelt gulv, som fungerede som undergulv for et tæppe, på tidspunktet hvor forsikringstager overtog huset.

De skævheder gulvet havde, var nævnt i tilstandsrapporten og omfattet af en klausul på policen. Gulvet og bjælkelaget har fungeret siden 1933 og er en del af husets oprindelige konstruktion, der er derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Af besigtigelsesrapport af 20/12 2012 udfærdiget af Tetcon A/S, Rådgivende ingeniør, på foranledning af klageren fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**
Ved besigtigelsen kan det konstateres at bjælkelagskonstruktionen er blotlagt. Det ses at bjælkelagsbjælker er lagt med en afstand på C-C 1200mm.

Det opmåles at bjælkers spændvidde er 4600mm.

Bjælker opmåles til 125 x125 mm, eller 5" x 5"

Det konstateres at der er tale om genbrugstømmer, idet der ses at være taphuller i bjælker. Det ses ligeledes at bjælker er lagt så taphuller er vendt så de ligger i horisontal retning. Det ses at taphuller ikke har haft nogen funktion i den nuværende konstruktion.

Taphuller opmåles til længde 165mm, højde 45mm, dybde 75mm.

Disse huller medfører at bjælkelagsbjælker reelt har en størrelse på 50 x 125 mm, C-C 1200mm.

Nedbøjning på bjælkelagsbjælker opmåles til 60mm på et spænd på 3,3 m mellem skunkvægge, svarende til et fald på 2°.

Det ses at bjælker er med kraftige revner vandret i tømmer, der udspringer fra taphuller.

Det bemærkes at gulvet er meget gyngende.

Visuelt kan det konstateres at der er kraftig nedbøjning af gulv.

Skaden er:
Nærliggende risiko for kollaps ved fuld udnyttelse af tagetagen.

Konklusion:

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at der er nærliggende risiko for at skaden udvikler sig såfremt belastningen øges til maksimalt tilladelige, med personskade til følge.

Som konstruktionen fremstår på nuværende tidspunkt vil revner i bjælker udvikle sig.

Dette underbygges af at der er anvendt tømmer til bjælkelagskonstruktionen der er underdimensioneret, såvel i forhold til almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet, samt af statiske beregninger, baseret på DIF norm 1930, samt ud fra byggeteknisk håndbog 1920.

De 120 cm bjælkeafstand medfører nedbøjninger og vibrationer som er så store at gulvet ikke lever op til kravene for almindelig anvendelse. Dette er en uacceptabel afstand som giver et svigt i anvendelsesgrænsetilstanden.
Ligeledes har gulvet mistet en meget stor procent del af sin bæreevne, hvilket er med til at fastholde fakta om at konstruktionen skal omlægges, og forstærkes jf. fremsendte forstærkningsforslag.

Jeg mener ligeledes at en så gennemgående fejlkonstruktion nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt jf. betingelserne.
Dertil skal det også bemærkes at der gøres opmærksom på at manglende bygningsdele kan være en skade.'

Årsagen til at forsikringstager ikke opdager forholdet før 1 år efter overtagelsen, skal ses i lyset af at nordende af 1. salen overvejende ikke har været anvendt til beboelse. Nordende har været sparsomt møbleret, og udelukkende været anvendt til gæsteværelse. Derfor opdages forholdet først da lokalet blev taget i brug, og der blev en daglig gang i området.

Nedbøjning af gulvet medfører at det ikke er muligt at møblere 1. salen uden at der er risiko for at indbo vælter på grund af de gyngende gulve.

FT har påtænkt opretning af gulve inklusiv gulvbelægning, men han standsede arbejdet da det tydeligt fremgik at der var tale om en underdimensioneret bjælkelagskonstruktion.

Det er ikke muligt at foretage en opretning af gulvet uden at der er udført en korrekt forstærkning af bjælkelagsbjælker.

Forstærkningsprojekt overskrider hvad man kan forvente i forhold til en anmærkning med K1 i tilstandsrapport.

