

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. august 2023 blev i sag nr. 99270:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

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.

I klageskema af 21/1 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi har 9.11.2022 anmeldt skade på gulv i stueetage, som er begyndt at synke, ligesom der er revnedannelse ved fuger, ujævnheder og gulvet giver efter. Der er fundet "bortsmuldret" fundament og plantedele vokset op og ind i forsatsvægge. Derudover eftergivende gulv i etageadskillelse til 1.sal medførende gyngende gulv, kraftige knirkelyde og bindende døre.

Selskabet afviser blankt at der er tale om en skade. Dette har vi gjort indsigelse overfor, som ligeledes er blevet afvist.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af skade.

Af klageskrivelse til nævnet fra [ekstern rådgiver1], der bistår klageren af 20/1 2023 fremgår bl.a.:

"Undertegnede har den 03-01-2023 besigtiget ejendommen ... med henblik på registrering af skader.

Ejendommen som er et sommerhus (anvendelseskode 510) er i BBR-Meddelelsen (bilag 1) opført i 1930 og har et bebygget beboelsesareal på 63 m2 samt et udnyttet tagetageareal på 30 m2 – så-

ledes samlet boligareal på 93 m². Hertil kommer en garage som ligeledes er opført i 1930 registreret i BBR til 29 m².

Garagen er bygget sammen med sommerhuset.

Ifølge Købsaftale/salgsoptilling (bilag 2) af den 02-08-2021 er ... solgt til ... til ikke mindre end kr. 3.795.000,00 svarende til ca. kr. 40.774,00 pr. m². Ifølge salgsoptillingen ligeledes af 02-08-2021 er sommerhuset opført i 1930 og senere gennemmoderniseret.

Med henvisning til den anseelige købesum af kr. 3.795.000,00 og oplysningen i salgsoptillingen om køb af et gennemmoderniseret sommerhus kan køberne kun have en berettiget forventning om, at overtage en ejendom som har en høj byggeteknisk værdi. Dette afkræftes i efterfølgende dokumentation.

Det må på det kraftigste nægtes at [klageren] har haft renoveringsplaner henset til den store købesum for sommerhuset og oplysningen om køb af et gennemrenoveret hus i salgsoptillingen.

Undertegnede er som certificeret bygningssagkyndig (HE nr. ...) ikke enig i følgende afgørelser fra Gjensidige ejerskifteforsikring (i ejerskifteskade nr. ...):

- Taksatorrapport/Besigtigelsesnotat af 23-11-2022 (bilag 3)
- Revurdering af anmeldte skader med afgørelse i mail af 06-01-2023 (bilag 4)

Det er min vurdering at alle anmeldte skader var til stede på overtagelsestidspunktet herunder skader i gulve og fundamenter.

Det er tillige min opfattelse at anmeldte skader nedsætter sommerhusets værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er derudover min vurdering at der er nærliggende risiko for yderligere skader hvis der ikke hurtigst indsættes særligt omfattende skadesudbedringer.

Jeg må derfor kritisere Gjensidige taksatorrapport og efterfølgende Gjensidiges revurdering af konstaterede skader.

Anmeldte skader overfor Gjensidige ejerskifteforsikring

Gulve/ydervægge/skillevægge

Der henvises til vedlagte beskrivelse af skaderne i gulve/ydervægge/skillevægge dateret 27-10-2022 v/Arkitektfirmaet [klagers arkitektrådgiver] (bilag 5).

Af nedenstående fotos fremgår tillige at:

- Dampspærre i en kryberumskonstruktion ikke er anbragt på den varme side af isoleringen, dvs. at højst 1/3 del af isoleringen må ligge under dampspærre. Hvis dampspærre ikke er udført korrekt eller anbragt forkert som i dette tilfælde, kan det give kondensproblemer og dermed risiko for nedbrydning/råd i trækonstruktioner som konstateret. Der er konstateret fugtproblemer, nedbrydning/råd og insektangreb i gulvkonstruktionerne.
- Ved renovering af terrændæk er der anbragt mere end 50 mm isolering over fugtspærren. Ved anvendelse af tykkere isoleringslag sker kondensation på fugtspærrens overside, hvilket er tilfældet i sommerhuset. Isoleringstykkelsen er målt til 100 mm.

- Dampspærre er blot lagt imellem strøer og udgør derfor ingen tæt dampspærre.

...

Fundamenter

Sommerhusets fundament er ikke opført som traditionelt kampestensfundament (syldsten), betonfundament eller muret fundament. Som det fremgår af nedenstående foto ved facade mod syd, er "fundamentet" bestående af løse mursten som på ingen måde er muret sammen og der er ikke nogen form for fugtbeskyttelse (fugtisolierende lag mellem fundament og ydervæg) mod opstigende fugt eller fugt fra siderne. Af vedlagte bilag 6 fremgår Sikkerhedsstyrelsens beskrivelse af traditionelle "Fundamenter og sokler" gennem tiden. Som det ses af bilag 6 er "fundamentet" som opbygget på ... på ingen måde, datidens byggeskik i 1930 – så påstanden fra Gjensidige afvises. Det benægtes at "fundamentet" som ses på nedenstående foto på noget tidspunkt har været dansk byggeskik."

Selskabet har i brev af 15/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi skal her vende tilbage til vores forsikringstagers klage om afvist dækning for stuegulv, fundament samt gulv på 1. sal, idet vi nu har modtaget vurdering fra ekstern rådgiver samt rapport fra taksator 2.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Bygningen er et sommerhus opført i 1930. Den 24. juli 2021 udarbejdes tilstandsrapport (bilag 8).

Vores forsikringstager tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 1. september 2021 (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag B).

Overordnet sagsforløb

Den 9. november 2022 anmelder vores forsikringstager [klager] forholdene. Kort efter anmeldelsen uploader klager fil med notat fra arkitekt-rådgiver med overskriften "Renovering af sommerhus [adresse]" (bilag C) som indeholder en beskrivelse om ændring af den eksisterende konstruktion udarbejdet 27. september 2022 og revideret den 25. oktober 2022 samt tilbud pr. 7. november 2022 med overskriften "Udbedring af konstruktioner sommerhus [adressen]" (bilag D). Hverken notat eller tilbud beskriver eller omtaler skader.

Det anmeldte besigtiges af taksator 1 ... , som ikke konstaterer dækningsberettigende forhold (bilag 3). Klager er ikke enig i afgørelsen og klager den 27. december 2022 (bilag 7). Taksator sender sagen til revurdering i skadeafdelingen. Vi modtager notat fra arkitekt-rådgiver (bilag 5), som indgår i revurderingen. Skadeafdelingen fastholder afgørelsen i svar af 6. januar 2023 (bilag 4).

Klager indbringer sagen for Ankenævnet ved rapport og vurdering fra ekstern rådgiver 1

Vi anmoder herefter taksator 2 ... om at foretage besigtigelse evt. sammen med ekstern ingeniør.

Taksator besigtiger samtidig med ekstern rådgiver 2 (ingeniør ...) og de udarbejder hver især rapport (bilag E og F).

Hverken rådgiver 2 rapport (bilag E) eller taksator 2 rapport (bilag F) afdækker dækningsberettigende skadeforhold.

Vores vurdering

Klager anfører at 1) gulv i stueetagen er begyndt af synke, der er revnedannelse ved fuge, ujævnheder og gulvet giver efter, 2) fundament "bortsmuldre" og der er plantevækst og 3) eftergivelse i etageadskillelsen til 1. sal med gyngende gulv, kraftige knirkelyde og bindende dør til følge.

Af hensyn til den byggetekniske begrundelse og systematik vil vi først kommentere på forhold 2, derefter forhold 1 og forhold 3.

Ad forhold 2, fundament "bortsmuldre" og der er plantevækst

Klagers rådgiver 1 beskriver i klagen, at fundament ikke er opbygget i overensstemmelse med dansk byggeskik (klagebilag side 9).

Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført i overensstemmelse med bl.a. byggeskik, vejledninger eller regulativer er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I notat fra klagers rådgiver beskrives der ikke skadeforhold i ejerskifteforsikringens forstand.

Ekstern rådgiver 2 beskriver, at "Bygning 1 er opført med murede fundamenter/støbte og med ydervægge i bindingsværk" (bilag E, side 2) og anfører i sin afsluttende bemærkninger, at dette svarer til dagældende byggeskik (side 3).

