Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. december 2019 blev i sag nr. 91735:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med basisdækning. Han klager over selskabets afvisning af at dække forhold ved etageadskillelsen mellem første og anden sal. Den forsikrede ejendom er opført i 1981.

I klagen til nævnet af 21/12 2017 har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Sagen er som følger:
> Min klient erhvervede den 16. oktober 2014 en ejendom, beliggende … (**bilag 1**), med overtagelse den 1. januar 2015.
> I forbindelse med ejendomshandlen, udarbejdede [tilstandsrapportudfærdigeren] (CVR-nummer …) den 15. august 2014 en tilstandsrapport (**bilag 2**). Hertil skal det bemærkes, at denne ikke indeholder nogen bemærkning vedrørende ejendommens gulv- eller loftskonstruktion. Ydermere bemærkes, at de tidligere tilstandsrapporter, fra hhv. 19. juni 2000 og 21. januar 2004 (**bilag 3** og **4**), begge kommenterer gulvets ujævnheder på 1. etage.
> Da min klient begyndte at benytte ejendommen kunne han efterhånden konstatere ujævnheder ved trappeopgangen, hvorfor han forsøgte at komme i kontakt med den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, dvs. [tilstandsrapportudfærdigeren].
> Det kan oplyses, at forsøgene var forgæves, idet [tilstandsrapportudfærdigeren] ikke var til at komme i kontakt med.
> Efter utallige forsøg på at komme i kontakt med [tilstandsrapportudfærdigeren], blev min klient af tømrer [tømrer 1] gjort opmærksom på, at gulvets skævhed og knirken ikke var naturlige, men at ujævnhederne skyldtes fejl i selve gulvkonstruktionen.
> Hertil bemærkes, at [tømrer 1] var på besøg hos min klient i anden anledning. Det var således først på dette tidspunkt, at min klient blev opmærksom på forholdets karakter.

Min klient blev rådet til at melde skaden overfor sin ejerskifteforsikring.
Efter konstatering af skaden samt dennes potentielle omfang anmeldte min klient skaden til ejerskifteforsikringen hos Tryg Forsikring A/S (police nr. …93).
Forsikringsselskabet sendte deres interne skadekonsulent [taksator], der besigtigede ejendommen den 23. august 2016, samt fremkom med rapport af 29. august 2016 (**bilag 5**). Heraf fremgår det, at det klart vurderes, at skævhederne der ses, har været til stede siden få år efter husets opførelse og dermed også ved den byggesagkyndiges gennemgang, hvorfor dette burde have været kommenteret i tilstandsrapporten. Endvidere konstateres, at den nøjagtige årsag til nedbøjningerne ikke kan afklares uden, at der åbnes op i konstruktionen. Det formodes, at det er understøtningerne af bjælkelaget, der ikke er udført korrekt, og at etageadskillelsen kan rettes op ved at løfte konstruktionen.
Udbedringsprisen vurderes at være i omegnen af kr. 125.000,00 inkl. moms.
Det skal understreges, at min klient først senere bliver bekendt med denne rapport.
Idet rapporten fra [taksator] delvis bekræfter tømrer [tømrer 1s] vurdering, samt dybdegående beskriver problemerne med gulvkonstruktionen i etageadskillelsen, vælger Tryg Forsikring A/S at få endnu en vurdering af ejendommen.
Denne gang bedes en ekstern rådgiver, senioringeniør [ingeniør 1], at fremkomme med sin vurdering. Senioringeniør [ingeniør 1] besigtigede ejendommen den 19. oktober 2016, og fremkom med et notat umiddelbart efter (**bilag 6**).
I sit notat konkluderer han, at hele etageadskillelsen med dørhuller er udført skævt, men vurderer, modsat hhv. [tømrer 1] og [taksator], at grundkonstruktionen ikke har risiko for sætningsskader eller nedbøjning.
Min klient fik herefter tømrer [tømrer 2] til at fremkomme med en vurdering. Denne vurdering (**bilag 7**) er i overensstemmelse med [tømrer 1s] og [taksators] vurdering.
Heraf fremgår bl.a. en overslagspris på udbedring lydende kr. 139.472,50 inkl. moms.
På baggrund af senioringeniør [ingeniør 1s] notat valgte ejerskifteforsikringen, Tryg Forsikring A/S, den 17. november 2016 at afvise dækning (**bilag 8**).
Ved sin skrivelse af den 2 7. november 2016 påklagede min klient afgørelsen (**bilag 9**).
Den 8. december 2016 fremsendte Tryg Forsikring A/S endnu en afgørelse, hvori de fastholdt afvisningen (**bilag 10**).
Eftersom det er min opfattelse, at de er tale om en dækningsberettiget skade, samt at ejerskifteforsikringen har afvist dækning, er nærværende klage er nødvendiggjort. Særligt fordi forholdet ikke fremgår af tilstandsrapporten af den 15. august 2014.
Til støtte for at der er tale om en dækningsberettiget skade understreges, at der er en nærliggende risiko for alvorlige skader på bygningen jf. hhv. [taksators] og [tømrer 2s] vurderinger.

Det er min klients og undertegnedes opfattelse, at understøtningen af bjælkelaget er udført forkert, og har en effekt på etageadskillelsen, samt kan have mere fatale konsekvenser end blot af kosmetisk karakter.
Det skal bemærkes, at min klient på baggrund af dækningsafvisningen har klaget til Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige (**bilag 11**).
I klagen blev det bl.a. påpeget, at tilstandsrapporten ikke kommenterede gulvets ujævnheder, modsat tidligere tilstandsrapporter på ejendommen.
Nævnet udpegede skønsmanden [skønsmand 1] til at fremkomme med en rapport. Skønsmanden besigtigede den 27. marts 2017 ejendommen, og af skønserklæringen af 28. marts 2017 (**bilag 12**) fremgår det, at det skønnes at være en fejl, at der ikke i tilstandsrapporten blev gjort opmærksom på: 1) knirkelyde og fjedrende underlag ved færdsel på 1. sal, samt 2) unøjagtigheder ved døre og dørkarme på 1. sal.

I forhold til skadernes karakter, blev begge vurderet som K1'er. Derudover fandt [skønsmand 1], at udbedring af skade nr. 1 ikke skønnes at medføre behov for udbedring, mens skade nr. 2 skønnes at kunne udbedres for kr. 10.000,00.
Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har i deres afgørelse af 28. juni 2017 (**bilag 13**) valgt at tiltræde skønsmandens vurdering, hvorfor [tilstandsrapportfirmaet] blev tilpligtet at betale kr. 10.000,00.
Først efter klagenævnets afgørelse blev min klient opmærksom på eksistensen af Tryg Forsikring A/S's interne rapport (bilag 7) udarbejdet af [taksator]. Denne fik han først tilsendt den 8. august 2017. Idet denne rapport netop passende beskriver ejendommens problemstillinger på netop den måde min klient også oplever generne, har han den 8. august 2017 indsendt rapporten til klagenævnet med anmodning om at få genoptaget sagen.
Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har den 11. august 2017 afvist genoptagelse (**bilag 14**).
Det kan oplyses, at der er udtaget stævning med anmodning om syn og skøn mod [tilstandsrapportfirmaet] (**bilag 15**). Skønserklæringen vil blive eftersendt, når denne haves."

Selskabet har i brev af 8/2 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der klages over, at vi ikke kan anerkende nogle forhold vedrørende etageadskillelsen på første sal som en dækningsberettigende skade over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde overtog ejendommen den 27. december 2014 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os.

Forsikringen er tegnet for en femårig periode, og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.

Til grund for tegningen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 15. august 2014.

Sagsresume
Den 17. august 2016, eller mere end 1 ½ år efter tegningen af forsikringen anmeldte vores kunde telefonisk, at gulv på 1. sal knirker voldsomt, og at det er kundens tømrers opfattelse, at der er noget galt med etageadskillelsen.

Vi besigtigede ejendommen den 23. august 2016, og den 29. august 2016 modtog vi en rapport fra vores taksator.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at der kunne konstateres skævheder i gulvet på første sal.

Endvidere fremgår det, at de bærende bjælker praktisk talt er vandrette, der er alene konstatere en nedbøjning på 2 mm.

Afslutningsvis vurderer taksatoren, at den nøjagtige årsag til nedbøjningen ikke vil kunne afklares, uden at der åbnes i konstruktionen.

På den baggrund valgte vi, at lade ejendommen besigtige af Ingeniørfirmaet …, der den 26. oktober 2016 udarbejdede den rapport, der er fremlagt som bilag 6.

Under faglig vurdering i denne rapport fremgår det blandt andet, at årsagen til, at det flydende gulv buler og giver sig skyldes, at gulv bl.a. har været ført ud til vægge og skinne ved trappen og dermed holdt fast, hvorved det ved fugtpåvirkning giver sig og buler op.

Knirkelyden ved gang skyldes, at spånpladegulvet svæver lidt over etageadskillelsen.

Yderligere fastslår ingeniøren, at hele etageadskillelsen med dørhuller er udført skævt, hvilket er underbygget af, at der ikke ses revner ved dørgæringssamlingen, samt at hele gulvkonstruktionen ikke vurderes at have risiko for sætninger elle nedbøjning.

På baggrund af ingeniørrapporten sendte vi den 17. november 2016 et brev til kunden, hvori vi oplyste, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Samme dag modtog vi en mail fra kunden, og i denne mail oplyste kunden, at han ikke var enig i vurderingen, og den 25. november 2017 modtog skadeafdelingen en klage fra vores kunde.

Denne henvendelse besvarede vi den 8. december 2016, hvor vi fastholdt, at forholdet ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

Ejendommen
Der er tale om en traditionel opført en families hus fra 1981.