Det er min vurdering at Byggesagkyndig burde have anmærket gyngende gulve med K3 eller UN, idet der efter min vurdering er nærliggende risiko for skade.

Bygningssagkyndig anmærker K1 på gulvet i tilstandsrapporten, og skriver at gulvet er ude af vater.
Med den byggetekniske viden Bygningssagkyndige har, burde han have konkluderet at der var noget galt med gulvet, ud over at det er skævt.

Bygningssagkyndige må også have bemærket det gyngende gulv, og det burde have givet ham nogle tanker i retning af en årsag til dette.

Som bemærkning til svarskrivelse fra Alm. Brand dateret den 26. december 2012

7. 83.642

Forsikringstagers anmeldelse går på at gulvet ikke lever op til den tids byggeskik, der var almindelig for ejendomme opført i 1930, og at det anvendte tømmer er beskadiget i forhold til hvor det skal anvendes.
Det anvendte tømmer stammer formodentligt fra en nedrivning da der er udstemmet bjælkerne, der i forvejen er svagere end det der på den tid, normalt blev anvendt.

Alm. Brand noterer sig at der ikke var gældende normer på daværende tidspunkt, hvilket ikke er korrekt, idet der findes DIF normer, og der var almindelig god byggeskik.
Dette kan dokumenteres ved DIF norm 1930, samt ved lærebog i husbygning 1927

Den pågældende ejendoms bjælkelag opfylder ingen af delene."

Ved brev af 6/3 2013 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Normer

Forsikringstager og Tetcon A/S henviser til Dif Norm fra 1930, til Alm. Bygningskunst fra 1918 og Byggebog fra 1920. Vi er desværre ikke i besiddelse af disse bøger, men vi har fremsøgt Dif Norm fra 1930 på internettet og har læst de sider som der henvises til.

Vi har ikke mulighed for at eftergå forsikringstagers og Tetcon A/S udsagn om, at bjælkelaget er underdimensioneret. Udsagnet begrundes med oplysninger og beregningsgrundlag fundet i ovenstående litteratur. Vi er ikke i besiddelse af litteraturen og har ej heller modtaget beregningerne som ligger til grund for udsagnet.

Vi kan dog oplyse, at forsikringen ikke indeholder en dækning for afvigelser i forhold til byggelitteraturen på opførelsestidspunktet og ej heller en ulovlighedsdækning.

Forsikringen indeholder alene dækning for skader der opfylder skadebegrebet.

Taphuller

Efter vores optegnelser er der 4 tværgående bjælker i rummet. 2 af disse fremstår med ét taphul hver. Der er ikke fremvist skader på nogen af bjælkerne.

Vindridser

Vi har ikke fået fremvist revner som indikerer, at der var skader eller nærliggende risiko på overtagelsestidspunktet.

Forsikringstager oplyser, at der er tydelige tegn på revner i bjælkerne. Vores besigtigelser og gennemgang af fotos har alene afdækket almindeligt forekommende vindridser. Vi har ikke fået forevist de alvorlige revner, der henvises til. Vindridser er revner som opstår i forbindelse med træets udtørring. Disse vindridser har formentlig været til stede i hele husets levetid, fordi bjælkelaget som bekendt er genbrugstømmer.

Der er således ikke nogen indikationer for, at bæreevnen i bjælkelaget skulle være nedsat i en betydelig grad i forhold til opførelsestidspunktet.

Tilstedeværelse af vindridser er ikke en skade i forsikringens forstand.

Eftergivenhed

Tetcon A/S oplyser i rapport af 20. december 2012, udarbejdet på baggrund af en besigtigelse af 3. december 2012, at gulvet gynger så meget ved belastning, at rummet ikke kan møbleres.

Den 3. december 2012, hvor Tetcon A/S besigtigede rummet, var der ikke længere nogen gulvbelægning, da denne var blevet fjernet i begyndelsen af efteråret 2012, se billeder (bilag ...). Af billederne (bilag ...) fremgår det, at der er tale om massive gulve og disse er en del den stabiliserende del af konstruktionen. Når det massive gulv fjernes, vil konstruktionen blive svagere og mere eftergivende.