Der beskrives ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Taksator 2 konstaterer, at der er tale om det oprindelige 93 år gamle fundament. Fraset tilstandsrapportens anmærkning 9, er der ikke beskrevet eller konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand (bilag F).

Sammenfattende må vi konstatere, at ingen af sagens rådgivere har konstateret skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår den plantevækst, som omtalt af klager, men som ikke er nærmere beskrevet eller dokumenteret, må vi anføre, at dette ikke er usædvanligt for en konstruktion af denne alder og karakter.

Det forhold, at der lejlighedsvis i vækstsæsonen kan forekomme en plantevækst gennem gulvbelægningen enkelte steder i et sommerhus er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket også er udtrykt i gældende Ankenævnspraksis.

Ad forhold 1, gulv i stueetagen er begyndt af synke, der er revnedannelse ved fuge, ujævnheder og gulv giver efter

Klagers rådgiver 2 beskriver forhold omkring gulv på side 2 i klageskriftet efterfulgt af billedeserie. Der beskrives eller ses ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det anføres i forbindelse med billede (øverst side 6), at "der er konstateret fugtproblemer, nedbrydning/råd og insektangreb i gulvkonstruktionerne". Klagers rådgiver 2 har ikke redegjort nærmere herfor. Det er ikke vores opfattelse, at billedserien dokumenterer eller i øvrigt viser forhold, som kunne være udtryk for dækningsberettigende forhold.

Rådgiver 2 henviser til arkitekturrådgivers notat (bilag 5), som alene beskriver udførelsen af konstruktionerne, men ikke forhold, som har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Arkitekturrådgiver anfører i dette notat, at "Der er tegn på fugt og efterladenskaber fra skadedyr" og "Plankegulvet er med betydelige skævheder".

Forholdene er ikke uddybet eller nærmere beskrevet heller ikke i forhold til skadelige følger. Vi fastholder, at der ikke er godtgjort forhold, som kan være udtryk for dækningsberettigende skade.

De "betydelige skævheder" er heller ikke beskrevet. Klager har dog oplyst til taksator 1 ved besigtigelsen, at "stuegulv er ude af vage, med oplyst fald på 20 mm målt over 3 m" (bilag 3, forhold 1). Oplysningen er gentaget af skadeafdelingen i svar af 6. januar 2023 (bilag 4) og hvor det anføres, at faldet svarer til mindre end 7 mm pr. meter.

I overensstemmelse med gældende praksis er et sådan fald ikke tilstrækkeligt til at opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi bemærker, at vores taksatorer samt ekstern rådgiver 2 ikke har fundet grundlag for udmåling eller nivellement, hvilket tilsyneladende heller ikke har gjort sig gældende for klager rådgiver 1 eller arkitekturrådgiver.

Samlet må vi fastholde, at klager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ekstern rådgiver 2, anfører om gulvkonstruktionen, at "Der kunne ved besigtigelsen ikke registreres skader/råd i den udførte gulvkonstruktion (bilag E, side 2 midt).

Vi noterer os, at ekstern rådgiver 2 anfører, at terrændæk ikke er efterisoleret korrekt jf. SBI-anvisninger (bilag E, side 3). Forholdet har dog ikke manifesteret sig i skade, ligesom rådgiver 2 netop anfører, at der ikke er konstateret skade i gulvkonstruktionen.

Taksator 2 konstaterer ligeledes, at der ikke er afdækket skader i gulvkonstruktionen, som er udtryk for skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad forhold 3, eftergivende gulve i etageadskillelsen til 1. sal med gyngende gulv, kraftige knirkelyde og bindende dør

Klagers rådgiver 2 beskriver ved foto, at der er konstateret skævhed på gulv på 1. sal. Der er imidlertid ikke udført udmåling eller nivellement, hvorfor omfang ikke er afdækket.

Umiddelbart forekommer det os, at skævhederne ikke er større end hvad man kan forvente af et etagedæk fra 1930.

Arkitekturrådgiver anfører fjedrene gulve med knirkelyde og rystelse af inventar, ligesom dør klemmer (bilag 5, side 2). Forholdene er sædvanlige og forventelige for en ejendom af denne karakter og alder, hvorfor der allerede af den grund ikke er tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forholdene er i øvrigt også omtalt i tilstandsrapportens anmærkning nr. 13, og dermed udtaget fra dækning jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Ekstern rådgiver 2 beskriver tilsvarende forhold, men konkludere også, at "Der ved besigtigelsen ikke registreres skader i forbindelse med udførelsen af 1. sal".

På samme måde konstaterer taksator 2, at der ikke kunne konstateres skade for etagedækket til 1. sal ud over hvad der er anført i tilstandsrapporten.

Sammenfattende må vi fastholde, at klage ikke har dokumenteret eller på anden måde godtgjort skade i ejerskifteforsikringens forstand for fundament, terrændæk samt gulve både i stueetagen og på 1. sal."

Klageren har i brev modtaget i nævnet den 29/5 2023 bl.a. anført:

"Efter modtagelse af forsikringsselskabets Gjensidiges afvisning af vores klage over deres afgørelse vedrørende skader på gulve/ydervægge/skillevægge samt fundament, ved fagkonsulent ..., har vi nedenstående bemærkninger. Vi medsender yderligere billedokumentation, men genfremsender ikke det, vi allerede har indsendt sammen med klagen.

[Selskabets fagkonsulent] bygger sin afvisning på vurderinger af først taksator [taksator1], dennes kollega ... og siden samme selskabs taksator [taksator2], hvilke på ingen måde kan siges at være objektive, retvisende eller uvildige. Taksatorernes bestræbelser på at frikende deres arbejdsgiver Gjensidige forsikring for deres dækningsansvar grænser til det rørende. Ikke mindst [taksator2's] manipulation af den eksterne konsulent bygningsingeniør [ingeniør1]... (som vel er hyret ind for at give sagsbehandlingen et skin af autoritet og uvildighed) er værd at bide mærke i. [ingeniør1] afslutter sit notat med den faglige vurdering at: "Renoveringen af terrændæk er ikke udført efter regler og anvisninger... og bør afhjælpes." Denne faglige vurdering er ubekvem, da den peger på dækningsansvar, hvorfor [taksator2] i sine bemærkninger vælger at underløbe [ingeniør1's] faglige autoritet med følgende bagatellisering: "Så i mine øjne er der ikke nærliggende risiko for skade i denne konstruktion, selvom den ikke lige er lavet efter SIB anvisningerne fra 1984." Værre er det dog, at [taksator2] også direkte har manipuleret [ingeniør1] ved under "opmålingen" at bjælke-tykkelse og afstand at have fodret ham med forkerte tal(!), jf. nedenstående s.6-7.

Indledningsvis antyder [selskabets fagkonsulent], med henvisning til de to bilag: "Renovering af sommerhus..." og "Udbedring af konstruktioner..." udarbejdet af hhv. vores arkitekt-rådgiver ... og tømrer ..., vi eftersendte i forbindelse med klagen, at renovering af indklagede forhold var planlagt forud for anmeldelse af skaden til Gjensidige Forsikring. Det er faktisk forkert.

Efter vi købte sommerhuset, gik vi i gang med renoveringsarbejde på baggrund i tilstandsrapporten.

Vi var klar over, vi havde købt et ældre hus med lidt knirkende og skæve gulve og bindende døre, der jf. tilstandsrapporten trængte til justering, men det opfattede vi som en del af charmen ved et bindingsværkshus fra 1930, som ikke havde nogen røde anmærkninger ift. husets indre i tilstandsrapporten (se denne). Vi gik derfor i gang og fik sat en indsats i den åbne pejs (kr. 25.000 ... Pejse) og udskiftede bl.a. nedbrudt træ i gavle (rød), stolpe og bunden af port (gul)(ca. kr. 25.000 tømrer

...). Desuden fik vi skiftet emhætte, defekte el-radiatorer, defekt termostat til el-gulvvarme i badeværelse samt opsat el-gruppe til ladestik (elbil) (ca. kr. 25.000 elektriker). Vi stod selv for indvendigt malerarbejde på badeværelse, i køkken samt fodlister og vinduesrammer i stuen m.m.