Tilstandsrapport og købsaftale
Der er hverken i Købsaftalen eller i tilstandsrapporten oplysninger af betydning for vurdering af forholdet.
…
Vores argumentation.
Vores kunde anmeldte den 17. august 2016, at gulvet på 1. sal knirkede voldsomt.

Vi besigtigede ejendommen og på baggrund af vores taksators anbefaling, lod vi ejendommen gennemgå af Ingeniørfirmaet ...

Besigtigelsen af en ingeniør blev således foretaget forud for, at vi tilkendegav vores vurdering af sagen.

Af ingeniørrapporten fremgår det blandt andet, at bulerne i gulvet skulle skyldes, at den øverste gulvbelægning er ført helt ud til væg, hvorved det ikke var plads til de naturligt forekommende bevægelser i gulvbelægningen. Disse naturlige bevægelser sker i forbindelse med gulvet påvirkning af fugt.

Yderligere fremgår det af rapporten fra [ingeniør 1], at årsagen til knirkelydende skal findes i, at spånpladegulvet svæver lidt over etageadskillelsen.

Det er vores opfattelse, at forholdene vedrørende knirkelydene og de buler, der er konstateret på overbelægningen af gulvet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Det er således vores opfattelse, at forholdene ikke afviger fra hvad man kan konstatere ved tilsvarende ejendomme af samme alder i et sådant omfang at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdig nedsat.

Dette er efter vores opfattelse underbygget af, at det af Syn- og skønsrapporten fra Husankesagen fremgår, at forholdet med knirkelyde og fjedrende underlag ved færdsel på 1. salen ikke medfører behov for udbedringen, da gulvenes funktion ikke er påvirket i nævneværdig grad.

Skævheder på første sal
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at første salen fremstår skæv, hvilket især frem står ved dørene, hvor dørkarmen og gerigter ser meget skæve ud, mens dørpladen står i lod. Der er ingen sprækker i gerikternes samling.

At der ikke er revner i gerikternes samling indikerer, at der ikke er sket sætninger af gerikterne, men at årsagen til at disse fremstår som skæve er selve opsætningen af gerikterne.

[Ingeniør 1] vurderer, at hele etageadskillelsen med dørhuller over limtræsbjælkerne er udført skævt, samt at der ikke er risiko for sætning eller nedbøjning.

Det fremgår af syn- og skønsmandens erklæring i Husankesagen, at nedbøjningerne formentligt er initiale nedbøjninger, opstået på grund af egenvægt og møblering. Det vurderes endvidere af syn- og skønsmanden, at dette forhold ikke medfører et behov for udbedring, da gulvenes funktion ikke er påvirket i særlig grad.

Vedrørende dørene fremgår det, at unøjagtighederne ved døre og dørkarme skyldes unøjagtig udførelse, og det vurderes, at forholdet kan udbedres ved en ommontering af de fire døre, hvilket skønnes til at koste 10.000 kr. inkl. Moms og malerarbejde.

Ankenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fandt, at den bygningssagkyndige var ansvarlig vedrørende dørene og tilkendte vores kunde 10.000 kr. i erstatning vedrørende dette punkt. Det er vores opfattelse, at vores kunde dermed er tilkendt erstatning for forholdet vedrørende dørene, hvorfor vi ikke kan tilbyde erstatning for dette forhold.

Forholdet har således ikke konstruktiv betydning for ejendommen, og det er vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det således fortsat vores opfattelse, at de anmeldte forhold ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Processuelle tiltag
Vi har noteret os, at vores kunde har anlagt retssag mod den beskikkede bygningssagkyndige, og at der i den forbindelse skulle være udmeldt Syn og skøn.

Idet vi ikke er part i denne sag, vil et eventuel syn- og skønsrapport bevismæssigt alene skulle betragtes som en ensidigt indhentet erklæring.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at i henhold til vedtægterne for Ankenævnet bærer hver part egne omkostninger i forbindelse med sagens behandling for nævnet. Vi vil derfor ikke kunne imødekomme et eventuelt honorarkrav fra kundens advokat."

Klagerens advokat har i brev af 16/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal jeg gentage anmodningen om, at afgørelsen i nærværende sag afventer, at der er udarbejdet skønsrapport i den verserende retssag som omtalt i min skrivelse af 21. december 2017.

Tryg Forsikring anfører spørgsmålet om ensidigt indhentede rapporter. For det første bestrides dette, da der er tale om en skønsrapport udarbejdet for Retten i ... For det andet skal jeg minde om retspraksis vedrørende ensidigt indhentede erklæringer netop tillader disse fremlagt, hvorefter retten/nævnet må tage stilling til bevisværdien, nøjagtig ligesom med enhver anden oplysning, fotos eller anden vurdering der måtte foreligge i sagen. Særligt idet Ankenævnet for Forsikring ikke har sine egne skønsmænd, vil man jo altid basere sagens faktum på de forskellige oplysninger parterne kan finde. For at nå frem til det materielt mest korrekte resultat mener jeg således, at det vil være hensigtsmæssigt, at inddrage skønsrapporten i nævnets vurdering, således at man har det mest fyldestgørende grundlag.

Derudover fremlægges som bilag 16 forskellige fotos optaget af mine klient. Disse viser således dels skævheden i dørenes øverste kant, og dels revner i gulvet og planker der 'trækkes' fra hinanden. Dette viser således tydeligt, at der sker bevægelser i konstruktionen, der ikke bare er af kosmetisk art.

Endvidere henviser jeg til det med min skrivelse af 21. december 2017 fremsendte bilag 5, hvoraf det fremgår, at Trygs egen taksator … klart har vurderet, at skævhederne har været til stede siden få år efter huset opførelse og dermed også ved den byggesagkyndiges gennemgang af huset.

Det fastholdes, at der er tale om en dækningsberettiget skade, hvilket tillige underbygges af Tryg Forsikrings egen vurdering fremlagt som bilag 5. Der må således lægges stor vægt på forsikringens egen vurdering af forholdet. Det er i denne forbindelse bemærkelsesværdigt, at klager ikke blev informeret om denne rapport på fremkomsttidspunktet."

Selskabet har efter modtagelsen af syn- og skønserklæringer i sagen mellem klageren og tilstandsrapportudfærdigeren i brev af 25/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Processuelt fastholdes det, at selskabets ejerskifteforsikring ikke har været inddraget i syn- og skønsforretningen, og at vi derfor ikke har haft mulighed for at deltage i udpegningen af syn- og skønsmanden eller udformningen af de spørgsmål, som syn- og skønsmanden skulle besvare.

Faktuelt
Det fastholdes, at vores kunde i sin tid anmeldte, at gulvene knirkede, og således ikke anmeldte, at 1. salen af ejendommen var skæv.

På anmeldelsestidspunktet havde klager ejet ejendommen i mere end 1 ½ år, hvorfor det må kunne lægges til grund, at ejendommens funktion ikke har været nedsat.

Dette underbygges endvidere af, at klager siden anmeldelsen har beboet ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger fastholdes det, at forholdene ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Af syn- og skønsrapportens svar på S51 fremgår det blandt andet, at dimensioneringen af konstruktionens bæreevne er udført efter den lovgivning og de standarder, som var gældende på opførelsestidspunktet.

Skønsmanden fortsætter besvarelsen med at oplyse, at der i forbindelse med opførelsen ikke er taget højde for, den fugt, der må have været i den anvendte trætype, og at etageadskillelsen derfor har sat sig, når træet blev tørt.

Dette underbygger efter vores opfattelse de tidligere rapporter, dels fra [ingeniør 1] og fra Husanke, hvoraf det blandt andet fremgår, at sætningerne er initiale, hvilket vil sige, at de er sket kort efter opførelsen af ejendommen.

Ejendommen er opført i 1981, og har således eksisteret i mere end 35 år inden forholdet med de knirkende gulve blev anmeldt, og på nuværende tidspunkt eksisteret i mere end 38 år uden.

Idet der ikke på nuværende tidspunkt er konstateret et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, finder vi det ikke dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne.

Det forhold, at der ikke er taget højde for træfugten i forbindelse med opførelsen af ejendommen, kan ikke i sig selv medføre, at der er tale om en dækningsberettigende skade pa en ejerskifteforsikring.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på kendelse nr. 93008, hvoraf det i præmisserne indledningsvis er anført følgende:

> Nævnet bemærker indledningsvist, at det ikke i sig selv kan anses for en skade, at tagkonstruktionen ikke er udført efter god byggepraksis på opførelsestidspunktet. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt. Nævnet henviser til sag 92251.

Vedrørende de knirkende gulve er det ligeledes vores opfattelse, at dette ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, eller indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Vi kan i den forbindelse henvise til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 553, hvoraf det blandt andet fremgår, at laminatgulvet vurderes at være monteret håndværksmæssigt korrekt.

Herudover giver det seneste indlæg ikke anledning til yderligere kommentarer."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 12/8 2019, hvori det bl.a. er anført:

> "Indledningsvist bemærkes, at forsikringsselskabets skrivelse ikke behandler den supplerende syns- og skønserklæring, som er fremsendt til Ankenævnet medio maj 2019.
> Herefter giver det ikke meget mening at kommentere på forsikringsselskabet bemærkninger til indholdet, eftersom dette skal ses i lyset af den supplerende erklæring.
> Vi vil – på vegne af [klageren] – fremkomme med bemærkninger til Tryg Forsikrings kommentarer til skønserklæringerne, når der foreligger et samlet svar (dvs. både i forhold til den oprindelige og supplerende skønserklæring).
> Vedrørende forsikringsselskabernes manglende indblanding i skønsforretningerne, bemærkes, at Tryg Forsikring har været bekendt med retssagens (og skønsforretningens) eksistens, idet bl.a. nærværende nævnssag har været udsat på erklæringerne.
> Således har Tryg Forsikring haft rigelig med mulighed for at intervenere i sagen og deltage i processen. Dette har forsikringsselskabet valgt ikke at gøre, hvorfor de må tolerere erklæringerne samt deres indhold.
> Overordnet gøres det gældende, at der har været tale om en dækningsberettiget skade samt at erklæringerne (samlet) understøtter dette.
> Dette vil blive uddybet, når Tryg Forsikrings bemærkninger til den supplerende skønserklæring også foreligger."