Vi kan derfor ikke forstå hvordan Tetcon A/S kan udtale sig om eftergivenheden på et gulv, som ikke var til stede på tidspunktet for deres besigtigelse.

Den blottede bjælkekonstruktion blev også forevist ingeniør ..., som besigtigede ejendommen for Alm. Brand i begyndelsen af oktober 2012. Ved besigtigelse blev ingeniøren gjort opmærksom på, at forsikringstager mente, at eftergivenheden i konstruktionen var for stor.

Han brugte derfor tid sammen med forsikringstager, for at vurdere eftergivenheden af en bjælke med taphul og vurdere eftergivenheden af gulvene andre steder på 1. salen. Ingeniør ... vurderede, at der ikke var tale en eftergivenhed som gik ud over det, som måtte forventes.

... vurderede, at såfremt der igen blev lagt et gulv svarende til det oprindelige, så ville brugbarheden af værelset ikke være nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende.

Der er ikke konstateret skader på selve bjælkerne, væggene eller de underliggende lofter. Vi er bekendt med, at loftet under det konkrete værelse er nedhængt hvorfor evt. skader på dette loft vil være skjult. Forsikringstager har ikke fremvist skader på (oppe under) det nedhængte loft, eller skader på andre lofter i huset.

Konklusion

Der er ikke risiko for personskade ved almindelig brug af værelset, husets alder bekræfter dette.

Idet der alene er tale om vindridser i bjælker finder vi det ikke dokumenteret, at der er tale om alvorlige revner der vil udvikle sig.

Tetcon A/S skriver, at gulvet har mistet en stor del af sin bæreevne, men oplyser ikke hvorfor denne er mistet og i forhold til hvilket udgangspunkt. Det påståede bæreevnesvigt fremstår derfor udokumenteret.

Vi er helt indforstået med, at der er et bæreevnetab som følge af, at forsikringstager har fjernet gulvbelægningen, men dette er ikke noget forsikringen skal dække. Gulvet har fungeret ca. 80 år, inden forsikringstager fjernede det.

Det er vores opfattelse at bemærkning K1 i tilstandsrapporten er retvisende. Den beskikkede bygningssagkyndige har ikke begået en fejl, ved ikke at anmærke gyngende gulve i tilstandsrapporten, da brugbarheden af gulvet ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende."

Af brev til klageren fra selskabet af 21/8 2012 fremgår bl.a.:

9. 83.642

"I fald I vurderer, at det er nødvendigt at forstærke bjælkelaget, p.g.a. nævneværdig svækket bjælkelagskonstruktion, skal der fremsendes relevant fotodokumentation samt et nødvendigt forstærkningsprojekt inkl. et pristilbud, til selskabets vurdering og anerkendelse.

Som oplyst ved vores fælles møde, dækker forsikringen ikke udskiftningen af 1 'salens gulvbelægning eller opretning, da dette i forvejen var planlagt og forventet udført af dig, men alene en nødvendig forstærkning af bjælkelaget, når fremsendt dokumentation for dette er anerkendt af selskabet."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**10. Hvad er en skade?**

10.1.
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.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?

11.1.
Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade 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 skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har gennemset fotos af gulvet og bjælkelaget.

Nævnet udtaler:

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabet har afgivet tilsagn om at dække forstærkningen af bjælkelaget.

Spørgsmålet er herefter, om det anmeldte forhold er at anse som en skade i forsikringens forstand.

10. 83.642

Ifølge bl.a. rapporten af 20/12 2012 fra Tetcom A/S, fremgår det, at bjælkelaget er underdimensioneret, er meget gyngende, og at møblering af rummet derfor er vanskeliggjort.

Nævnet finder det godtgjort, at forholdet er at anse for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da værelsets brugbarhed som følge af bjælkelagets tilstand må anses for nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal yde dækning til en forstærkning af bjælkelaget, så gulvets stabilitet sikres.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade vedrørende bjælkelaget udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og skal yde forsikringsdækning herfor.

Marianne Højgaard Pedersen
formand