I forbindelse med første etape af udvendig vedligeholdelse af bindingsværket sommeren 2022 (omfattende afslibning og gentagen behandling med træbjærefarve), fandt vi yderligere råd i træværk (fodremme og remme over vinduer), og indså, at vi måtte have yderligere professionel hjælp til det udvendige. Derfor kontaktede vi [arkitektrådgiver] for at få hans vurdering af, hvordan vi skulle gribe den udvendige renovering an. Vi blev i forbindelse med, at vi opholdt os i huset i løbet af sommeren opmærksomme på, at gulvbrædder mod syd begyndte at synke ned, når de betrædes. Så da [arkitektrådgiver] kom for at give forslag til udvendig renovering, bad vi ham også om råd i forhold til denne nytilkomne gulvskade i opholdsstuen. Han fandt gulvenes tilstand mistænkelig og sagde, at der muligvis kunne være tale om en mere omfattende årsag Til gulvbræddernes nedsynken. Han Tilbød derfor at tjekke husets fundament og terrændækkets forfatning i et hjørne af huset sammen med tømrer ..., som i forvejen skulle udarbejde Tilbud på den ydre renovering (træbeklædning af hele huset, Projekt B). [arkitektrådgiver] og [tømrer] konstaterede, at det synkende gulv er forårsaget af, at gulvet er uden støbt fundament og med utilstrækkeligt terrændæk. Ved at undersøge soklens tilstand, fandt de ved opgravning tillige, at der hverken er syldsten eller støbt sokkel.

Som stikprøve åbnede de en enkelt vindueslysning og fandt forsatsvæggen gennemgroet af plantevækst, der uhæmmet kunne finde vej op igennem det ukurante fundament. Isolering og dampspærre var derved ikke længere intakt, og vil på længere sigt give anledning til fugtindtrængen og nedbrud af vindueslysning(er).

Derudover fandt de, at loftsgulvet, der knager faretruende, heller ikke er i orden og anbefalede, at de nævnte forhold blev anmeldt til ejerskifteforsikringen. Når vi bad [tømrer] afgive et særskilt prisoverslag på reparation af skaderne og den udløsende årsag (Projekt A), var det for at få en vurdering af hvad den påkrævede reparation af gulvene m.m. ville koste. Og fordi Gjensidige Forsikring på deres hjemmeside skrev *"Vurderingen af om den skade, du har anmeldt, er dækket af ejerskifteforsikringen eller ej, tager typisk 2 uger. Enkelte gange kan der dog godt gå lidt længere. Bemærk dog at vi også først kan begynde vurderingen, når vi har modtaget al den nødvendige dokumentation fra dig, og en af vores samarbejdende håndværkere eller taksator eventuelt har været forbi huset for at besigtige skaden. Hvis du allerede har fået et tilbud på udbedring af skaden fra en håndværker, er du velkommen til at sende det til os i Scalepoint. Husk, at du ikke må få en håndværker til at udbedre skaden, før vi har givet samtykke til det."*

At hverken [tømrer] eller [arkitektrådgiver] i deres Tilbud og notat nævner ordet skade forekommer sagen uvedkommende, da det åbenlyst er det, sagen drejer sig om, ellers var der jo ingen grund til at renovere gulvene. Havde vi allerede forinden planlagt gulvrenovering, ville vi selv sagt ikke have etableret en pejseindsats (da hele pejsen nødvendigvis må fjernes for at give gulvet den nødvendige understøttelse), malet fodlister etc. og have taget huset i brug.

Efter ejerskifteforsikringens afvisning (ved [taksator1] og efterfølgende dennes kollega ... (der ikke selv har besigtiget skaderne), kontaktede vi byggeteknisk rådgivningsfirma [ekstern rådgiver1] for en uvildig second opinion. [Ekstern rådgiver1] byggesagkyndige var ikke i tvivl om, at der er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand og anbefalede os ubetinget, at tage sagen til ankenævnet for forsikring, i øvrigt med den tilføjelse, at han havde forelagt sagen for flere kolleger, der delte hans vurdering.

Vi anfægter Gjensidiges eksterne rådgiver 2's vurdering, at "bygning 1 er opført med murede fundamenter/støbte" ("Bilag E, Notat fra rådgiver 2"). Fundamentet består som beskrevet og billed-dokumenteret (s.9-10 i "Klage over afgørelse – Gjensidige ejerskifteforsikring") af løse mursten. Dvs. fundamentet er et ikke muret endsige støbt fundament uden beskyttelse for fugtindtrængen. Og hverken sokkel eller fundament udgør tilstrækkelig barriere overfor fugt og planteindvækst.

...

Og åbenlyst heller ikke nogen adgangshindring for mus og insekter.

Derudover er det konstateret, at terrændæk er med forkert udført dampspærre (s.2-6 i Klage over afgørelse – Gjensidige ejerskifteforsikring). Dette underbygges af Ekstern rådgiver 2's rapport (s.3. "Bilag E, Notat fra rådgiver 2"), hvor denne anfører *"Den udførte efterisolering af terrændæk er ikke udført i henhold til SBI-anvisning 139 (1984) med hensyn til opbygning af terrændæk.*

Der er ikke taget hensyn til fugt og tilstrækkelig udluftning mellem råjord og eksisterende træ-gulv." og i konklusionen (s.5, "Bilag E, Notat fra rådgiver 2"): *"Renoveringen er ikke udført efter regler og anvisninger på udførelsestidspunktet som er vurderet til 1990, og bør afhjælpes."*

Gulvene er skæve, giver efter/begynder at synke ned og svigter i samlingerne, i langt højere grad end hvad der er normalt for tilsvarende 35 år gamle gulve. Det mangelfulde/manglende fundament og terrændækkets fejlbehæftede renovering i 1990 har nu haft 35 år til at forårsage nedbrud af underlag for eksisterende trægulv/gulvstrøer. Dette manifesterer sig i opholdsstuen i form af de første gulvbrædder, der synker ned og nærliggende risiko for skade ved forventelig forværing af den manglende understøttelse. Den underliggende nedbrydningsproces forventes at fortsætte, såfremt der ikke sættes ind med forebyggende reparation af det underliggende fundament og terrændæk. Mangelfuld understøttelse af et nyere gulv, der resulterer i nedsynkning, ujævnt gulv med for stor eftergivelse med udvidelser og svigt i samlingerne og revnedannelser ved fuger anses derfor som skade i ejerskifteforsikringens forstand. Især mht. forventelig fortsat nedbrydning af understøttelsen og dermed fremadskridende skade, forårsaget af terrændækkets tilstand.

...

Ekstern rådgiver 2 konstaterer ligeledes med billedokumentation på s.7, at "Gulvbræt mangler understøtning". Hvilket med al sandsynlighed skyldes det mangelfulde underliggende terrændæk.

Som det er nu og ved fremadskridende nedbrud, vil brugbarheden og dermed husets værdi blive nedsat yderligere. (Bygningens værdi eller brugbarhed nedsættes nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.)

Sommerhuset har oprindeligt været i et plan med en ikke udnyttet tagetage. Så loftet i stuen har været bygget som loft for stuen og ikke som gulv for 1.salen. Dvs. ud fra en forventning om død belastning. Ved den senere udnyttelse i ca. 1990 til regulær 1.sal med beboelse er der derfor ikke taget højde for at den oprindelige loftskonstruktion ikke har den fornødne bæreevne til at kunne udnyttes som 1.sal. Dvs. dimensioneringen af bjælkeunderstøttelsen er utilstrækkelig til den ændrede (levende) belastning.

Tilstandsrapporten anfører vedr. 1.sal, at "Døre til værelser binder og går stramt i karm, især til værelse mod nordøst (Skade nr. 12)" og "Gulve er ude af vage, fjedrer og knirker ved belastning" (Skade nr. 13). Ift. skade nr. 12, bemærkes, at "døre trænger til justering" og til skade nr. 13, "Forholdet skønnes at være aldersbetinget og vurderes ikke at vil udvikle sig yderligere".