Hertil har selskabet i mail af 28/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver indlægget alene anledning til følgende yderligere kommentar.
>
> Vi stiller os uforstående overfor, at klagers advokat er af den opfattelse, at den supplerende syn- og skønserklæring ikke skulle være indgået som del af vores vurdering, meddelt i brevet af 25. juli 2019.
>
> I dette brev henviser vi blandt andet til svaret på spørgsmål 551, der netop er fra den supplerende syn- og skønserklæring.
>
> Såfremt der efter klagers opfattelse skulle være momenter i rapporterne, der skulle underbygge opfattelsen af, at der er tale om en dækningsberettigende skade, må det efter de almindelige bevisbyrderegler være klager og dennes advokat, der skal påpege disse."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 17/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Tryg Forsikrings skrivelse af den 28. august 2018 giver ikke anledning til at ændre de allerede fremsatte bemærkninger, hvorfor dette fastholdes. Der henvises i den forbindelse i sin helhed til klagen af den 21. december 201 7.
>
> Under henvisning til skønsmandens erklæring af den 12. februar 2019, bemærkes, at skønsmanden har konstateret skævheder på 1. salens gulve, jf. besvarelsen af spørgsmål 1. Heraf fremgår det, at gulvet på trapperepos falder mod midten med 12 mm. Ligesom at gulvet i værelset ved bad falder 22 mm på de sidste 2 meter mod skillevæg mellem værelserne.
> Overordnet konstaterer skønsmanden, at gulvene på 1. sal har fald mod skillevæggen mellem værelserne, der hvor 4x4 tommer stolpe ifølge tegningerne er placeret i væggen.

Endvidere konkluderer skønsmanden, at problemet synes at være utilstrækkelig dimensionering/beregning af konstruktionens bæreevne.
Skønsmandens konklusion er i overensstemmelse med skadeskonsulent [taksators] formodning, som fremgår af hans rapport (bilag 5), hvilket var den 1. rapport Tryg har fået udarbejdet.

På ovenstående baggrund fastholdes, at der er tale om en dækningsberettiget skade, som Tryg Forsikringer skal dække.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen herunder fotos og plantegninger.

Et uddrag af sagens øvrige bilag gengives i det følgende.

Af tilstandsrapport af 19/6 2000 fremgår blandt andet:

"6.1 Gulvkonstruktion	K1	Trægulve er enkelte steder fjedrende, og der forekommer enkelte knirk."

Af tilstandsrapport af 21/1 2004 fremgår blandt andet:

"**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Etageadskillelsen fjedre/knirker ved trappen"

Af tilstandsrapport af 15/8 2014, der ligger til grund for den tegnede ejerskifteforsikring, fremgår der ikke oplysninger af relevans for sagen.

Af selskabets taksatorrapport af 23/8 2016 fremgår blandt andet:

"**Besigtigelsen**
Etageadskillelsen bæres af facadevæggene og 2 stk 115x255mm limtræsbjælker, der er placeret i husets tredjedels punkter. Der er en afstand på 2200mm mellem bjælkerne.
Dimension og afstand på bjælkelaget kan ikke afgøres, men højden på bjælkerne vurderes, at være 145mm.

Første sal:
Førstesalen er indrettet med et værelse lige til venstre for trappen (øst), et værelse lige overfor trappen og ved siden af til højre er der et tilsvarende værelse (syd).
For enden af reposen/gangen er der et badeværelse (vest)

Det er tydeligt ved almindelig gang på førstesalen, at der i døråbningen til det venstre værelse, er højt. Ind i værelset mærkes det, at gulvet falder mod midten og på gangen/reposen det samme.
Gulvene i værelserne overfor trappen, mærkes det mindre, men nar man er opmærksom på det, er det nemt, at se/mærke.
Døråbningerne er de tydeligste indikatorer på, at der er skævheder (se billederne 3020, 3021 og 3024 - 3027). Værst er døren lige overfor trappen, hvor der er luft mellem karm og dørblad (se billederne 3026 og 3027).
Alle døre på 1. salen har tydelige skævheder også ind til badeværelset, hvor der ellers ikke ses problemer.
Et fladenivellement bekræfter dette, der er fra forkant trappe, op til 20mm forskel på højderne og fra det laveste punkt midt på reposen/gangen til gulvet ved ydervæggen i værelset overfor trappen, er der ca. 25 mm højdeforskel.
Der er generelt højest ved ydervæggene og det falder jævnt mod midten.

Stueplan:
Ved nivellement af de bærende bjælker, kan det konstateres, at de praktisk talt er vandrette.
Der kan måles en nedbøjning på ca. 2mm på midten, hvilket må betegnes som helt normalt.
Rustiklofterne mellem bjælker og ydervæggene har nedbøjninger, op til 15-20mm.
Nedbøjningen er visuelt tydeligst, midt i køkkenet (se billede 3028), men generelt ses der nedbøjninger (se billederne 3028 - 3030).
Nedbøjningerne ses/måles i stue og køkken.
I baggangen og forgangen i husets vestside, ses der ikke synlige tegn på nedbøjninger.

Vurdering - REGRES
Det er min klare vurdering, at de skævheder der ses, har været til stede siden få år efter husets opførelse og dermed også ved den byggesagkyndiges gennemgang, i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
Den nøjagtige årsag til, at nedbøjningerne ses, kan ikke afklares uden, at der åbnes op i konstruktionen. Det der kan konstateres er, at det tilsyneladende ikke er de bærende bjælker og ydervæggene der er årsagen til nedbøjningerne.
Det er min vurdering, at det er understøtningerne på bjælkelaget, der ikke er udført korrekt og at etageadskillelsen kan rettes op ved, at løfte konstruktionen .
Ikke til en 100% plan etageadskillelse, men til et fornuftigt resultat.

Økonomi
Der skal åbnes op i lofterne i stueplan for, at afgøre omfanget af de arbejder der skal til, for at oprette gulvene på første salen.
Ved selve opretningen er der også en risiko for, at indervæggene på førstesalen slår revner og skal repareres/udskiftes.
Udbedringsprisen overstiger under alle forhold, 25.000 kr. og skal jeg komme med et forsigtigt bud, så er vi i omegnen af 100.000 kr. + moms.
Hertil kommer genhusning m.m."

Af notat af 19/10 2016 indhentet af selskabet udfærdiget af ingeniør1 fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse
Bygningen er opført i 1½-plan og sammenbygget med ens nabobygninger uden forskydninger.

Taget er udført som hanebåndssadeltag med trempel og teglbelægning.
Vægge på 1. sal er gipspladevægge med 4x4" træsøjler som bæring under limtræbjælker.
Træsøjlen mellem værelserne står ned på limtræbjælke over køkken/alrum. De to andre træsøjler står ned på limtræbjælke, hvor tegl mur er lige under.
Etagebjælker ligger af på facadebagmur og limtræbjælker. Oven på etagebjælkerne ligger spånplade, hvorpå der er udført flydende trægulv, der er limet.
Der er indlagt 100mm isolering på tråd i etageadskillelsen.
Loftprofilbrædder er sømmet direkte op under etagebjælker uden forskalling, (hvilket ellers fremgår af tegninger.)
Gulvet i bad er støbt betondæk med klinker, der ligger af på murede vægge.

Registrering
Ved besigtigelsen den 19.10.2016 blev det registreret, at limtræbjælker i dæk over stueetage ligger vandret uden nævneværdig nedbøjning.
Yderste loftbrædder over køkkenalrum blev demonteret for at se gulvopbygningen og etagebjælkernes vederlag på limtræbjælker.
Her kunne det ses, at nogle af etagebjælkerne havde forholdsvis lille vederlag ca. 50mm på limtræbjælke ved trappehul.
Samling af spånplade (dog med fer/not) ligger med flyverstød uden for vederlag på etagebjælke.
Gulvet knirker en del på 1.sals gangrepose og giver sig lige oven for trappe.
Dette er kun det flydende trægulv, der buler og giver sig.
Ved besigtigelsen nede fra efter demontering af profilbræddeloftet kunne det ses, at spånpladerne svævede lidt over etagebjælkerne, nogle steder så man kunne stikke et tommestokled ind.
Det flydende gulv var ført ind under skabe og tæt mod vægge mv.
Gulvet ligger meget skævt med fald mod skillevægge mellem de to værelser og køkken. Nogle steder op til 20mm på 2m-stok.
Gulvet på 1. sals gangrepose ligger vandret, hvilket limtræbjælken under også gør.
Loftet i køkken/alrum ligger også skævt med fald mod midten, hvilket tilsvarer lidt gulvet over.
Dørhullerne på 1. sal ser meget skæve ud, men det er kun dørkarmen og geriget over døren. Sidekarme og selve dørbladene står i lod. Der ses ikke sprækker i gæringssamlingerne i hjørnerne.
Udvendig ses der ikke tegn i murværket eller fundamenter på sætning af bygningen eller dele her af.
Se foto og tegning med bemærkninger.