Gulvet på 1.sal overholder på ingen måde de gældende krav for hvor skævt et gulv må være på renoveringstidspunktet. Vi anfører skade i form af større skævheder forårsaget af underdimensioneret bjælkelag. Gulvkonstruktionen forårsager desuden så overdrevent kraftige knirkelyde, at man ikke kan føre samtale i stueetagen, når der går en person på 1.salen (almindelig færdsel). Dette er til stor gene, men kan selvfølgelig afhjælpes ved, at man ikke taler sammen i stueetagen, mens der er nogen, der bevæger sig på 1.salen. De overdrevne knirkelyde er ligesom de bindende døre jo blot et symptom på en gulvkonstruktion, der ikke er dimensioneret tilstrækkeligt. Desuden medfører det underdimensionerede bjælkelag i etageadskillelsen en deformation af gulvet ved almindelig færdsel, der medfører rystelser af inventar, og klemmende døre, så de er svære at åbne og lukke pga. skævheder i etagekonstruktionen. Vores daglige brug af huset påvirkes.

Ekstern rådgiver 2 har derfor også gjort sig den umage at foretage styrkeberegning (og henviser til dimensioneringstabel, Træ 28, gældende på etableringstidspunktet ca. 1990) af etableret gulv på 1.sal.

Bjælkelag							
Bjælke dimension og bjælkeafstand kan for en given spændvidde bestemmes ved hjælp af dimensioneringstabellen. Der kan interpoleres lineært mellem de angivne bjælkeafstande. Nedbøjninger: De angivne spændvidder svarer til, at nedbøjningen for tryklast (150 kg/m²) er 1/500 af spændvidden. Dette medfører, at nedbøjningen for egenlast + sædvanlig tryklast (75 kg/m²) bliver mindre end 1/300 af spændvidden. Hvor disse nedbøjninger kan virke skæmmende eller skade tilhørende konstruktioner, og hvor rystelser er særligt generende, bør stivheden øges. Eksempel: Hvis man for spændvidden 3,70 m anvender 100x200 mm bjælker med 0,9 m centerafstand, som angivet i tabellen, bliver nedbøjningen for tryklasten (150 kg/m²) 1/500 af spændvidden. Hvis man for at mindske rystelser ønsker denne nedbøjning mindsket til for eksempel 1/700 af spændvidden, kan det opnås ved at mindske centerafstanden til $a = \frac{500}{700} \cdot 0,9 = 0,66 \text{ m}$ Hvis man af hensyn til udseendet ønsker nedbøjningen for egenlast + sædvanlig tryklast mindsket til for eksempel 1/500 af spændvidden kan det opnås ved at mindske centerafstanden til $a = \frac{b}{500} \left(\frac{287 \cdot h}{L} \right)^3 = 3,45 \text{ bh}$ d.v.s. $a = \frac{0,1}{500} \left(\frac{287 \cdot 0,2}{3,7} \right)^3 = 3,45 \cdot 0,1 \cdot 0,2 = 0,68 \text{ m}$							
Bjælke- dimension i mm	Bjælkeafstand c/c i m						
	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9
Spændvidde L i m							
50 x 125	2,60	2,32	2,20	2,08	1,91	1,85	1,71
60 x 125	3,81	3,33	3,35	3,20	3,10	2,80	1,80
50 x 150	3,13	2,89	2,65	2,45	2,31	2,25	2,15
63 x 150	3,40	3,10	2,85	2,70	2,55	2,40	2,35
75 x 150	3,60	3,25	3,05	2,85	2,70	2,55	2,45
50 x 175	3,70	3,35	3,10	2,90	2,75	2,60	2,50
63 x 175	4,00	3,60	3,35	3,15	3,00	2,85	2,75
75 x 175	4,25	3,85	3,55	3,35	3,15	3,00	2,90
50 x 200	4,25	3,85	3,55	3,35	3,15	3,00	2,90
75 x 200	4,85	4,40	4,10	3,85	3,65	3,45	3,35
100 x 200	5,35	4,85	4,50	4,25	4,00	3,85	3,70
75 x 225	5,45	4,85	4,60	4,30	4,10	3,90	3,75
100 x 225	6,05	5,45	5,00	4,75	4,50	4,30	4,15

TRÆ 28, Træspærteg, 1983, s.44.

I sin styrkeberegning anvender han følgende dimensioner: bjælkelag af 150x150mm tømmer, bjælkeafstand ca. 900mm og spændvidde på 3,30m og kommer derved frem til, at "den udførte etageadskillelse med bjælker 150x150mm pr. 900 mm har tilstrækkelig styrke og stivhed i henhold til træ 28 (udgivet i 1983)."

Ankenævnet for Forsikring

10.

99270

Dette er faktisk forkert.

...

Derudover har rådgiver 2 forudsat både forkert spændvidde og bjælkeafstand.

Bjælkerne er 5½ x 5½" tømmer (sv.t. knap 140x140mm), bjælkeafstand c/c er 1,05m og spændvidden er 3,40m.

Med en bjælkeafstand på 1,05m og en spændvidde på 3,40 m skal bjælkelag – jf. lineær ekstrapolation af tallene i dimensioneringstabel i TRÆ28 – snarere udføres med minimum 100 x 200 mm bjælker.

Bjælkedimension i mm	Bøjningsmodstanden, modstandsmoment, W	Bjælkestivhed, inertimoment, I
minimum iflg. rådgiver 2 (75 x 200)	500x10 ³ mm ²	50x10 ⁶ mm ⁴
faktuelt (140 x 140)	457x10 ³ mm ²	32,0x10 ⁶ mm ⁴
falske mål (150 x 150)	563 x 10 ³ mm ²	42,2x10 ⁶ mm ⁴
minimum jf. tabel (100 x 200)	667x10 ³ mm ²	66,7x10 ⁶ mm ⁴

Med de korrekte dimensioneringer opfylder etageadskillelsen således hverken styrke- eller stivhedskravene, se beregninger i tabel ovenfor.

Bjælkelaget har således utilstrækkelig styrke og stivhed i forhold til udførelsestidspunktet.

For at mindske rystelser og den forøgede eftergivenhed skulle man mindske nedbøjningen til fx 1/700 af spændvidden, og dette kunne jf TRÆ 28 opnås ved at mindske cc = 1,05 m til ccny= 500/700 x 1,05 = 0,75 m.

Derudover skulle spånplader erstattes af regelrette gulvplanker, hvilket nok ville være med til at mindske lydgenerne.

Vi håber, vi med ovenstående har tydeliggjort, at der foreligger forhold, der både er skader og kan medføre yderligere skader, hvis ikke nødvendige foranstaltninger iværksættes.

Selskabet har i brev af 21/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

" Vi skal her vende tilbage til vores forsikringstagers klage om afvist dækning for stuegulv, fundament samt gulv på 1. sal, idet vi nu har modtaget bemærkninger fra taksator 2.

Klagers supplerende oplysninger om sagsforløbet giver ikke anledning til yderligere bemærkninger fra os, jf. også taksator 2 bemærkninger (bilag G)..

Ad murede/støbt fundament og plantevækst (nederst side 2 ff.)

Det af klager anførte giver os ikke anledning til yderligere, hvorfor vi henviser til det allerede anført i høringsvar 1 (Ad forhold 2, fundament "bortsmuldre" og der er plantevækst).

Ad efterisolering af terrændæk

Allerede fordi der ikke er afdækket skadeforhold i ejerskifteforsikringens forstand, er der ikke grundlag for yderligere under ejerskifteforsikringen.

Ad skæve gulve og gulvbelægning

Vi har ikke ved vores besigtigelser eller indkig i konstruktionerne afdækket dækningsberettigende skade eller andre forhold som kan begrunde skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi bemærker, at trægulv/-belægning er et organisk materiale, som bevæger sig ved naturlig påvirkning (varme/kulde).

Det er korrekt, at ekstern rådgiver 2 har afdækket et gulvbræt, som ligger lavt mod væg (bilag E, side 7).

Der er tale om et lokalt forhold, som kan udbedres for et beløb, som ikke overstiger den police-mæssige selvrisiko, hvorfor forholdet henhører under bagatelgrænsen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.

Ad ombygning af 1. sal

Som ejerskifteforsikring skal vi alene vurdere om der foreligger skader, som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 18.

De anmeldte forhold er besigtiget og vurderinger ved taksator 1, taksator 2 og ekstern rådgiver 2, som ikke har afdækket dækningsberettigende forhold.

Ad gulvbelægning på 1. sal

Vi henviser til det allerede anført i høringssvar 1 punkt Ad 3.

Ad underdimensioner af 1. sal

Vi tiltræder ikke klagers betragtninger.

Som allerede anført i høringssvar 1 (punkt Ad 2), er det forhold, at en bygningsdel ikke er udført i overensstemmelse med bl.a. byggeskik, vejledninger eller regulativer ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Derimod er det afgørende, at forholdet har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi må konstatere at der ikke påvist faktiske skadeforhold i form af brud, anden svækkelse eller svigt i konstruktionen, som kan konstituere skade i ejerskifteforstand.

Henset til hvordan konstruktionen faktisk fremstår samt dennes alder er der heller ikke grundlag for at antage, at der er tale om nærliggende risiko for skade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. fået forelagt udbedringstilbud fra klagerens tømrer af 7/11 2022, Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af notat udfærdiget af klagerens arkitektrådgiver af 27/10 2022 fremgår bl.a.:

"Stueetagen udgør 63 m2

1 Opholdsstue og spisestue er udført med gulv i egeplank lagt på gulvstrøer.

2 Gulv i køkken er udført med et lag laminatplank lagt over eksisterende trægulv.

3 Gulv i entre er udført med klinker lagt direkte på underliggende fyr gulv.

4 Gulv i lille stue er udført med gulvklinker lagt på opfyldning.

5 Forsatsvægge er opsat oven på plankegulve.

Den samlede beskrivelse af konstruktionen i stueetagen er beskrevet under pkt. A, beskrivelsen danner grundlag for indhentning af overslag på udbedring.

1 Gulvet i opholdsstue og spisestue er med uregelmæssige revner i stødsamlinger og ved flere langsgående samlinger. Der er udført stikprøve med opskæring af gulvplanke, opmåling og foto-optagelse er udført. Plankegulvet er lagt på gulvstrøer, der er opklodset på underliggende eksisterende fyr gulvplanker, der er udlagt isolering og dampspærre.

Der er tegn på fugt og efterladenskaber fra skadedyr.

Plankegulvet er med betydelige skævheder.

Ved opskæring af eksisterende fyr gulv kunne det konstateres, at gulvet er lagt uden støbt terrændæk, der er fugt forekomster på det oprindelige fyr gulv, ligesom der er tegn på insektangreb.

Ved stikprøve opgravning på yderside af sokkel kunne det konstateres, at soklen ikke er intakt og fuldt udstøbt under ydervæggen, der trænger planterødder ind under gulvet.

Forsatsvægge ved ydervægge er monteret på det underliggende originale plankegulv.

2 Gulv i køkken er udført på samme måde som gulv i opholdsstue og spisestue. Der lagt et 8 mm svømmende laminat gulv over undergulvet, gulvet gynger ved almindelig færdsel, dette giver rystelser til skabene.

3 Gulv i entre er plankegulv, hvorpå der er lagt et lag gulvklinker, undergulvet bevæger sig, hvorved der er opstået revner i gulvfugerne.

4 Gulv i lille stue er klinkegulv. Der er ikke udført stikprøve for at fastlægge den underliggende konstruktion, klinkegulvet er skævt med fugerevner.

5 Forsatsvægge i stueetagen er opsat ovenpå det oprindelige plankegulv. Der er synlige tegn på vegetation i forsatsvæggen ved stikprøve med afmontering af vindueslysning i opholdsstuen.

Konstruktion etagedæk over stueetagen, tagetagen

Tagetagen udgør 30 m²

1 Soverum, værelse og repos gulvtæppe på spångulv

2 Bjælker i konstruktion

Den samlede beskrivelse med de enkelte konstruktionselementer er beskrevet under pkt. A, beskrivelsen danner grundlag for overslag på udbedring.

1 Gulvbelægningen er udført med 25x100 mm hv. pl. gulvbrædder udlagt på 140x140 mm bjælker pr. 1050 mm, det frie spænd er 3400 mm. Der er udlagt 22 mm spånplader over eksisterende gulvplanker. Tæppebelægning i alle rum i tagetagen.

Gulvkonstruktionen fjedrer ved almindelig færdsel, det medfører betydelige knirkelyde, ligesom der er rystelser ved skabe med inventar.

Skillevægge er opsat ovenpå spångulvet. Døre klemmer pga. skævheder og rystelser i etagekonstruktionen.

2 Bjælkekonstruktionen kan forstærkes som anført under pkt. A
Bjælker der inddækkes i stueetagen skal malerbehandle."

Af selskabets taksatorrapport v. taksator1 efter besigtigelse den 23/11 2022 fremgår bl.a.:

Besigtigelse notat

- Ejendommen er opført i 1930 altså 92 år gammel, konstruktionen fundament vurderes fra opførelse, bygningen er over årrække renoveret med om og tilbygning. Overetage vurderes renoveret 1975/ 1985
- Ejendommen er overtaget den 01.09.2021 for et år siden
- Skade anmeldt 09.11.2022
- Tilbud renovering dateret 07.11.2022

Forhold 1 –stuegulv ude af vage/ underliggende konstruktion

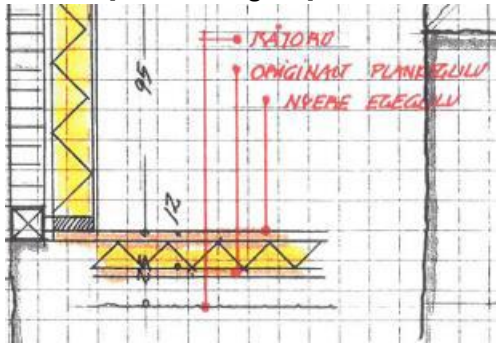
Der kunne ved besigtigelsen konstateres følgende:

Uden udlægning af retholdt oplyses at stuegulv er ude af vage, med oplyst fald på 20 mm målt over 3 m. gulv trykfast og stabilt ved alm. belastning.

Gulvkonstruktion åbnet hjørne sydøst mod havet, ca. 30x30 cm

Egeplanke gulv lagt oven på eksisterende konstruktion

Arkitekt [arkitektrådgiver] har fremsendt snittegning af opbygning



Der kan ikke konstateres/ påvises skade i underliggende konstruktion, råjord/ underliggende konstruktion føles tør som forventelig i original opbygning anno 1930, hvor der ikke var samme krav/ byggeskik til opbygning. Forhold adskiller sig ikke fra andre bygninger af samme alder.

Konklusion

- Fald på stuegulv nedsætter ikke funktion/ brugbarheden i nævneværdig grad
- Forhold ikke omfattet på ejerskifteforsikring

Forhold 2 – fundament

Der kunne ved besigtigelsen konstateres følgende:

Fundament frigravet, bygning er opført på originalt fundament, tegl ca. 45 cm, efter datidens byggeskik.

Ved fjernelse lysning vindue, ses beplantning udefra vokset ind i konstruktion, formodet under fundament, der kan ikke konstateres skade, beplantning vissen/ tør.

- I tilstandsrapporten beskriver den bygningssagkyndige følgende

.

Konklusion

- Fundament er opført efter gængs byggeskik i 1930, forhold adskiller sig ikke fra tilsvarende bygninger.
- Der kan ikke konstateres skade
- Forhold ikke omfattet på ejerskifteforsikring

Forhold 3 – Gulv 1. sal, knager og ude af vage, værelsesdøre binder

Der kunne ved besigtigelsen konstateres følgende:

Gulv let eftergivende, døre til værelse binder.

Gulvkonstruktion vurderes i samråd med arkitekt til 40/ 45 år gammel

- I tilstandsrapporten beskriver den bygningssagkyndige følgende

...

Ankenævnet for Forsikring

15.

99270

Konklusion

- Forhold nævnt i tilstandsrapport
- Eksisterende konstruktion 40/ 45 år gammel, forhold vil ikke videreudvikle sig
- Forhold ikke omfattet på ejerskifteforsikring."

Af notat udfærdiget af rådgiver2 af 28/3 2023 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

Der er ikke i forbindelse med renovering/ombygning søgt byggetilladelse, hvor de eksisterende konstruktioner og fremtidige er anført.

Bygning 1 er opført med murede fundamenter/støbte og med ydervægge i bindingsværk.

Forsatsvægge er opsat direkte på det nye plankegulv og udførelsen af isoleret gulv er udført direkte på det originale trægulv. Der kunne enkelte steder registreres manglende understøtning af gulvbræt.

..

...