Faglig vurdering
Årsagen til at det flydende gulv buler og giver sig skyldes, at gulv bl.a. . har været ført helt ud til vægge og skinne ved trappen og dermed holdt fast, hvor ved det ved fugtvariation giver sig og buler op.
Knirkelyden ved gang skyldes, at spånpladegulvet svæver lidt over etagebjælkerne, og det giver sig ved færdsel oven på.
Det synes, at hele etageadskillelsen med dørhuller oven limtræbjælkerne er udført skævt. Dette bl.a. ses ved, at der ikke er sprækker i dørgæringssamlingerne i hjørnerne.
Hele grundkonstruktionen med limtræbjælker og træsøjler vurderes ikke til at have risiko for sætning eller nedbøjning.
Det ser ud til at etagebjælkerne oven på limtræbjælkerne er udført skævt eller at det er sket tidligt i byggeriet inden døre er udført.
Dette er tydeligt, at overgulvet med spånplader og flydende trægulv giver sig.

Ved evt. udbedring bør etagebjælkerne sikres bedre ved vederlag med forstærkning, men der er ikke risiko for sætning eller nedstyrtning på nuværende tid.
Generelt ser den håndværksmæssige kvalitet af det udførte arbejde med etageadskillelsen ikke at være helt i top.

Afsluttende bemærkninger
Besigtigelsen og efterfølgende vurderinger, omhandler alene de bygningsdele, som er anført i nærværende rapport. Undertegnede har således ikke forholdt sig til evt. øvrige bygningsmæssige forhold i bygningen.

Skulle der være spørgsmål eller kommentarer til ovenstående, er De meget velkommen til at kontakte undertegnede."

Af notat af 12/1 2017 udfærdiget af klagerens tømrer fremgår blandt andet:

"Oplysning fra forbruger:

Forbruger oplyser at der på 1. sal i 3 værelser samt gang er problemer med trægulve, som knirker og "gynger" kraftigt, ved daglig brug, samt indvendige døre kiler i toppen/skæve.

Forbruger oplyser at loft i køkken ligeledes er skæv.

Forbruger udleverede tegninger på huset, hvor materialer og udførelse er beskrevet.

Bygnings beskrivelse:
Der er ingen bemærkninger til dette. Men opdeling på 1.sal er ikke som tegning.
Bad/wc er flyttet og der er monteret en væg, hvor der står arbejdsrum (se tegning), så dette må ikke være lavet i 1981.

Huset er på 1. sal, opført med hanebåndsspær, samt bjælke mellem etageadskillelse.
Udvendig er huset belagt med teglbelægning I tungt tag.

Besigtigelse og konstatering:
Det kunne med selvsyn ses at gulve i gang, samt værelser, 3 stk., er meget skæve (se foto). På lod stok på 80 cm = 1,2 cm – 1,7 cm. Der hvor væg er monteret (grøn på tegning) er der nedbøjning mod væggen. Der er skrevet på tegning, hvor foto er taget, der er 3 x kryds, der er gulvet meget åben i not og fjer. Opbygning er spånplade gulv, med laminat 14 mm gulv som afslutning. De 3 stk. indvendige døre lukker ikke med ens luft, mellem dør og dørkarm (se foto). I det ene værelse er der en revne i væggen, som er spartlet ud og senere malet. Det er den væg som er senere monteret.

I etageadskillelsen, er der en bjælke monteret med et meget lille underlag på 2,5 cm (se foto), samt bjælke ved siden af den, hvor den er flækket (se foto). Yderligere er loftet skævt dvs. det hænger igennem, på midten og dette stemmer overens med væggen på 1.sal, som laver et tryk på køkken loft. Væggen på 1. sal er monteret på spånplade gulv, og har ingen understøtning i konstruktionen, dermed opstår der nedbøjning i gulv konstruktionen.
Montage vejledning er vedlagt på laminatgulv. Dette er ikke overholdt på 1. sal, inden montage.

13. 91735

Faglig vurdering:

Væg på 1. sal mellem værelser (grøn), samt alle gulve (spån og laminat) demonteres, loft i køkken demonteres, skabe nedtages og kan genmonteres. 2 stk. tømmer/bjælke forstærkes i vederlag. Det monteres ny forstærkning i bjælke lag, hvor væg er (grøn).
3 stk. indvendige døre kan genanvendes.
Montage af nye gulve på 1. salg 42 m2, montage af ny væg (grøn) 7 m2, montage af skabe i værelser, og montage af køkken loft 6,5 m2.

Overslagspris	111.578,00 kr.
25 % moms	27.894.50 kr.
Total	139.472,50 kr.

Af syn- og skønserklæring af 28/3 2017 udfærdiget i forbindelse med klagesagen mod tilstandsrapportudfærdigeren for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår blandt andet:

"**Skønsmandens erklæring**

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 1. Manglende vurdering af etageadskillelse og gulve på 1. sal.	I køkkenet i stueetagen kunne der konstateres mindre nedbøjning af bærende limtræsremme og lofter. Foto nr. 1 og 2. På 1. sal kunne der konstateres unøjagtigheder mellem karme og dørblade på alle 4 døre. Foto nr. 4. Ved døren til værelset mod vest kunne der konstateres malerreparationer på væggen over døren, svarende til lukning af en revne. Foto nr. 5. I gulvbelægningen kunne der flere steder, specielt i værelset mod øst fra reposen, konstateres åbne fuger mellem de laminerede gulvbrædder. Foto nr. 6. På reposen og i området over køkkenet kunne der konstateres knirkelyde ved bevægelse henover gulvfladerne. Herudover kunne det fornemmes, at gulvene i det samme område fjedrede ved bevægelse på dem og at de ikke er helt vandrette.

	En droppet kugle bevæger sig, men det skønnes ikke at gulvenes funktion er nedsat i området.
Ad 1. Konklusion:	Nedbøjningerne i lofterne er formentlig initiale nedbøjninger, opstået på grund af egenvægt og møblering og skønnes at være sket umiddelbart efter opførelsen. Der kan være udført flere vægreparationer end den konstaterede, men misforholdet mellem unøjagtighederne ved dørene og i bjælkelaget er ret stor. Det skønnes derfor at unøjagtighederne ved døre og dørkarme skyldes unøjagtig udførelse og dermed at have været der fra bygningens opførelse. Knirkelydene og den fjedrende effekt er formentlig en følge af, at understøtningerne ikke alle steder har samme højde og at brædderne, eller underlaget herfor, ikke er tilstrækkelig fikserede. Der kan være flere grunde hertil, men det skønnes, at uens svind i de organiske materialer og manglende faglig omhu ved udførelsen er blandt hovedårsagerne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at der ikke er gjort opmærksom på følgende: 1. Knirkelyde og fjedrende underlag ved færdsel på 1. sal. 2 . Unøjagtigheder ved døre og dørkarme på 1. sal. Derimod skønnes det ikke at være forkert, at de løsnede skyggelister ved køkkenloftet eller svindfugerne i gulvbelægningen på 1. sal ikke er omtalt. (Skyggelisterne for enderne af loftsbrædderne er nedtaget i forbindelse med de foretagne eksterne undersøgelser. Foto nr. 1 og 2.)

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten :	**Beskrivelse af skade/mangel 1:** Gulve over repose på 1. sal og del af gulve i værelser over køkken knirker og fjedrer ved gang på dem. **Karakter:** K1 **Note:** Forholdet skønnes ikke at anfægte gulvenes funktion i en grad, der går ud over hvad der er forventeligt i en tilsvarende bygning af samme alder og opbygning. Karakteren er derfor K1. **Beskrivelse af skade/mangel 2:** Døre på 1. sal lukker ikke tæt i karmene. **Karakter:** K1 **Note:** Ingen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skade nr. 1 skønnes ikke at medføre behov for udbedring, da gulvenes funktion ikke er påvirket i særlig grad. Skade nr. 2 kan udbedres ved ommontering af de 4 døre, hvilket skønnes at koste ca. 10.000 kr. inkl. moms, inkl. malerreparation af karme, gerikter og vægge.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen skønnes at være en reparation, der ikke tilfører bygningen yderligere værdi."

Af syn- og skønserklæring i retssagen mellem klageren og tilstandsrapportudfærdigeren af 13/2 2019 i sagen mellem klageren og tilstandsrapportudfærdigeren fremgår blandt andet:

"**Spørgsmål 1:**
Skønsmanden bedes oplyse og udspecificere, hvorvidt der kan konstateres ujævnheder på ejendommens 1. sal, herunder særligt, hvorvidt der kan konstateres et ujævnt gulv.

Såfremt dette besvares bekræftende bedes skønsmanden oplyse og udspecificere, hvad ujævnhederne skyldes, herunder bl.a. udspecificere, hvilke konsekvenser ujævnhederne har for ejendommen, samt i hvilket omfang ujævnhederne skyldes konstruktionsfejl i etageadskillelsen.

Derudover bedes skønsmanden oplyse og udspecificere nødvendigheden af udbedring, udbedringsmetoder samt omkostninger hertil.

Svar på spørgsmål 1:
Med vaterpas og 2 meter retskinne kunne konstateres skævheder på 1. salens gulve.
På trapperepos falder gulvet mod midten med 12 mm fra henholdsvis gulv ved dør til bad og gulv ved dør til soveværelse overfor. I soveværelse falder gulvet igen fra dør og mod midten af rummet.
I værelse ved bad er gulvet stort set vandret over bryggers, men falder så 22 mm på de sidste 2 meter over mod skillevæg mellem værelser. Gulvet i samme værelse har tillige et fald på 12 mm fra ydervæg og over imod døren. I værelse ved soveværelse buler gulvet op ca 10 mm hen over

skillevæg mellem køkken og stue og har i øvrigt også et mindre fald fra ydervæg mod midten af rummet.

Det overordnede billede er at gulve på 1. sal har fald mod skillevæg mellem de to værelser, der hvor 4 x 4 tommer stolpe ifølge tegning er placeret i væggen, samt hen imod repos mellem de to værelsesdøre.