Fundamenter og terrændæk:

Der kunne ved besigtigelsen ikke registreres skader/råd i den udførte gulvkonstruktion. Den nye gulvkonstruktion er udført på eksisterende trægulv, fugtspærre og nyt trægulv. Eksisterende gulvkonstruktionen er udlagt med ca. 50 mm luft direkte over råjord. Fundamenter er udført i beton og med en dybde på ca. 400 mm.

Bemærkning til fundamenter:

Fundamenter i støbt beton i perioden 1900-2000 ifølge sikkerhedsstyrelsen. Støbte fundamenter har oprindelig ofte været udført ved at udstøbe i en rende gravet til fast bund. Støbning mod jord, men med forskalling ved den del der er over terræn, anvendes stadig, dog i mindre omfang. Fundamenter støbt mod jord er som regel af en ringe beton og samtidig ofte opblandet med lidt jord, hvilket gør, at de ikke er særligt stærke eller tætte mod vand.

I 1950'erne blev der indført isolering med letklinkerbeton mod soklen for at bryde kuldebroen.

1951 & 1961 Frostsikker dybde.

Frostsikker dybde blev i SBI-anvisning 7, Fugt og boliger, 1951 anført som 90 cm.

Siden 1951, jf. anvisninger i SBI-anvisning 7, Fugt og isolering, P. Becher og V. Korsgaard, 1951, har det været god praksis at anvende et bunddæk af beton eller afdækning af jorden med en effektiv fugtspærre for at hindre opfugtning fra jorden.

Udviklingen i bygningsdelen med tiden Periode Tidstypiske konstruktioner Eksempler på opmærksomhedspunkter:

-1910 Grundmurede kældervægge på stenfundament, muret fundament eller evt. på pæle. Gulv af svag beton støbt direkte på afrettet jord eller opfyldt. Der er stor risiko for opslugning af grundfugt i murede vægge. Både sten og mørtel kan suge fugt. Fundamenter er ofte ikke ført til frostfri dybde.

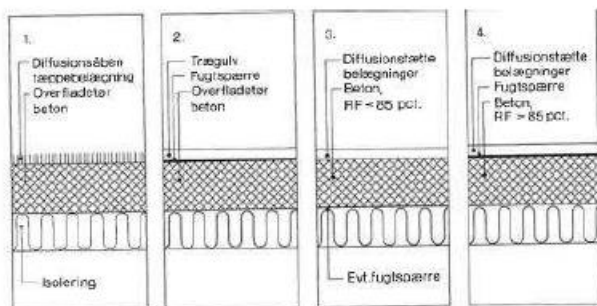
Bemærkninger til terrændæk:

Den udførte efterisolering af terrændæk er ikke udført i henhold til SBI-anvisning 139 (1984) med hensyn til opbygning af terrændæk.

Der er ikke taget hensyn til fugt og tilstrækkelig udluftning mellem råjord og eksisterende trægulv.

Ved den udførte løsning bør der være ca. 400 mm mellem råjord og terrændæk samt udluftning.

En korrekt udførelse af terrændæk vil være et terrændæk udført som på figur 58, SBI-anvisning 139.



Figur 58. Terrændæk i opvarmede hygninger. Fugtisolering gulvbelæggninger på betonpladen.

1. Diffusionsåben belægning, fx tæppe uden tæt gummibagside. Betonen overfladt.
2. Et trægulv er så fugtsikkert, at det altid kræver en fugtspærre oven på betonen.
3. Diffusionsåben belægning, fx vinyl eller linoleum, direkte på tør beton, dvs. beton i fugtlige vægt med den højeste RF, som belægning og lim kan tåle - ofte 85-90 pct.
4. Diffusionsstæt belægning, fx vinyl eller linoleum, på en fugtspærre på oversiden af betonpladen. Fugtspærren er nødvendig, hvis gulvet lægges, før betonen er udtørret.

Etageadskillelse:

1. sal er renoveret med nyt gulv i spånplade udlagt på eksisterende gulv.

Udførelse af nyt gulv er udført i 1990 på eksisterende bjælkelag af 150x150 mm tømmer og med en afstand på ca. 900 mm, og en spændvidde på 3,30 m

Ved besigtigelse kunne det registres at gulvet knirkede og gav sig.

Der kunne ved besigtigelsen ikke registreres skader i forbindelse med den udførte 1.sal.



Bjælkelag 150x150 mm ca. pr. 900 mm

Den udførte etageadskillelse med bjælker 150x150 mm pr. 900 mm har tilstrækkelig styrke og stivhed i henhold til træ 28 (udgivet i 1983).

...

Med en bjælke afstand på 900 mm og en spændvidde på 3,30 m skal bjælkelag udføres med minimum 75x200 mm bjælker.

En bjælke på 75x200 mm har henholdsvis et modstandsmoment på $500 \times 10^3 \text{ mm}^2$ inertimoment på $50 \times 10^6 \text{ mm}^4$

En bjælke på 150x150 mm har henholdsvis et modstandsmoment på $563 \times 10^3 \text{ mm}^2$ inertimoment på $42,2 \times 10^6 \text{ mm}^4$

Det vurderes at bjælkelaget har tilstrækkelig styrke og stivhed i forhold til udførelsestidspunktet.

Bemærkninger:

Med baggrund i gennemgang af bygningen er bygning 1 opført efter datidens byggeskik med murede fundamenter og bindingsværk og udførelse af terrændæk.

Renoveringen af terrændæk er ikke udført efter regler og anvisninger på udførelsestidspunktet som er vurderet til 1990, og bør afhjælpes.

Hvis der er spørgsmål til ovenstående, står jeg gerne til rådighed for en uddybning.

Med venlig hilsen

Af besigtigelsesrapport udfærdiget af taksator2 af 21/4 2023 fremgår bl.a.

" Intern Taksatorrapport

Jeg besigtigede dette sommerhus den 01.03.2023, sammen med ingeniør [Rådgiver2], som er sat på sagen som vores rådgiver.

...

Kunden har tegnet en ejerskifteforsikring med som trådte i kraft den 01.09.2021.

Kunden anmelder forholdene den 09.11.2022, dvs. ca. 1 år og 2 mdr. efter overtagelsen.

Sommerhuset er et ældre hus fra 1930. (se beskrivelse fra Ingeniør [rådgiver2])

Forsikringsmæssig vil jeg opdele anmeldelsen i 3 forhold.

Vi skal dog være opmærksom på at udbedringen af alle 3 forhold er med i det tilbud vores kunde har indhentet inden anmeldelsen og dermed planlagt inden anmeldelsen af forholdet. (jf. taksatorrapport [taksator1])

Jeg vil efterfølgende give min supplerende kommentar som supplement til notat vedhæftet notat fra [rådgiver2].

Forhold 1, Gulvkonstruktion.

Dette forhold opfylder ikke skadesbegrebet i mine øjne.

Der er ikke konstateret skader på gulvkonstruktionen som nedsætter værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende gulvkonstruktion fra 1930 som er blevet efterisoleret og med ny gulvbelægning.

Det vides ikke med sikkerhed, hvornår den gamle gulvkonstruktion er blevet forbedret/isoleret og med ny gulvbelægning oven på det gamle gulv. Mit bedste bud er at denne ændring er sket i perioden 1980-1990.

Det vil sige at denne gulvkonstruktion har eksisteret i mindst 33 år, uden at der er tilstået væsentlige skader på denne.

Så i mine øjne er der ikke en nærliggende risiko for skade i denne konstruktion, selvom den ikke lige er lavet efter SIB anvisningerne fra 1984.

Forhold 2, Fundament.

Dette fundament er det oprindelige og dermed 93 år gammelt.

At det ikke er i frostfri dybde, kan man ikke forvente af denne årgang fundament.

(Se notat [rådgiver2])

Følgende nævnt i TR pkt. 9 med Gul hus:

Skade: Soklen har revner, puds med manglende vedhæftning og afskalninger, blandt andet mod nordøst.

Risiko: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.

Afvisning, ingen skade, Opfylder ikke skadesbegrebet.

Ankenævnet for Forsikring

18.

99270

Forhold 3, Gulv/etageadskillelse 1. sal.

Dette gulv på 1. sal er lagt i 1990 jf. det undergulv som er lavet af spånplader med dato. Gulvet knirker og giver lidt efter, men ikke noget der er kritisk. Styrkemæssigt er der ingen problemer (Se notat [rådgiver2])

Følgende nævnt i TR pkt. 13 med grå hus:

Skade: Gulve er ude af vage, fjedrer og knirker ved belastning.

Risiko: Forholdet skønnes at være aldersbetinget og vurderes ikke at vil udvikle sig yderligere.

Afvisning, ingen skade, opfylder ikke skadesbegrebet. Nævnt i TR.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

BEOELSE / GARAGE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Trappe mod nordøst har enkelte revner og afskalninger.	Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.	-
9		Soklen har revner, puds med manglende vedhæftning og afskalninger, blandt andet mod nordøst.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.	-

...

SKADER INDE I BEOELSE / GARAGE				
BEOELSE / GARAGE - 1. sal - Generelt for 1. sal				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Døre til værelser binder og går stramt i karm, især til værelse mod nordøst.	-	Døre trænger til justering.
13		Gulve er ude af vage, fjedrer og knirker ved belastning.	Forholdet skønnes at være aldersbetinget og vurderes ikke at vil udvikle sig yderligere.	-
BEOELSE / GARAGE - Stueplan - Entre				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Der er revnede fuger og nogle løse fliser.	Forholdet vurderes uden betydning for gulvets funktion.	-

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

" 14. Selvrisiko og Bagatelgrænse

14.1 Selvrisiko

Forsikringen har en selvrisiko på 5.300 kr. pr. dækningsberettigende forhold og en maksimal selvrisiko på 53.000 kr. i hele forsikringens løbetid.

14.2 Bagatelgrænse

Forhold under 5.300 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til sel-skabet.

15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallati-onsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden kø-bers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller an-dre 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 skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvi-sende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rap-port har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragt-ning."

Nævnet har fået forelagt fotografier og snittegninger.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog pr. 1/9 2021 et sommerhus opført i 1930 og anmeldte i november 2022 for-hold vedrørende fundamentet, gulve i stuen, og gulve på første sal.

Fundament

Klageren har vedrørende forholdene ved fundamentet over for nævnet bl.a. anført, at fundamentet "består af løse mursten, som på ingen måde er muret sammen, og der er ikke nogen form for fugtbeskyttelse (fugtisolierende lag mellem fundament og ydervæg) mod opstigende fugt eller fugt fra siderne. ... Det benægtes at "fundamentet" ... på noget tidspunkt har været dansk byggeskik.". Klageren har over for nævnet også anført, at "[arkitektrådgiver] og [tømrer] konstaterede, at det synkende gulv er forårsaget af, at gulvet er uden støbt fundament og med utilstrækkeligt terrændæk. Ved at undersøge soklens tilstand, fandt de ved opgravning tillige, at der hverken er syldsten eller støbt sokkel. Som stikprøve åbnede de en enkelt vindueslysning og fandt forsatsvæggen gennemgroet af plantevækst, der uhæmmet kunne finde vej op igennem det ukurante fundament. Isolering og dampspærre var derved ikke længere intakt, og vil på længere sigt give anledning til fugtindtrængen og nedbrud af vindueslysning(er)."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdene ved fundamentet ikke er dækningsberettigende. Selskabet henviser til, at den omstændighed, at en bygningsdel ikke er udført i overensstemmelse med bl.a. byggeskik, vejledninger eller regulativer ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, at der i de fremlagte sagkyndige notater ikke er forhold, der understøtter, at der er problemer med fundamentet, der er fra 1930, der går ud over det, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringens skadebegreb er ikke opfyldt. Hvad angår den plantevækst, der ifølge klager er konstateret i fundamentet, er denne ikke nærmere beskrevet, og det er ikke godtgjort, at denne er af et omfang, der konstituerer skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har herved anført, "Det forhold, at der lejlighedsvis i vækstsæsonen kan forekomme en plantevækst gennem gulvbelægningen enkelte steder i et sommerhus er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket også er udtrykt i gældende Ankenævnspraksis."

Af tilstandsrapportens pkt. 9, fremgår med karakteren "gult hus" bl.a., "Skade: Soklen har revner, puds med manglende vedhæftning og afskalninger, blandt andet mod nordøst. Risiko: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse."

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens fundament, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at der er tale om et sommerhus i bindingsværk opført i 1930, og at der ikke er oplysninger, der understøtter, at der som følge af fundamentets stand er opstået sætningsskader eller om revner, der er unormale for en bygning af den pågældende alder, og som ikke er anført i tilstandsrapporten.

For så vidt angår det oplyste om plantevækst i fundamentet, har nævnet bl.a. lagt vægt på, at forholdet efter nævnets vurdering ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Nævnet henviser til bl.a. sag 99241.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om, at plantevæksten medfører skade på ejendommen, og at den relevante bekæmpelse af problemet må antages at være at foretage almindelig ukrudtsbekæmpelse og herunder at fjerne planter udenfor.

Gulve i stueetagen

Klageren har bl.a. anført, at der i 1990 er udlagt isolering og dampspærre under gulvene. Dampspærren er ikke anbragt forskriftsmæssigt på den varme side af isoleringen, dvs. at højst 1/3 del af isoleringen må ligge under dampspærre. Der er anbragt mere end 50 mm isolering over fugtspærren. Ved anvendelse af tykkere isoleringslag sker kondensation på fugtspærrens overside, hvilket er tilfældet i sommerhuset. Isoleringstykkelsen er målt til 100 mm. Der er konstateret fugtproblemer, nedbrydning/råd og insektangreb i gulvkonstruktionerne. Hvad angår gulvene har klageren anført, at de skæve, giver efter/begynder at synke ned og svigter i samlingerne, i langt højere grad, end hvad der er normalt for tilsvarende 35 år gamle gulve. Dette skyldes den fejlbehæftede renovering i 1990 og fundamentets tilstand. Den underliggende nedbrydningsproces forventes at fortsætte, såfremt der ikke sættes ind med forebyggende reparation af det underliggende fundament og terrændæk. Klageren har endvidere anført, "Ekstern rådgiver 2 konstaterer ligeledes med billedokumentation på s.7, at "Gulvbræt mangler understøtning". Hvilket med al sandsynlighed skyldes det mangelfulde underliggende terrændæk."

Hvad angår forholdene ved gulvet i stueetagen har selskabet bl.a. anført, at klagers bemærkninger om fugt- og rådkader på konstruktionen ikke er nærmere beskrevet, og at selskabet ved dets besigtigelser ikke har konstateret forhold, der er dækningsberettigende. Det anførte om, at gulvet er begyndt at synke, at der er revnedannelse ved fuger, ujævnheder, og at gulve giver efter, er ikke nærmere kvalificeret af klagerens rådgivere og understøtter ikke, at der er dækningsberettigende skader. Klageren har bl.a. oplyst til selskabets taksator¹, "at "stuegulv er ude af vage, med oplyst fald på 20 mm målt over 3 m" (bilag 3, forhold 1)." Skævheden udgør ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har vedrørende udtalelserne i det eksterne rådgiver²'s notat 28/3 2023 bemærket, at denne anfører om gulvkonstruktionen, at "Der kunne

ved besigtigelsen ikke registreres skader/råd i den udførte gulvkonstruktion". Hvad angår bemærkningerne i notatet om terrændæk ikke er efterisoleret korrekt, jf. SBI-anvisninger, anfører selskabet, at forholdet ikke har manifesteret sig i skade. For så vidt angår, at rådgiver² har afdækket et gulvbræt, som ligger lavt mod væg, har selskabet anført, at "Der er tale om et lokalt forhold, som kan udbedres for et beløb, som ikke overstiger den policemæssige selvrisiko, hvorfor forholdet henhører under bagatelgrænsen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14."