Der kan være flere årsager til skævhederne, men. En ikke uvæsentlig årsag skønnes at hanebåndsspærene står på en 80 cm høj trempel og for ikke at spærfødderne skal skuppe murene ud, skal de to limtræsbjælker over hanebåndene bære det meste af tagkonstruktionen og da der kun er en 4 x 4 tommer stolpe i væggen mellem de to værelser, skal den alene bære ca. 1/6 del af hele tagkonstruktionens vægt.
Ovennævnte vurderes at være hovedårsagen til at gulve på 1. sal har fald mod skillevæg mellem de to værelser.
Problemet skønnes at være utilstrækkelig dimmensionering / beregning af konstruktionens bæreevne.

Da limtræsbjælker under etageadskillelsen er rimelig vandrette og lige, konkluderes at bæreevne og stivhed på disse er i orden, selvom der på limtræsbjælke ved køkken er en mindre nedbøjning.
Udførelsesmæssig er der tegn på at limtræsbjælker er oplagt lidt for lavt i forhold til etageadskillelsens vederlag på ydervæggens bagmur, hvilket kan forklare at gulve i værelser har fald væk fra ydervæggen og ind mod midten af huset. Der er tegn på at en ordentlig opretning af limtræsbjælker og bjælkelag i etageadskillelse ikke har været udført ved opførelsen.
Bjælkerne i etageadskillelsen vurderes at have tilstrækkelig bæreevne, men de ville have haft en bedre stivhed hvis de var gennemgående hen over limtræsbjælkerne. Der er mindre skævheder, som vurderes at skyldes manglende opretning i forbindelse med opførelsen og som ikke kan henføres til ovennævnte belastninger fra taget.

Det optimale ville være at opsætte stolper i værelserne med understøtning direkte på underliggende limtræ og murværk og så ændre værelses indretningen derefter. En anden mulighed vil være at demontere døre og delvis væg mellem værelser for etablering af bedre understøtning og det kan ligeledes blive nødvendig at udføre søjle under limtræsbjælke i køkken og ned på brystningsmur mellem køkken og alrum.
Om man vælger den ene eller den anden løsning, skønnes det at koste ca. 45.000 kr. incl moms.
Derudover må der regnes med opretning af bjælkelag, gulv og loft i området over alrum, som nok kan udføres for ca 15.000 kr. incl moms.
Skal gulvene oprettes helt bør der afsættes yderligere 40.000 kr. incl moms til dette.

Spørgsmål 2:
Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt der kan konstateres døre i huset, der ikke lukker korrekt.

Her tænkes særligt på døre der ikke lukker ens, samt hvor karm og dørplade ikke lukker tæt hele vejen rundt.

Såfremt dette besvares bekræftende bedes skønsmanden oplyse, hvad dette skyldes, og herunder om det kan have en sammenhæng med gulvet på 1. sal/etageadskillelsen, hvordan det kan udbedres, og hvad udbedringen vil koste.

Svar på spørgsmål 2:
Dørene i værelserne og bad på 1. sal er med skævheder og lukker ikke korrekt, overkarme er ude af vatter og dørene lukker ikke tæt mellem karme og dørblad.

Problemet skønnes hovedsagelig at skyldes de i spørgsmål 1 beskrevne problemer, samt at de i forbindelse med byggeriets opførelse måske ikke var helt korrekt monteret.

De- og genmontering af døre til værelser er indregnet i ovennævnte arbejder.
De- og genmontering af døre i bad og soveværelse skønnes at kunne udføres for 6.000 kr. incl moms.

Spørgsmål 3:
Skønsmanden bedes oplyse, om der kan konstateres ned bøjning af bjælkelag/loft i stueetagen.

Såfremt dette besvares bekræftende bedes skønsmanden oplyse, hvad dette skyldes, og herunder om det kan have en sammenhæng med gulvet på 1. sal/etageadskillelsen, hvordan det kan udbedres, og hvad udbedringen vil koste.

Svar på spørgsmål 3
Lofter i stueetagen kan flere steder konstateres med skævheder, hovedsagelig i området over alrummet, hvor det hænger mod midten og hvilket svarer til og skønnes at stamme fra de i spørgsmål 1 beskrevne problemer.
Opretning af loft i alrum er medregnet i de i spørgsmål 1 kalkulerede priser.

Lofter i stue har tendens til at falde fra ydervægge og ind mod limtræsbjælker, hvilket skønnes, som tidligere nævnt at være manglende opretning af bjælkelag i forbindelse med opførelsen.
Skal lofterne rettes op vil det være nødvendig at udføre en forskalling for herefter at opsætte nye loftsbrædder, hvilket vil kunne udføres for ca. 15.000 kr. incl moms.

9. Spørgsmål fra modpart 1

Spørgsmål IA:
Skønsmanden bedes oplyse, om der er i forhold til de bygningsdele, der skal besigtiges for besvarelsen af spørgsmål 1-3,. er foretaget bygningsmæssige ændringer, eller om konstruktioner er blevet åbnet op siden besigtigelsen den 14. august 2014 i forbindelse udarbejdelse af tilstandsrapporten fremlagt i sagen som bilag
2.
Eventuelle ændringer/konstruktionsåbninger bedes beskrevet.

Svar på spørgsmål IA:
Der er i forbindelse med besigtigelse og besvarelse af spørgsmål 1-3 ikke foretaget bygningsmæssige ændringer eller åbnet op i konstruktionerne. Det kan dog af bilag 6 ses at [ingeniør 1] i forbindelse med sin besigtigelse 19-10-2016 har nedtaget et par loftsbrædder i alrum tættest ved trappe.
[Ingeniør 1] har beskrevet at etagebjælker havde ca 50 mm vederlag på limtræsbjælke ved trappe, samt at spånpladegulvet var med fer og not og at det lå med flyverstød.

Spørgsmål IB:

Skønsmanden bedes oplyse, om forhold konstateret i spørgsmål 1-3 helt eller delvist kan have været skjulte for en beskikket bygningsgennemgang ved en sædvanlig bygningsgennemgang i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten før ændringerne beskrevet i spørgsmål 1A blev foretaget.

Svar på spørgsmål IB:
En beskikket byggesagkyndig skal ifølge håndbog for byggesagkyndige registrere synlige fejl og skader. Det skønnes ikke oplagt at selv en garvet byggesagkyndig lægger mærke til skævheder og knirk fra gulve i bygninger opført i 1981 med spånplade underlag. (spånpladegulve knirker næsten altid.) Der er ingen krav til den byggesagkyndige om at nivelere gulve, men skævhederne ved døre på 1. sal er meget synlige og burde i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport være nævnt."

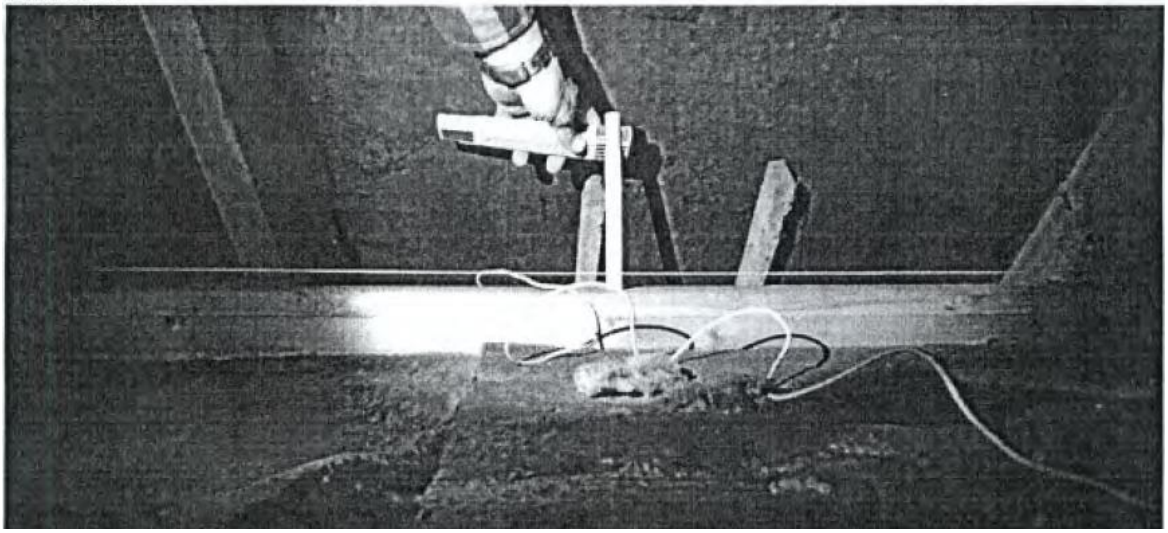
Af supplerende syn- og skønserklæring af 30/4 2019 i sagen mellem klageren og tilstandsrapportudfærdigeren fremgår blandt andet:

"**Spørgsmål SS 1:**
Skønsmanden har i sin besvarelse af spørgsmål 1 oplyst, at *'problemet skønnes at være utilstrækkelig dimensionering/beregning af konstruktionens bæreevne'*. I den forbindelse bedes skønsmanden oplyse og udspecificere, hvorvidt dimensioneringen, herunder særligt af undergulvet, overholder de krav, lovgivning og standarder, som var på tidspunktet for byggeriet.

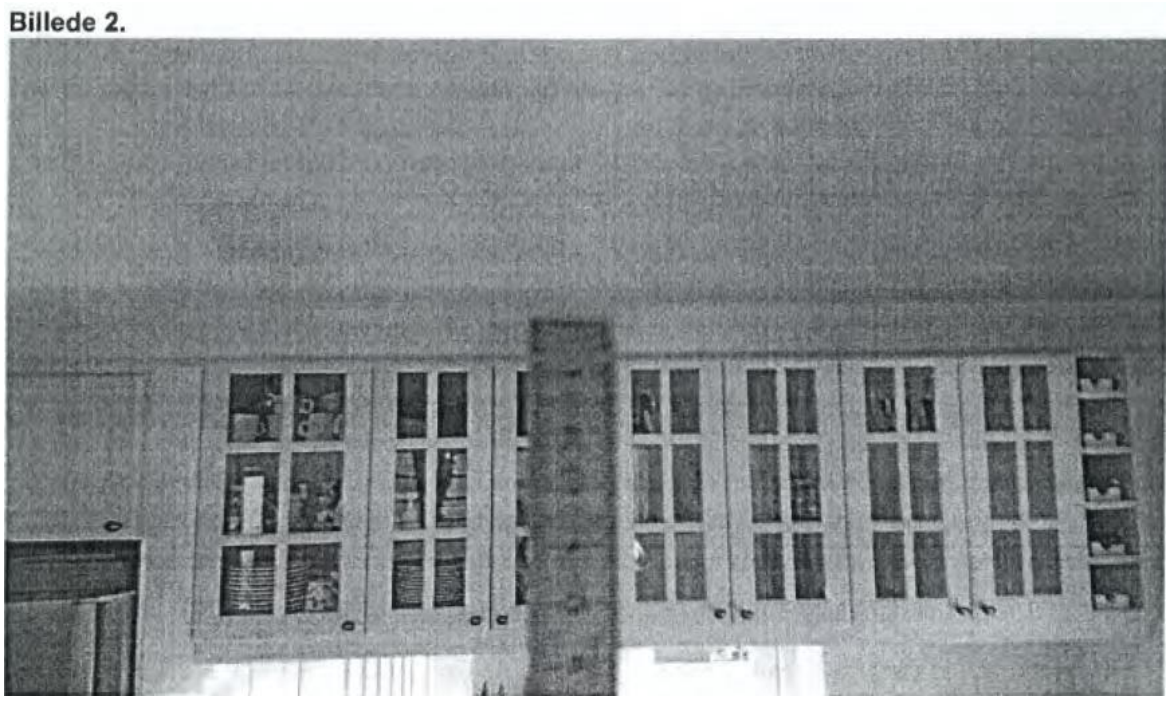
Svar på spørgsmål SS 1:
Det ser ud til at dimmensioneringen af konstruktionernes bæreevne er udført efter den lovgivning og de standarder, som var gældende på opførelses tidspunktet.
Men.
Man har ikke i tilstrækkelig omfang taget hensyn til konstruktionernes nedbøjning.
Man har ikke taget hensyn til at når der anvendes konstruktionstømmer til byggeri, så er det kun konstruktionstørt (15- 20 % træfugt) og ikke bygningstørt (6-10 %).
Tømmer har mindre stivhed ved høj fugtighed og svinder i forbindelse med udtørring til bygningstørt.
Ved denne besigtigelse blev spændt en snor over limtræsbjælke i tagrum over hanebånd i hele husets længde. Og en snor på underside af limtræsbjælke i køkken.
På billede 1 ses at bjælken i tagrummet har en nedbøjning på næsten 20 mm.
På billede 2 ses at bjælke i køkken har en nedbøjning på knap 5 mm.
De 15 mm som bjælke i tagrum hænger mere er opstået ved at 4x4" tømmer stolpe i skillevæg og 3x5" bjælker i bjælkelaget er svundet ind ved udtørring.
Når stolpen svinder i længden, flytter belastningerne fra taget sig ud i skillevægge og dermed også ned på gulvbjælker i etageadskillelse over køkkenbord.
OG
Det er de ikke dimmensioneret efter, hvorfor der opstår den store nedbøjning.
I bilag 6 foto 2 er endvidere vist/beskrevet at vederlag af etagebjælker på limtræ er meget lille. (ca 3 cm)

19. 91735

Billede 1.



Billede 2.



Spørgsmål SS 2:
Skønsmanden bedes oplyse og udspecificere, om det er muligt at udbedre skævhederne ved samtlige døre på 1. sal uden at foretage udbedring af gulvenes skævheder.

I bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse og udspecificere hvordan skævhederne kan udbedres for alle 4 døre på 1. sal, samt hvad dette vil koste.

Svar på spørgsmål SS 2:
Det kan nok lade sig gøre at udbedre skævhederne ved dørene på 1. sal, i forbindelse med udskiftning af døre, uden at foretage opretning af gulvenes skævheder.

Men, som nævnt ovenfor må det forventes at der er spændinger i væg konstruktionerne, som kan vanskeliggøre en håndværksmæssig korrekt udførelse uden også at udføre forstærkninger.
Væg mellem værelser og gang/ repos nedtages. Der monteres 95x95 mm stolper i væg/hjørne bag døre i værelse og bad. Stolperne skal ned og stå på underliggende murværk.
Hen over de to døre til værelser og helt op under hanebånd lægges limtræsbjælke 95x 255mm, som lægges af på de to stolper. Træskelet og gips vægge kan færdiggøres og døre monteres.

De og genmontering af el-installation	4.000 kr. incl moms.
Demontering af døre, montere nye døre incl. gerikter,	10.000 kr. incl moms.
De og genmontering af væg incl ovennævnte forstærkning	10.000 kr. incl moms.
Spartel, væv og maling, vægge , gerikter m.m.	5.000 kr. incl moms.
I alt	29.000 kr. incl moms.

Spørgsmål SS 3:
Skønsmanden bedes oplyse og udspecificere, hvorvidt - under hensyn til de skævheder på spån-gulvet, som skønsmanden har konstateret i sin besvarelse af spørgsmål 1 - laminatgulvet er mon-teret håndværksmæssig korrekt, herunder hvorvidt gulvlæggeren har overholdt krav, vejledninger og standarder, som er for det pågældende laminatgulv. Herunder bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt et laminatgulv bliver påvirket af et underliggende spångulv.

Såfremt skønsmanden finder, at laminatgulvet ikke er monteret håndværksmæssig korrekt, bedes skønsmanden oplyse og udspecificere, hvorvidt forholdet udgør en skade eller nærliggende risiko for skader, som på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten var konstaterbart for den bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Svar på spørgsmål SS 3:
Laminatgulvet vurderes overordnet at være monteret håndværksmæssig korrekt, når der tages hensyn til de muligheder Gulvlæggeren har haft med de skæve undergulve.
Laminatgulvet vil alt andet lige blive påvirket af at underliggende gulve er med skævheder.

Spørgsmål SS 4:
Skønsmanden bedes oplyse og udspecificere, hvorvidt der kan konstateres skader – herunder revner og pres på fer og not i samlingerne – på laminatgulvet på 1. sal.

Såfremt spørgsmålet besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse og udspecificere, hvor-vidt skaderne skyldes de i besvarelsen af spørgsmål 1 konstaterede skævheder, samt hvorvidt skævhederne vil få yderligere konsekvenser for laminatgulvet.

Svar på Spørgsmål SS 4:
Det kan konstateres at et enkelt brædt i laminatgulv i gang er flækket. Flækning vurderes at skyl-des de store skævheder i undergulvet og der må forventes yderligere skader på laminatgulvet hvis ikke underliggende konstruktion rettes op og understøttes bedre.

Ved evt. at skære laminatgulvet op under døre og etablere delitationsfuger / skinner eller dørtrin vil man minimere spændingerne i gulvene og dermed mindre risiko for flækninger, knirk m.m."

21. 91735

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
3.1 Skader og fysiske forhold
Forsiringen 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

5.2 Tilsidesættelse af offentlige forskrifter
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog afsnit 3.2 og 3.3 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.1."

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom er et halvt dobbelthus i halvandet plan med tegltag, der er opført i 1980.

Klageren overtog ejendommen den 27/12 2014. Til grund for tegningen af ejerskifteforsikringen med basisdækning lå en tilstandsrapport udarbejdet den 15/8 2014. Der er ikke oplysninger af relevans for sagen i tilstandsrapporten.

22. 91735

Klageren anmeldte den 17/8 2016, at gulvet på første sal var ujævnt og knirkede. Det fremgår af sagen, at førstesalen er indrettet med et østvendt værelse lige til venstre for trappen og to værelse over for trappen. Til højre for trappen mod vest er der et badeværelse.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 23/8 2016 fremgår blandt andet om forholdene på første sal, at "Det er tydeligt ved almindelig gang på førstesalen, at der i døråbningen til det venstre værelse, er højt. Ind i værelset mærkes det, at gulvet falder mod midten og på gangen/reposen det samme. Gulvene i værelserne overfor trappen, mærkes det mindre, men nar man er opmærksom på det, er det nemt, at se/mærke. Døråbningerne er de tydeligste indikatorer på, at der er skævheder … . Værst er døren lige overfor trappen, hvor der er luft mellem karm og dørblad … Alle døre på 1. salen har tydelige skævheder også ind til badeværelset, hvor der ellers ikke ses problemer. Et fladenivellement bekræfter dette, der er fra forkant trappe, op til 20 mm forskel på højderne og fra det laveste punkt midt på reposen/gangen til gulvet ved ydervæggen i værelset overfor trappen, er der ca. 25 mm højdeforskel. Der er generelt højest ved ydervæggene og det falder jævnt mod midten". Om forholdene i stueetagen anføres det blandt andet, "Stueplan: Ved nivellement af de bærende bjælker, kan det konstateres, at de praktisk talt er vandrette. Der kan måles en nedbøjning på ca. 2mm på midten, hvilket må betegnes som helt normalt. Rustiklofterne mellem bjælker og ydervæggene har nedbøjninger, op til 15-20 mm. Nedbøjningen er visuelt tydeligst, midt i køkkenet …, men generelt ses der nedbøjninger … . Nedbøjningerne ses/måles i stue og køkken. I baggangen og forgangen i husets vestside, ses der ikke synlige tegn på nedbøjninger".

Selskabet indhentede på baggrund af taksatorens besigtigelseserklæring et notat fra ingeniør1 af 26/10 2016. Af notatet fremgår blandt andet, "Yderste loftbrædder over køkkenalrum blev demonteret for at se gulvopbygningen og etagebjælkernes vederlag på limtræbjælker. Her kunne det ses, at nogle af etagebjælkerne havde forholdsvis lille vederlag ca. 50 mm på limtræbjælke ved trappehul. Samling af spånplade (dog med fer/not) ligger med flyverstød uden for vederlag på etagebjælke. Gulvet knirker en del på l. sals gangrepose og giver sig lige oven for trappe. Dette er kun det flydende trægulv, der buler og giver sig. Ved besigtigelsen nede fra

efter demontering af profilbræddeloftet kunne det ses, at spånpladerne svævede lidt over etagebjælkerne, nogle steder så man kunne stikke et tommestokled ind. Det flydende gulv var ført ind under skabe og tæt mod vægge mv. Gulvet ligger meget skævt med fald mod skillevægge mellem de to værelser og køkken. Nogle steder op til 20 mm på 2 m-stok. Gulvet på 1. sals gangrepose ligger vandret, hvilket limtræbjælken under også gør. Loftet i køkken/alrum ligger også skævt med fald mod midten, hvilet tilsvarer lidt gulvet over. Dørhullerne på 1. sal ser meget skæve ud, men det er kun dørkarmen og geriget over døren. Sidekarme og selve dørbladene står i lod. Der ses ikke sprækker i gæringssamlingerne i hjørnerne. Udvendig ses der ikke tegn i murværket eller fundamenter på sætning af bygningen eller dele heraf. … Årsagen til at det flydende gulv buler og giver sig skyldes, at gulv bl.a. har været ført helt ud til vægge og skinne ved trappen og dermed holdt fast, hvorved det ved fugtvariation giver sig og buler op. Knirkelyden ved gang skyldes, at spånpladegulvet svæver lidt over etagebjælkerne, og det giver sig ved færdsel oven på. Det synes, at hele etageadskillelsen med dørhuller oven limtræbjælkerne er udført skævt. Dette bl.a. ses ved, at der ikke er sprækker i dørgæringssamlingerne i hjørnerne. Hele grundkonstruktionen med limtræbjælker og træsøjler vurderes ikke til at have risiko for sætning eller nedbøjning. Det ser ud til at etagebjælkerne oven på limtræbjælkerne er udført skævt eller at det er sket tidligt i byggeriet inden døre er udført. Dette er tydeligt, at overgulvet med spånplader og flydende trægulv giver sig".

Klageren har tillige indbragt en klage over tilstandsrapportudfærdigeren til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. I syn- og skønserklæring af 28/3 2017 anføres det blandt andet, at "Nedbøjningerne i lofterne er formentlig initiale nedbøjninger, opstået på grund af egenvægt og møblering og skønnes at være sket umiddelbart efter opførelsen. Der kan være udført flere vægreparationer end den konstaterede, men misforholdet mellem unøjagtighederne ved dørene og i bjælkelaget er ret stor. Det skønnes derfor, at unøjagtighederne ved døre og dørkarme skyldes unøjagtig udførelse og dermed at have været der fra bygningens opførelse. Knirkelydene og den fjedrende effekt er formentlig en følge af, at understøtningerne ikke alle steder har samme højde og at brædderne, eller underlaget herfor, ikke er tilstrækkelig fikserede. Der kan være flere grunde hertil, men det skønnes, at uens svind i de organiske ma-

terialer og manglende faglig omhu ved udførelsen er blandt hovedårsagerne. … Ad **1. Fejl og forsømmelser:** Det skønnes at være en fejl, at der ikke er gjort opmærksom på følgende: 1. Knirkelyde og fjedrende underlag ved færdsel på 1. sal. 2. Unøjagtigheder ved døre og dørkarme på 1. sal. Derimod skønnes det ikke at være forkert, at de løsnede skyggelister ved køkkenloftet eller svindfugerne i gulvbelægningen på 1. sal ikke er omtalt. (Skyggelisterne for enderne af loftsbrædderne er nedtaget i forbindelse med de foretagne eksterne undersøgelser. **Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: Beskrivelse af skade/mangel 1:** Gulve over repose på 1. sal og del af gulve i værelser over køkken knirker og fjedrer ved gang på dem. **Karakter:** K1 **Note:** Forholdet skønnes ikke at anfægte gulvenes funktion i en grad, der går ud over hvad der er forventeligt i en tilsvarende bygning af samme alder og opbygning. Karakteren er derfor K1. **Beskrivelse af skade/mangel 2:** Døre på 1. sal lukker ikke tæt i karmene. **Karakter:** K1 **Note:** Ingen. **Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms**: Skade nr. 1 skønnes ikke at medføre behov for udbedring, da gulvenes funktion ikke er påvirket i særlig grad. Skade nr. 2 kan udbedres ved ommontering af de 4 døre, hvilket skønnes at koste ca. 10.000 kr. inkl. moms, inkl. malerreparation af karme, gerikter og vægge". Ved afgørelse af 28/6 2017 fra Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige blev den bygningssagkyndige på denne baggrund pålagt at betale 10.000 kr. til klageren.

Klageren udtog herefter stævning mod tilstandsrapportudfærdigeren. Der er til brug for denne sag udfærdiget syn- og skønserklæring af 13/2 2019. Af syn- og skønserklæringen fremgår blandt andet, "Med vaterpas og 2 meter retskinne kunne konstateres skævheder på 1. salens gulve. På trapperepos falder gulvet mod midten med 12 mm fra henholdsvis gulv ved dør til bad og gulv ved dør til soveværelse overfor. I soveværelse falder gulvet igen fra dør og mod midten af rummet. I værelse ved bad er gulvet stort set vandret over bryggers, men falder så 22 mm på de sidste 2 meter over mod skillevæg mellem værelser. Gulvet i samme værelse har tillige et fald på 12 mm fra ydervæg og over imod døren. I værelse ved soveværelse buler gulvet op ca. 10 mm hen over skillevæg mellem køkken og stue og har i øvrigt også et mindre fald fra ydervæg mod midten af rummet. Det overordnede billede er, at gulve på 1. sal har fald mod skillevæg mellem de to værelser, der hvor 4 x 4 tommer stolpe ifølge tegning er placeret i væggen,

samt hen imod repos mellem de to værelsesdøre. Der kan være flere årsager til skævhederne, men. En ikke uvæsentlig årsag skønnes at hanebåndsspærene står på en 80 cm høj trempel og for ikke, at spærfødderne skal skubbe murene ud, skal de to limtræsbjælker over hanebåndene bære det meste af tagkonstruktionen, og da der kun er en 4 x 4 tommer stolpe i væggen mellem de to værelser, skal den alene bære ca. 1/6 del af hele tagkonstruktionens vægt. Ovennævnte vurderes at være hovedårsagen til at gulve på 1. sal har fald mod skillevæg mellem de to værelser.

Problemet skønnes at være utilstrækkelig dimensionering/beregning af konstruktionens bæreevne. Da limtræsbjælker under etageadskillelsen er rimelig vandrette og lige, konkluderes at bæreevne og stivhed på disse er i orden, selvom der på limtræsbjælke ved køkken er en mindre nedbøjning. Udførelsesmæssigt er der tegn på at limtræsbjælker er oplagt lidt for lavt i forhold til etageadskillelsens vederlag på ydervæggens bagmur, hvilket kan forklare at gulve i værelser har fald væk fra ydervæggen og ind mod midten af huset. Der er tegn på at en ordentlig opretning af limtræsbjælker og bjælkelag i etageadskillelsen ikke har været udført ved opførelsen. Bjælkerne i etageadskillelsen vurderes at have tilstrækkelig bæreevne, men de ville have haft en bedre stivhed hvis de var gennemgående hen over limtræsbjælkerne. Der er mindre skævheder, som vurderes at skyldes manglende opretning i forbindelse med opførelsen og som ikke kan henføres til ovennævnte belastninger fra taget. Det optimale ville være at opsætte stolper i værelserne med understøtning direkte på underliggende limtræ og murværk og så ændre værelses indretningen derefter. En anden mulighed vil være at demontere døre og delvis væg mellem værelser for etablering af bedre understøtning og det kan ligeledes blive nødvendig at udføre søjle under limtræsbjælke i køkken og ned på brystningsmur mellem køkken og alrum. Om man vælger den ene eller den anden løsning, skønnes det at koste ca. 45.000 kr. incl moms. Derudover må der regnes med opretning af bjælkelag, gulv og loft i området over alrum, som nok kan udføres for ca. 15.000 kr. incl. moms. Skal gulvene oprettes helt bør der afsættes yderligere 40.000 kr. incl. moms til dette. …

Dørene i værelserne og bad på 1. sal er med skævheder og lukker ikke korrekt, overkarme er ude af vatter og dørene lukker ikke tæt mellem karme og dørblad. Problemet skønnes hovedsagelig at skyldes de i spørgsmål 1 beskrevne problemer, samt at de i forbindelse med byggeriets

opførelse måske ikke var helt korrekt monteret. De og genmontering af døre til værelser er indregnet i ovennævnte arbejder. De og genmontering af døre i bad og soveværelse skønnes at kunne udføres for 6.000 kr. incl moms. …
Lofter i stueetagen kan flere steder konstateres med skævheder, hovedsagelig i området over alrummet, hvor det hænger mod midten og hvilket svarer til og skønnes at stamme fra de i spørgsmål 1 beskrevne problemer. Opretning af loft i alrum er medregnet i de i spørgsmål 1 kalkulerede priser. Lofter i stue har tendens til at falde fra ydervægge og ind mod limtræsbjælker, hvilket skønnes, som tidligere nævnt at være manglende opretning af bjælkelag i forbindelse med opførelsen. Skal lofterne rettes op vil det være nødvendig at udføre en forskalling for herefter at opsætte nye loftsbrædder, hvilket vil kunne udføres for ca. 15.000 kr. incl moms.
…
En beskikket byggesagkyndig skal ifølge håndbog for byggesagkyndige registrere synlige fejl og skader. Det skønnes ikke oplagt at selv en garvet byggesagkyndig lægger mærke til skævheder og knirk fra gulve i bygninger opført i 1981 med spånplade underlag. (Spånpladegulve knirker næsten altid.) Der er ingen krav til den byggesagkyndige om at nivellere gulve, men skævhederne ved døre på 1. sal er meget synlige og burde i forbindelse med udarbejdelse af tilstands rapport være nævnt".

Af supplerende syn- og skønserklæring af 30/4 2019 fremgår blandt andet, "Det ser ud til, at dimensioneringen af konstruktionernes bæreevne er udført efter den lovgivning og de standarder, som var gældende på opførelses tidspunktet. Men. Man har ikke i tilstrækkelig omfang har taget hensyn til konstruktionernes nedbøjning. Man har ikke taget hensyn til at når der anvendes konstruktionstømmer til byggeri, så er det kun konstruktions tørt (15-20 % træfugt) og ikke bygningstørt (6-10 %). Tømmer har mindre stivhed ved høj fugtighed og svinder i forbindelse med udtørring til bygningstørt. Ved denne besigtigelse blev spændt en snor over limtræsbjælke i tagrum over hanebånd i hele husets længde. Og en snor på underside af limtræsbjælke i køkken. På billede 1 ses at bjælken i tagrummet har en nedbøjning på næsten 20 mm. På billede 2 ses at bjælke i køkken har en nedbøjning på knap 5 mm. De 15 mm som bjælke i tagrum hænger mere er opstået ved at 4x4" tømmer stolpe i skillevæg og 3x5" bjælker i bjælkelaget er

svundet ind ved udtørring. Når stolpen svinder i længden, flytter belastningerne fra taget sig ud i skillevægge og dermed også ned på gulvbjælker i etageadskillelse over køkkenbord. OG Det er de ikke dimmensioneret efter, hvorfor der opstår den store ned bøjning. I bilag 6 foto 2 er endvidere vist/ beskrevet at vederlag af etagebjælker på limtræ er meget lille. (ca 3 cm).

Spørgsmål SS 2: Skønsmanden bedes oplyse og udspecificere, om det er muligt at udbedre skævhederne ved samtlige døre på 1. sal uden at foretage udbedring af gulvenes skævheder. I bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse og udspecificere, hvordan skævhederne kan udbedres for alle 4 døre på 1. sal, samt hvad dette vil koste. **Svar på spørgsmål SS 2:** Det kan nok lade sig gøre at udbedre skævhederne ved dørene på 1. sal, i forbindelse med udskiftning af døre, uden at foretage opretning af gulvenes skævheder. Men, som nævnt ovenfor må det forventes at der er spændinger i væg konstruktionerne, som kan vanskeliggøre en håndværksmæssig korrekt udførelse uden også at udføre forstærkninger. Væg mellem værelser og gang/ repos nedtages. Der monteres 95x95 mm stolper i væg/hjørne bag døre i værelse og bad. Stolperne skal ned og stå på underliggende murværk. Hen over de to døre til værelser og helt op under hanebånd lægges limtræsbjælke 95x255mm , som lægges af på de to stolper. Træskelet og gips vægge kan færdiggøres og døre monteres.

De og genmontering af el-installation	4.000 kr. incl moms.
Demontering af døre, montere nye døre incl. Gerikter	10.000 kr. incl moms.
De- og genmontering af væg incl ovennævnte forstærkning	10.000 kr. incl moms.
Spartel, væv og maling, vægge , gerikter m.m.	5.000 kr. incl moms.
I alt	29.000 kr. incl moms.

Svar på spørgsmål SS 3: Laminatgulvet vurderes overordnet at være monteret håndværksmæssig korrekt, når der tages hensyn til de muligheder Gulvlæggeren har haft med de skæve undergulve. Laminatgulvet vil alt andet lige blive påvirket af at underliggende gulve er med skævheder. …

Svar på spørgsmål SS 4: Det kan konstateres at et enkelt brædt i laminatgulv i gang er flækket. Flækning vurderes at skyldes de store skævheder i undergulvet og der må forventes yderligere skader på laminatgulvet hvis ikke underliggende konstruktion rettes op og understøttes bedre. Ved evt. at skære laminatgulvet op under døre og etablere delitationsfuger / skinner eller dør-

trin vil man minimere spændingerne i gulvene og dermed mindre risiko for flækninger, knirk m.m.".

Klageren har over for nævnet blandt andet anført, at bjælkelaget i ejendommen er udført forkert, og at dette har medført skævheder og gener, der går ud over, hvad der kan betegnes som kosmetiske forhold, hvorfor forholdene burde være anført i tilstandsrapporten. Det er således blandt andet konstateret, at gulvet på trappereposen falder mod midten med 12 mm, og at gulvet ved værelse mod bad på de sidste 2 meter falder 22 mm mod skillevæggen mellem værelserne, ligesom gulvene på første sal generelt har fald mod skillevæggen mellem værelserne, der hvor 4x4 tommer-stolpen ifølge tegningerne er placeret i væggen. Klageren har herved anført, at det fremgår af en tidligere tilstandsrapport fra 2000, at "Trægulve er enkelte steder fjedrende, og der forekommer enkelte knirk", og af en rapport fra 2004 med karakteren K1, at "Etageadskillelsen fjedrer/knirker ved trappen". Endvidere har klageren anført, at det er selskabets risiko, at det ikke har valgt at intervenere i retssagen mellem klageren og tilstandsrapportudfærdigeren, og denne omstændighed ikke kan medføre, at syn- og skønsrapporterne fra retssagen tillægges reduceret bevismæssig vægt.

Selskabet har over for nævnet blandt andet anført, at det ikke finder, at de beskrevne forhold udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, som klageren er tilkendt 10.000 kr. i erstatning for fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige vedrørende skæve døråbninger på førstesalen. Selskabet har henvist til, at gulvenes funktion ikke er påvirket i nævneværdig grad, at forholdene efter alt at dømme har været til stede siden husets opførelse, at det fremgår af den supplerende syn- og skønserklæring, at etagedækskonstruktionen mv. er udført i overensstemmelse med den lovgivning og de standarder, der var gældende på opførelsestidspunktet, at skævhederne i det væsentlige kan henføres til, at man ved opførelsen ikke tog højde for svind i de bærende trækonstruktioner som følge af den sædvanlige udtørring af træet efter monteringen i ejendommen. Endvidere har selskabet anført, at de syn- og skønserklæringer, der er indhentet i

sagen mellem klageren og tilstandsrapportudfærdigeren, bevismæssigt alene skal betragtes som ensidigt indhentede erklæringer.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise, at det er omfattet af forsikringens dækningsomfang. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at skævhederne i gulvene i værelserne mod skillevæggen er af en størrelsesorden, der udgør skade i ejerskifte-forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af syn- og skønsrapporten af 13/2 2019, at der på trappereposen er målt, at gulvet falder mod midten med 12 mm fra henholdsvis gulv ved dør til bad og gulv ved dør til soveværelse overfor, at gulvet i soveværelset falder fra dør mod midten af rummet, at der i værelse ved bad over en afstand på ca. 2 meter er målt en skævhed på 22 mm. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det fremgår af den supplerende syn- og skønserklæring af 30/4 2019, at det vurderes, at et bræt i laminatgulvet er flækket på grund af de store skævheder i undergulvet, og at der må forventes yderligere skader, hvis den underliggende konstruktion ikke rettes op og understøttes bedre.

Nævnet finder, at udbedringen bør ske i overensstemmelse med det anførte i syn- og skønser-klæringen af 13/2 2019, hvor der skitseres to løsningsmetoder, der begge koster ca. 66.000 kr. at udføre. Nævnet har herved ikke taget stilling til, om genhusning af klageren bliver nødvendig.

Nævnet finder, at selskabet ikke kan pålægges at betale de angivne yderligere 40.000 kr., som det vil koste, hvis gulvene skal oprettes helt, og de 15.000 kr., som det vil koste, hvis lofterne skal rettes op, da nævnet finder, at disse tiltag medfører udbedring af forhold af kosmetisk art, der ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

30. 91735

Da de- og genmontering af dørene til værelserne og badeværelset er indregnet i de angivne reparationsløsninger, der er angivet i syn- og skønserklæringen, er selskabet berettiget til at fradrage 10.000 i erstatningen svarende til den erstatning, som klageren i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige er tilkendt vedrørende skæve døråbninger på førstesalen. Selskabet er ikke berettiget til herudover at opkræve selvrisikoen på 5.000 kr., jf. herved nævnets kendelse 35206 og 85837, da klagerens selvrisiko må anses for indeholdt i erstatningen fra den bygningssagkyndige.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at skævhederne i etagedækkonstruktionen udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand og yde dækning i overensstemmelse med det ovenfor anførte.

Klagegebyret tilbagebetales.

Jens Kruse Mikkelsen
Formand