Af notat udfærdiget af klagerens arkitektrådgiver af 27/10 2022 fremgår bl.a., "Stueetagen udgør 63 m². 1 Opholdsstue og spisestue er udført med gulv i egeplank lagt på gulvstrøer. 2 Gulv i køkken er udført med et lag laminatplank lagt over eksisterende trægulv. 3 Gulv i entre er udført med klinker lagt direkte på underliggende fyr gulv. 4 Gulv i lille stue er udført med gulvklinker lagt på opfyldning. 5 Forsatsvægge er opsat oven på plankegulve. Den samlede beskrivelse af konstruktionen i stueetagen er beskrevet under pkt. A, beskrivelsen danner grundlag for indhentning af overslag på udbedring. 1 Gulvet i opholdsstue og spisestue er med uregelmæssige revner i stødsamlinger og ved flere langsgående samlinger. Der er udført stikprøve med opskæring af gulvplanke, opmåling og fotooptagelse er udført. Plankegulvet er lagt på gulvstrøer, der er opklodset på underliggende eksisterende fyr gulvplanker, der er udlagt isolering og dampspærre. Der er tegn på fugt og efterladenskaber fra skadedyr. Plankegulvet er med betydelige skævheder. Ved opskæring af eksisterende fyr gulv kunne det konstateres, at gulvet er lagt uden støbt terrændæk, der er fugtforekomster på det oprindelige fyr gulv, ligesom der er tegn på insektangreb. Ved stikprøve opgravning på yderside af sokkel kunne det konstateres, at soklen ikke er intakt og fuldt udstøbt under ydervæggen, der trænger planterødder ind under gulvet. Forsatsvægge ved ydervægge er monteret på det underliggende originale plankegulv. 2 Gulv i køkken er udført på samme måde som gulv i opholdsstue og spisestue. Der lagt et 8 mm svømmende laminat gulv over undergulvet, gulvet gynger ved almindelig færdsel, dette giver rystelser til skabene. 3 Gulv i entre er plankegulv, hvorpå der er lagt et lag gulvklinker, undergulvet bevæger sig, hvorved der er opstået revner i gulvfugerne. 4 Gulv i lille stue er klinkegulv. Der er ikke udført stikprøve for at fastlægge den underliggende konstruktion, klinkegulvet er skævt med fugerevner. 5 Forsatsvægge i stueetagen er opsat ovenpå det oprindelige planke-

gulv. Der er synlige tegn på vegetation i forsatsvæggen ved stikprøve med afmontering af vindueslysning i opholdsstuen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/11 2022 fremgår bl.a.: "Uden udlægning af retholdt oplyses at stuegulv er ude af vage, med oplyst fald på 20 mm målt over 3 m. gulv trykfast og stabilt ved alm. belastning. Gulvkonstruktion åbnet hjørne sydøst mod havet, ca. 30x30 cm. Egeplanke gulv lagt oven på eksisterende konstruktion. ... Der kan ikke konstateres/ påvises skade i underliggende konstruktion, råjord/ underliggende konstruktion føles tør som forventelig i original opbygning anno 1930, hvor der ikke var samme krav/ byggeskik til opbygning. Forhold adskiller sig ikke fra andre bygninger af samme alder. Konklusion • Fald på stuegulv nedsætter ikke funktion/ brugbarheden i nævneværdig grad • Forhold ikke omfattet på ejerskifteforsikring."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionen og gulvene i stueetagen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på sommerhusets alder, og at der ikke er oplysninger om konkrete skævheder af gulvene i en grad, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har videre lagt vægt på oplysningerne om, at gulvkonstruktionen er renoveret i 1990, og at der ikke er godtgjort konkrete fugt- eller rådkader i gulvkonstruktionen af nævneværdig betydning eller forhold ved gulvene i øvrigt, der er unormale for en bygning af den pågældende alder. At dampspærren og isoleringen under gulvene ikke er udlagt forskriftsmæssigt, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har, hvad angår oplysningerne om et gulvbræt, som ligger lavt mod væg, lagt vægt på selskabets oplysning om, at "der er tale om et lokalt forhold, som kan udbedres for et beløb,

som ikke overstiger den policemæssige selvrisiko, hvorfor forholdet henhører under bagatelgrænsen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14."

Gulve på første sal

Klageren har oplyst, at førstesalen først blev udnyttet ved en ombygning i 1990. Ombygningen tog ikke højde for, at den oprindelige loftskonstruktion ikke havde den fornødne bæreevne til at kunne udnyttes som 1.sal, og at gulvene ikke overholdt kravene for, hvor skæve gulve måtte være. Gulvkonstruktionen forårsager desuden kraftige knirkelyde, så man ikke kan føre samtale i stueetagen, når der går en person på 1.salen. Knirkelydene og de bindende døre skyldes den utilstrækkelige dimensionering, der herudover giver gener i form af "deformering af gulvet ved almindelig færdsel, der medfører rystelser af inventar, og klemmende døre, så de er svære at åbne og lukke pga. skævheder i etagekonstruktionen. Vores daglige brug af huset påvirkes." Klageren har foretaget beregningen af gulvkonstruktionens styrke og stivhed, der viser, at den ikke opfylder kravene i 1990. Hvad angår de beregninger som selskabets rådgiver 2 har udført, er de baseret på forkerte opmålinger af tømmerets dimensioner, spændvidde og bjælkeafstand, og de udgør derfor ikke bevis for konstruktionens stabilitet.

Hvad angår gulvene på første sal, har selskabet anført, at der ikke er udført målinger af skævheder, der godtgør forhold, der kunne udgøre skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der henses til, at ejendommen er et sommerhus, der er opført i 1930 og bemærkningerne i tilstandsrapportens pkt. 12 og 13. Hvad angår klagerens bemærkninger om, at det bærende bjælkelag i etageadskillelsen mellem stuen og første sal er underdimensioneret, har selskabet anført, "at det forhold, at en bygningsdel ikke er udført i overensstemmelse med bl.a. byggeskik, vejledninger eller regulativer ikke i sig selv udtrykker for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derimod er det afgørende, at forholdet har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi må konstatere, at der ikke påvist faktiske skadeforhold i form af brud, anden svækkelse eller svigt i konstruktionen, som kan konstituere skade i ejerskifteforstand. Henset til hvordan konstruktionen faktisk fremstår samt dennes alder er der heller ikke grundlag for at antage, at der er tale om nærliggende risiko for skade."

Ankenævnet for Forsikring

26.

99270

Af notat udfærdiget af klagerens arkitektrådgiver af 27/10 2022 fremgår bl.a., "Tagetagen udgør 30 m2. 1 Soverum, værelse og repos gulvtæppe på spångulv. 2 Bjælker i konstruktion. ...

1 Gulvbelægningen er udført med 25x100 mm hv. pl. gulvbrædder udlagt på 140x140 mm bjælker pr. 1050 mm, det frie spænd er 3400 mm. Der er udlagt 22 mm spånplader over eksisterende gulvplanker. Tæppebelægning i alle rum i tagetagen. Gulvkonstruktionen fjedrer ved almindelig færdsel, det medfører betydelige knirkelyde, ligesom der er rystelser ved skabe med inventar. Skillevægge er opsat ovenpå spångulvet. Døre klemmer pga. skævheder og rystelser i etagekonstruktionen. 2 Bjælkekonstruktionen kan forstærkes... .

Af selskabets besigtigelsesrapport efter besigtigelse den 23/11 2022 fremgår bl.a., "... Der kunne ved besigtigelsen konstateres følgende: Gulv let eftergivende, døre til værelse binder. Gulvkonstruktion vurderes i samråd med arkitekt til 40/ 45 år gammel • I tilstandsrapporten beskriver den bygningssagkyndige følgende ... Konklusion • Forhold nævnt i tilstandsrapport • Eksisterende konstruktion 40/ 45 år gammel, forhold vil ikke videreudvikle sig • Forhold ikke omfattet på ejerskifteforsikring."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

12		Døre til værelser binder og går stramt i karm, især til værelse mod nordøst.	-	Døre trænger til justering.
13		Gulve er ude af vage, fjedrer og knirker ved belastning..	Forholdet skønnes at være aldersbetinget og vurderes ikke at vil udvikle sig yderligere.	-

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionen og gulvene på første sal, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

27.

99270

Nævnet har bl.a. lagt vægt på sommerhusets alder, og at det af tilstandsrapporten fremgår med karakteren grå, at "gulve er ud af vage, fjedrer og knirker ved belastning og døre til værelser binder og går stramt i karm." Det er nævnets opfattelse, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldende, så klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har videre lagt vægt på oplysningerne om, at gulvkonstruktionen er renoveret i 1990, og at der ikke er godtgjort konkrete skadeforhold i form af brud eller lignende. Den omstændighed, at dimensioneringen af gulvkonstruktionen muligt ikke opfylder kravene på ombygningstidspunktet i 1990, kan under disse omstændigheder ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings