

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. oktober 2025 blev i sag nr. 103934:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S - en del af If Skadeforsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har byggeskadeforsikring. I klageskema af 8/7 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

04/11-2022: Indflytning i nyopført hus, hvor skaden erkendes.

8/8-2023: Vi anmelder byggeskade på polyuretan gulv til TopDanmarks byggeskadeforsikring.

18/8-2023 Vi modtager afslag på dækning af skaden.

Vi repræsenteres nu af Advokat ...

21/1-2025: Syns- og skønserklæring. Se vedhæftet.

Af syn- og skønserklæring af 21. Januar 2025 er det konstateret, at der forekommer langsgående opbulinger i gulvbelægningen, som direkte kan føres tilbage til svindrevner i betonunderlaget.

Skønserklæringen dokumenterer at:

- Skaderne skyldes underliggende svindrevner i betonen.
- Problemet er opstået ved opførelsen af ejendommen.
- Afhjælpning kræver en større reparation af både betonunderlag og epoxy

30/4-2025: Med baggrund i syn- og skønserklæringen klages der over TopDanmarks afgørelse.

2/5-2025: Vi får igen afslag på dækning.

20/5-2025: Sagen ønskes genbehandlet af TopDanmarks kundeklageafdeling.

20/6-2025: Afgørelsen fastholdes, skaden er iflg. TopDanmark ikke dækningsberettiget.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

TopDanmark afviser at dække skaden med henvisning til, at forholdet vurderes som kosmetisk og uden konstruktiv betydning. Denne vurdering bygger på overfladens tilstand og manglende synlige revner i gulvbelægningen.

Vi er uenige i denne afgørelse, da det ikke kun er overfladens udseende, men derimod den underliggende gulvkonstruktion der er defekt jf. Syn- og skønserklæringen. Dette mener vi ikke er vægtet i TopDanmarks vurdering af sagen. Vi fastholder således at der foreligger en dækningsberettiget byggeskade."

Selskabet har den 18/7 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der er tale om en byggeskadeforsikring, der i medfør af Byggelovens § 25, er tegnet af [entreprenør], på ejendommen beliggende [forsikringsstedet] ved Topdanmark.

Entreprenøren, ..., der har tegnet forsikringen er ikke længere aktiv.

Byggeskadeforsikringen trådte i kraft i november 2022.

For forsikringen gælder vilkår nr. 6663-01, som findes uploadet som **bilag A**. Police uploades som **bilag B**.

På baggrund af klagerens oplysninger i klageskemaet, er det vores opfattelse, at klageren kræver at byggeskadeforsikringen erkender at der kan konstateres byggeskader, ved det indklagede om gulvkonstruktionen.

Vi er usikre på, om hvorvidt klageren er repræsenteret af en advokat, eftersom det fremgår af klagerens oprids af sagsfremstillingen, at klageren er repræsenteret ved advokat, men i selve klageskemaet oplyser klageren, at de ikke er repræsenteret.

Klagerens anførte giver os ikke anledning til at ændre vores stillingtagen. Vi fastholder vores afgørelse om, at der ikke kan konstateres dækningsberettigende forhold, ved det indklagede om gulvet.

Vi vil nedenfor redegøre nærmere for vores vurdering.

Oprids af sagens forløb

Vi modtager en skadeanmeldelse af forhold om revner i gulv den 8. august 2023.

Med henvisning til bekendtgørelsens § 16, tager vi/byggeskadeforsikringen kontakt til entreprenøren for deres stillingtagen til det anmeldte.

Den 18. august 2023, meddeler vi klageren, at det anmeldte forhold ikke dækkes af byggeskadeforsikringen. Klageren bliver bl.a. oplyst:

'Jeg har gennemgået sagen med min kollega, og som udgangspunkt vil revner/afskalninger i epoxyoverfladen, anses som være et forhold, som alene er af kosmetisk betydning.

Revner, skævheder etc. som ikke har indflydelse på de bærende konstruktioners stabilitet, og dermed er uden konstruktiv betydning, vil desværre ikke være forhold der falder under Byggeskadeforsikringen.

Topdanmark vil på den baggrund ikke kunne være behjælpelige med det anmeldte forhold på Byggeskadeforsikringen.

At et forhold ikke kan tilbydes dækket på Byggeskadeforsikringen er naturligvis ikke ensbetydende med, at dette ikke kan udgøre en mangel, i forhold til det afleverede byggeri fra hovedentreprenøren.

Hvis i under nærmere afdækning af årsagen til revnerne, skulle komme frem til at der er en væsentlig/alvorlig bagvedliggende årsag, er i meget velkomne til at vende tilbage til os.'

Ved mail af 2. marts 2024 bliver vi informeret om, at klageren har begæret syn og skøn mod entreprenøren i forbindelse med forholdene om gulvet.

Ved mail af 30. april 2025 fremsender klageren kopi af en skønserklæring og meddeler i samme forbindelse, at de ønsker at klage over byggeskadeforsikringens afgørelse.

Skønserklæringen ses at være uploadet af klageren.

Ved mail af 1. maj 2025 fremsender byggeskadeafdelingen afgørelse på klagen. I afgørelsen oplyses klageren afsluttende:

'På baggrund af den indsendte dokumentation, og ovenstående gennemgang ses det anmeldte forhold alene at være af kosmetisk karakter, og uden konstruktiv betydning. Ligeledes ses det ej heller på afgørende måde at nedsætte bygningens brugbarhed. Forholdet vil derfor ikke være en skade i Byggeskadeforsikringens forstand, og kan desværre ikke tilbydes dækket.'

Afgørelsen findes uploadet som **bilag C**.

Ved mail af 20. maj 2025, fremsender klageren en mail med klage til vores Kundeklagefunktion.

I forbindelse med behandling af klagen, tilbydes klageren en besigtigelse af vores taksator. Taksator besigtiger forholdet den 16. juni 2025, og udarbejder en intern rapport, som ses uploadet af klageren på portalen. Ved mail af 20. juni 2025 fremsender vores kundeklagefunktion deres afgørelse til klageren. I afgørelsen fremgår det, at vores kundeklagefunktion fastholder afgørelsen af 18. august 2023. Vores kundeklagefunktion meddeler bl.a. klageren afsluttende:

'Der er efter vores vurdering tale om et kosmetisk forhold ved gulvbelægningen, som ikke udgør en væsentlig skade i byggeskadeforsikringens forstand. Der er efter vores vurdering intet behov for reparation – andet end af kosmetiske årsager, hvilket ikke er forsikringsdækket. Der er som nævnt ovenfor heller ikke nogen tegn på, at der er nærliggende risiko for en væsentlig skade på baggrund af bulerne/revnerne. Vi bemærker i den forbindelse, at en evt. afskalning af belægningen i området senere hen ikke udgør en skade over byggeskadeforsikringen, da det ikke er et væsentligt forhold.'

Vores kundeklagefunktions afgørelse ses uploadet på portalen af klageren.

Efter vores kundeklagefunktions afgørelse, modtaget vi en meddelelse om, at klageren har indbragt sagen for Ankenævnet.

Definitionen på en byggeskade

Som nævnt indledningsvist, er det vores vurdering, at klagerens klage ikke giver os anledning til at ændre vores tidligere afgørelse.

Det er en forudsætning for dækning på den indtegnede byggeskadeforsikring, at byggeskadeforsikringens skadebegreb under punkt 5A i vilkårene, er opfyldt.

Vilkårenes punkt 5A siger:

'5 Hvilke skader dækker forsikringen?

a forsikringen dækker byggeskader, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden.

Ved byggeskade forstår vi:

1) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen

2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed eller

3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2.

Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om for holdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.'

Udover ovenstående indsatte fra forsikringsvilkårene, findes der en ikke udtømmende eksempelsamlingsliste over forhold der ikke anses som værende dækket på byggeskadeforsikringen, bagerst i forsikringsvilkårene.

Under disse eksempler, findes bl.a. følgende:

'1) revner uden konstruktiv betydning i sokler, sokkelpuds, murværk og indervægge

...

3) skævheder i gulve og vægge, der ikke skyldes utilstrækkelig fundering eller bærende konstruktioners manglende stabilitet

4) skævheder i gulve og vægge, der ikke har indflydelse på bærende konstruktioners stabilitet

...

20) kosmetiske skader, herunder maling, der skaller af'

Ovenstående eksempler fra eksempelsamlingen, mener vi illustrerer at der helt grundlæggende skal være tale om et væsentligt forhold – der har årsag i forhold ved ejendommens opførelse – som værende afgørende for, om byggeskadeforsikringens skadebegreb er opfyldt.

Med væsentlighedskriteriet, menes der at der skal være tale om fysiske forhold, der bl.a. kan have konstruktiv betydning for bygningens konstruktioner. Der skal også være tale om et forhold, der på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed.

I forhold til bestemmelsen om den nærliggende risiko for byggeskade, skal der her være tale om et forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en byggeskade (som opfylder førnævnte betingelser), hvis der ikke sættes ind med bl.a. særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder.

Udover ovenstående, vil vi bemærke, at byggeskadeforsikringen ikke dækker forhold der alene består i, at noget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og/eller er usædvanligt udført i henhold til gældende normer, vejledninger osv.

Der er således ikke dækning for ulovlige forhold som f.eks. ulovlige bygningsindretninger på byggeskadeforsikringen.

Skadebilledet

I forbindelse med behandlingen af klagen i vores kundeklagefunktion, har vi haft taksator til at besigtige forholdet.

Taksator har i sin interne rapport bl.a. oplyst:

'Bulerne har nødvendigvis sin årsag i revner i betongulvet, da revnebillede ift. betongulv og buler i epoxy er i overensstemmelse.

Forholdet blev opdaget på overtagelsesdagen for byggeriet. Der har været afholdt en før-afleveringsforretning, kort før endelig overdragelse, men på det tidspunkt var gulvene afdækket.

Højden af bulerne er særdeles lille, og ses tydeligst ved ensidigt lysindfald. Ved lysindfald fra flere sider ses bulerne mere vanskeligt. Det var ikke muligt at måle højden af bulerne med de simple måleværktøjer jeg havde til rådighed ved besigtigelsen. Højden anslået til i omegnen af 0,5mm.

Bulerne er ikke eftergivende, man kan altså ikke trykke bulerne ned. Der ses ingen revner. Bulerne vil være mere udsatte for ridser hvis man f.eks. slæber møbler hen over gulvet. Materialet er i forvejen sart overfor ridser. Materialets forventede levetid forventes dog ikke at være væsentligt nedsat ift. materialets normale forventede levetid. Underliggende revner i betongulvet forudsættes af være i bero. Revnerne er altså ikke i udvikling og revnevidde og forskydning øges ikke.'

Rapporten ses uploadet af klageren på portalen.

I forbindelse med klagerens krav mod entreprenøren, er der udarbejdet en skønserklæring. Skønsmanden har i skønserklæringen bl.a. konkluderet:

'Det kan bekræftes, at der på gulvflader med varierende synlighed, kan konstateres lokalt og langsgående opbulinger af gulvbelægningen, følgende det i bilag 3, på side 3, billede nr. 3, anførte mønster.

Der er ikke på skønnsforretningen anvist eller konstateret brud / revne i gulvbelægningens overflade, men alene en let langsgående, opbulende effekt følgende hvad der svarer til oversigten, herunder indsatte Figur 1.'

Derudover oplyser skønsmanden desuden:

'På baggrund af det ved parterne anviste og afgrænsende fremlagte grundlag, skønnes det overvejende sandsynligt at anviste forhold (langsgående opbulinger i gulvbelægningen) relaterer sig til effekten af undergulvsdefekter.

Der henvises til publikationen 'Forventninger til hærdeplastgulve' udgivet i november 2017 af 'Gulvbranchen', hvoraf der under overskriften 'Acceptkriterier ved indendørs-arbejder', ses at fremgå følgende:

'Transpiration af undergulvsdefekter som støbeskel og svindrevner må forventes ved tynde belægninger.'

Figur 5 - <https://www.danskindustri.dk/DownloadDocument?id=277067&docid=220111>

Det skønnes supplerende på den baggrund, sædvanligt at undergulvsdefekter vil have et varierende gennemslag og synlig effekt på tynde hærdeplastgulve, herunder hvis undergulvet ikke har en ensartet kvalitet, herunder er med svindrevner der ikke er tilstrækkeligt styrkemæssigt og tætheds-mæssigt oprettede.

I det lovpligtige 1 års eftersyn, udarbejdet i 2023, har den sagkyndige om forholdet bl.a. beskrevet:

'BYGNINGSEMNE: Byggegruber, fundamenter og kælder

Bygningsdel: 1.5 Direkte funderet terrændæk med kapillarbrydende isolering, beton, gulvopbygning

Beskrivelse fra den bygningssagkyndige:

Der ses 'fold' i polyethan/epoxy gulve i alle boligens rum hvor denne type gulv er udlagt.

Boligejer boede i umiddelbar nærhed tidligere, og har derfor fulgt byggeriet på nærmeste hold, med mange besøg i forbindelse med opførelsen.

Terrændæk blev udstøbt i højsommeren, boligejer blev hurtig opmærksom på store svindrevner i terrændækket. Fotograferede svindrevner og lavede optegnelse over disse, og påtalte svindrevner overfor [entreprenør].

Der er ingen tvivl om at der hurtigt vil blive slidt hul på epoxygulve hvor der forefindes svindrevner/folder.

Der er ved eftersynet, endnu ikke fundet en afklaring/løsning med [entreprenør]

Lokalisering:

I alle boligens rum på nær soveværelse og badeværelse A og B, hvor der er klinkegulve.

Opbygning:

Direkte funderet terrændæk med kapillarbrydende isolering, beton, gulvopbygning

Beskrivelse fra forsikringsselskabet:

Ingen data'

Den sagkyndige har indsat ovenstående under afsnittet om 'ikke-dækningsberettigende svigt'.

Vi uploader for god ordens skyld 1 års eftersynet som **bilag D**.

For helhedsindtrykkets skyld, indsætter vi nedenfor fotos fra taksators interne rapport, med taksators bemærkninger.

Rapporten ses også uploadet af klageren på portalen.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

103934

Vores vurdering af det indklagede

Som vi indledningsvist oplyste, er det vores vurdering, at det indklagede om epoxygulvet ikke udgør en skade i byggeskadeforsikringens forstand.

Vi bemærker, at det er klageren der har bevisbyrden for, at der er tale om en skade der opfylder byggeskadeforsikringens skadebegreb. Vi henviser her helt overordnet til de almindelige erstatningsretslige regler herom.

Denne bevisbyrde har klageren, efter vores vurdering, ikke løftet.

Der er tale om forhold som ikke har en praktisk betydning for anvendelsen af gulvet. Gulvet kan sagtens anvendes til dets formål til trods for de konstaterede ujævnheder i overfladen.

Der er ingen nærliggende risiko for, at forholdet udvikler sig til at have konstruktiv betydning for bygningens konstruktioner.

Vi lægger her bl.a. til grund, at taksator har konstateret, at højden på bulerne i epoxybelægningen er særdeles lille, og ses alene tydeligt ved ensidigt lysindfald. Taksator har anslået højden på bulerne til at være i omegnen af 0,5 mm. Taksator konstaterer desuden, at bulerne ikke er eftergivende.

Taksator oplyser derudover, at bulerne vil være mere udsatte for ridser, hvis man f.eks. slæber møbler hen over gulvet. Dog er der tale om et materiale der generelt er sart overfor ridser og brugsmærker/brugsspor.

Taksator kunne konkludere at materialets forventelige levetid ikke forventes at være nedsat ift. Materialets sædvanlige forventede levetid.

Som også gengivet ovenfor, vurderer taksator at underliggende revner i betongulvet, forudsættes at være i bero, og at revnerne således ikke er i udvikling. Revnevidden og forskydningen forventes således ikke at øges.

Der kan med andre ord ikke forventes udvikling eller forværring i gulvbelægningen.

Det er forventeligt, at et nyt hus vil sætte sig og at der på den baggrund vil opstå revner i f.eks. betonunderlag, sokler, murværk og andet, der ikke er elastisk.

Som det fremgår af ovenfor indsatte forhold fra eksempelsamlingen, på forhold der i almindelighed ikke anses som værende en byggeskade, fremgår netop forhold som revner og skævheder, der er uden konstruktiv betydning for bygningen, i både gulve og vægge.

Desuden fremgår forhold om f.eks. maling der skaller af, ligeledes som værende forhold der i almindelighed ikke anses som værende en byggeskade.

Vi mener bestemt, at disse eksempler illustrerer at der skal ret meget til, før end et forhold kan anses som værende væsentligt i byggeskadeforsikringens forstand.

Vi mener således, at klagerens indklagede ikke udgør et væsentligt forhold, og at forholdet således heller ikke udgør en dækningsberettigende byggeskade.

I vores vurdering, har vi udover ovenstående også særligt lagt vægt på, at skønsmanden i skønserklæringen ligeledes oplyser:

'Der er ikke på skønssforretningen anvist eller konstateret brud / revne i gulvbelægningens overflade, men alene en let langsgående, opbulende effekt følgende hvad der svarer til oversigten, herunder indsatte Figur 1.'

Ligesom vores taksator oplyser det, kan der således ikke konstateres direkte revner eller brud på gulvoverfladen.

Og selvom der på et senere tidspunkt eventuelt vil komme brud på epoxybelægningen, mener vi heller ikke, at dette i sig selv udgør en byggeskade, eftersom forholdet ikke vil påvirke gulvets praktiske funktion og dermed heller ikke på afgørende måde vil nedsætte brugbarheden.

Det er vores vurdering, at skønsmanden ikke har kunnet konkludere, at der helt grundlæggende er forhold ved undergulvet der har konstruktiv for gulvets funktion eller tilstand generelt.

Som det også fremgår af det indsatte fra 1 års eftersynet, har den sagkyndige – tilbage i 2023 – heller ikke kunne konstatere dækningsberettigende forhold ved gulvbelægningen.

Udover ovenstående, skal vi desuden gøre det gældende, at en byggeskadeforsikring ikke dækker forhold der alene består i, at noget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, eller på anden måde udført anderledes i forhold til hvordan anvisninger, lovgivninger eller andre reglementer har bestemt det.

Dette understøttes af bl.a. ankenævnspraksis, hvor Ankenævnet i bl.a. sagen 101340 har udtalt følgende om en tvist vedrørende et tag som klageren mener er udført forkert:

'Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er påvist, at der trænger vand ind i bygningen, eller at der er nærliggende risiko herfor. At der beskrives håndværksmæssig dårlig og/eller usædvanlig udførelse af visse konstruktioner i taget, udgør ikke sig selv en dækningsberettigende byggeskade efter forsikringsbetingelserne.'

Vi kan derudover også henvise til anden Ankenævnskendelse, med kendelsesnummer 90775 som bl.a. også omhandlede et gulv der har sluppet og buler op. Nævnet har i sagen bl.a. udtalt:

'Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der af listen over 'eksempler på byggeskader, der ikke er dækningsberettigende' i bilag 1 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring blandt andet er anført: 'skævheder i gulve og vægge, der ikke skyldes bærende konstruktioners manglende stabilitet eller utilstrækkelig fundering', 'skævheder i gulve og vægge, der ikke har indflydelse på bærende konstruktioners stabilitet', 'kosmetiske skader, herunder afskalling af maling' og 'knirkende gulve som følge af forkert fastgørelse'. Det er nævnets opfattelse, at det anmeldte forhold – således som dette foreligger beskrevet for nævnet – kan sidestilles hermed med hensyn til forholdets betydning for bygningens umiddelbare brugbarhed.'

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en byggeskade i forsikringens forstand.'

Ovenstående indsatte og gengivelser af de to kendelser, mener vi illustrerer, at så længe anvendelsen af gulvet lever op til dets formål, og at der derudover ikke kan konstateres væsentlige forhold ved gulvet, der på anden måde kan give nærliggende risiko for byggeskade, at forholdet om gulvet ikke udgør en byggeskade.

Opsummering og afslutning

På baggrund af ovenstående, skal vi fastholde vores afgørelse. Det er vores vurdering, at der ikke kan konstateres væsentlige forhold, ved det indklagede om gulvbelægningen.

De konstaterede forhold ved gulvbelægningen har ingen praktisk betydning for gulvets anvendelse og udgør således ikke en byggeskade.

Vi afventer herefter Nævnets stillingtagen til, om hvorvidt vi har behandlet det indklagede i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikrings gældende vilkår."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af byggeskadeforsikringens 1. års eftersyn af 10/7 2023 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"BYGNINGSEMNE: Byggegruber, fundamenter og kælder

Bygningsdel: 1.5 Direkte funderet terrændæk med kapillarbrydende isolering, beton, gulvopbygning

Beskrivelse fra den bygningssagkyndige:

Der ses 'fold' i polyethan/epoxy gulve i alle boligens rum hvor denne type gulv er udlagt.

Boligejer boede i umiddelbar nærhed tidligere, og har derfor fulgt byggeriet på nærmeste hold, med mange besøg i forbindelse med opførelsen.

Terrændæk blev udstøbt i højsommeren, boligejer blev hurtig opmærksom på store svindrevner i terrændækket. Fotograferede svindrevner og lavede optegnelse over disse, og påtalte svindrevner overfor [entreprenør].

Der er ingen tvivl om at der hurtigt vil blive slidt hul på epoxygulve hvor der forefindes svindrevner/folder.

Der er ved eftersynet, endnu ikke fundet en afklaring/løsning med [entreprenør]

Lokalisering:

I alle boligens rum på nær soveværelse og badeværelse A og B, hvor der er klinkegulve."

Af skønserklæring af 21/1 2025 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 1.1:

Skønsmanden bedes efter gennemgang af sagens dokumenter og ejendommen besvare følgende:

Oplyse om denne er enig i det registrerede omfang af revner på s. 3, billede 3 i bilag 3.

I benægtende fald bedes skønsmanden registrere omfanget af revner i gulvet i ejendommen.

Svar på spørgsmål 1.1:

På baggrund af parternes oversigt, udleveret i A4 format, blev gulvoverflader gennemgået og sammenholdt med oversigten, sammen med parterne og advokaterne på skønsforretningen.

Det kan bekræftes, at der på gulvflader med varierende synlighed, kan konstateres lokalt og langsgående opbulinger af gulvbelægningen, følgende det i bilag 3, på side 3, billede nr. 3, anførte mønster.

Der er ikke på skønsforretningen anvist eller konstateret brud / revne i gulvbelægningens overflade, men alene en let langsgående, opbulende effekt følgende hvad der svarer til oversigten, herunder indsatte Figur 1.

...

Spørgsmål 1.2:

Skønsmanden bedes efter gennemgang af sagens dokumenter og ejendommen besvare følgende:

Skønne årsagen til revnerne, herunder om det er forventeligt og sædvanligt, at der ses revner i det registrerede omfang i en ejendom, der er nyopført i 2022.

Svar på spørgsmål 1.2:

Parterne har i enighed oplyst at der forinden gulvbelægningens etablering, kunne konstateres revnedannelser i det betonbaserede terrændæk. Disse ses bla. at fremgå af de fra Rekvisenten og efter skønsforretningen modtagne fotos, samt af bilag 6.

Modpart 1 har oplyst at synlige revner i undergulvet, er oprettet og repareret med epoxy, forinden etablering af hærdeplastbelægningen.

Det bemærkes at det på skønsforretningen blev aftalt at parterne skulle fremsende supplerende dokumentation, herunder relevante billeder såfremt der heraf fremkommer reparerede revner i underlagets betonoverflade, herunder sammen med kvalitetssikring og oplysning om /produktdatablade, for alle anvendte produkter

– Der er ikke modtaget supplerende dokumentation fra Modpart1 eller billedmateriale i øvrigt, af reparerede revner.

Parterne har på skønsforretningen, fravalgt destruktive undersøgelser herunder bla. til belysning af kvaliteten af underlag og revnereparationer / revneudfyldninger. Det er således uklart om der er svigt relateret til beskrevne opklodsede svindarmering i dækkonstruktionen, med henvisning til svar på spørgsmål 1A og bilag 1.

På baggrund af det ved parterne anviste og afgrænsende fremlagte grundlag, skønnes det overvejende sandsynligt at anviste forhold (langsgående opbulinger i gulvbelægningen) relaterer sig til effekten af undergulvsdefekter.

Der henvises til publikationen 'Forventninger til hærdeplastgulve' udgivet i november 2017 af 'Gulvbranchen', hvoraf der under overskriften 'Acceptkriterier ved indendørsarbejder', ses at fremgå følgende:

'Transpiration af undergulvsdefekter som støbeskel og svindrevner må forventes ved tynde belægninger.'

Figur 5 - <https://www.danskindustri.dk/DownloadDocument?id=277067&docid=220111>

Det skønnes supplerende på den baggrund, sædvanligt at undergulvsdefekter vil have et varierende gennemslag og synlig effekt på tynde hærdeplastgulve, herunder hvis undergulvet ikke har en ensartet kvalitet, herunder er med svindrevner der ikke er tilstrækkeligt styrkemæssigt og tætheds-mæssigt oprettede.

Spørgsmål 1.3:

Skønsmanden bedes efter gennemgang af sagens dokumenter og ejendommen besvare følgende:

Skønne udbedringsforanstaltninger og udbedringsomkostninger forbundet hermed og i forbindelse hermed Skønne, om det vil være nødvendigt at genhuse beboerne i forbindelse med udbedring.

Svar på spørgsmål 1.3:

På baggrund af en afgrænset gennemgang sammen med parterne på skønsforretningen og med henvisning til svar på spørgsmål 1.1 og spørgsmål 1.2 samt det fra parterne efter skønsforretningen fremkomne, kan der skønnes som følger:

I en forudsætning om at en udbedring af anviste forhold, skal efterlade en plan, intakt og fuldt ud ensartet hærdeplastbelægning, dvs. en overflade uden synlighed og transpiration fra undergulvsdefekter, skønnes det nødvendigt at reetablere belægningen. Herunder slibe og afrense til ren bæredygtig overflade, opskære revnedannelser i underlaget, injeksere epoxy, evt. ad flere omgange, slibe og støvsuge samt 'prime' på ny, samt at reetablere hærdeplastbelægningen, hvilket også i et skøn vil forudsætte, de- og genmontering af fodlister, gerekter, døre og fast inventar.

Omkostninger hertil skønnes at kunne beløbe 140.500 – 162.500, - kr. excl. Moms

Det skønnes ikke at være hensigtsmæssigt at ejendommen bebos i samtidig periode.

...

Spørgsmål 1A:

Skønne om betonunderlaget er udført ved korrekt fremgangsmåde, herunder om det er sædvanligt at vande og afdække betonunderlag.

...

Der kan ikke på det foreliggende svares på hvorvidt betonunderlaget er udført ved korrekt fremgangsmåde, herunder relativt til afdækning og evt. vanding, men det kan bekræftes at der af billeder jf. bilag 6 ses betonoverflader med revnedannelse, før udlægning af gulvbelægningen, sådan som også oplyst af parterne i enighed.

Det skønnes både sædvanligt og nødvendigt at udtørningsbeskytte nystøbt beton straks efter udlægningen, for bl.a. at modvirke at der opstår plastiske svindrevner. – Se svar på spørgsmål 1B og Figur 8 nedenfor.

Spørgsmål 1B:

Skønne årsagen til revnerne, herunder om det er sædvanligt, at der findes svindrevner i underliggende betondæk.

...

Det skønnes at være overvejende sandsynligt at revnedannelser med henvisning til bilag 6 og Figur 1, er svindrelaterede.

Svindrevner skønnes at opstå som følge af kapilære undertryk og trækkræfter i cementpastaen forårsaget af vandforbrug til cementens hydratisering (kemisk reaktion) herunder også muligt ved vandfordampning fra overfladen. Fordampningshastigheden fra overfladen er afhængig af de stedlige forhold, herunder vind og temperatur påvirkning og evt. (manglende) afdækning.

Der henvises til bilag 1, side 8, Snit tegning A-A, hvoraf det fremgår at terrændækket er projekteret med svindarmering i en tykkelse på 120 mm.

Svindarmering i en 120 mm tyk støbt betonplade (Se svar på spørgsmål IA), placeres normalt i den øverste 1/3-del af betonpladen for at have effekt relativt til at fungere som svindarmering (i modsætning til bærearmering som placeres i nederste 1/3-del).

...

Det skønnes sædvanligt at der kan forekomme svindrevner i nystøbte betondæk, herunder på baggrund af, alene eller i sammenvirkning, svigt i udlægning eller placering svindarmering, og /eller hvis ikke overfladen beskyttes mod udtøring, straks efter støbningen.

...

Det skønnes endvidere helt nødvendigt at tilsikre et godt underlag uden defekter, herunder at evt. opståede svindrevner reparerer, før udlægning af en hærdeplastbelægning, som en forudsætning for et godt slutresultat, og en ensartet overflade.

Spørgsmål IC:

Skønne om det har betydning for gulvbelægningen, hvis der er bevægelser i undergulvet/betondækket.

Svar på spørgsmål IC:

Bevægelser er på skønsforretningen præciseret til 'sætninger'.

Bevægelser i form af sætninger i et betonbaseret underlag for hærdeplastbaserede gulve, vil i et skøn og afhængig af sætningens størrelsen, bevirke varierende synlig deformering af gulvbelægningen."

Af rapport af 17/6 2025 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Sikrede har forevist buler i epoxygulvbelægningen, bulerne forløber langs revner i underliggende betongulv, svarende til revner optegnet på fremsendte tegning 'plantegning med markering.jpeg'.

Bulene har nødvendigvis sin årsag i revner i betongulvet, da revnebillede ift. betongulv og buler i epoxy er i overensstemmelse.

Forholdet blev opdaget på overtagelsesdagen for byggeriet. Der har været afholdt en før-afleveringsforretning, kort før endelig overdragelse, men på det tidspunkt var gulvene afdækket.

Højden af bulerne er særdeles lille, og ses tydeligst ved ensidigt lysindfald. Ved lysindfald fra flere sider ses bulerne mere vanskeligt.

Det var ikke muligt at måle højden af bulerne med de simple måleværktøjer jeg havde til rådighed ved besigtigelsen. Højden anslået til i omegnen af 0,5mm.

Bulerne er ikke eftergivende, man kan altså ikke trykke bulerne ned. Der ses ingen revner.

Bulerne vil være mere udsatte for ridser hvis man f.eks. slæber møbler hen over gulvet. Materialet er i forvejen sart overfor ridser.

Materialets forventede levetid forventes dog ikke at være væsentligt nedsat ift. materialets normale forventede levetid.

Underliggende revner i betongulvet forudsættes af være i bero. Revnerne er altså ikke i udvikling og revnevidde og forskydning øges ikke.

Forholdet bliver således ikke værre.

Til støtte for den betragtning har jeg lagt følgende til grund:

- Sikrede forklarer at bulerne ikke er blevet større eller flere siden opdagelsen.
- Indervægge, ydervægge og lofter er revnefri
- Flisebelagte gulve er revnefri. (Her var også revner i betongulve for der blev lagt fliser)

Forholdet udgør ikke en skade i byggeskadeforsikringens forstand:

- Buler i gulvbelægning og revner i underliggende beton er alene af kosmetisk karakter. Forholdet er uden konstruktiv betydning og ikke en væsentlig skade i byggeskadeforsikringens forstand.
- Bygningens brugbarhed er ikke på en afgørende måde nedsat pga. forholdet. Gulvet kan benyttes fuldt ud 'som det var tiltænkt'. Man kan til fulde færdes på gulvet, og man kan til fulde opretholde gulvhygiejne ved normal rengøring. Gulvoverfladens levetid er på grund af bulerne ikke væsentligt nedsat i forhold til gulvoverfladens normale forventede levetid

Sikrede nævner ved besigtigelsen at betongulvet ved to vinduer ikke er støbt helt ud til vinduerne, i de yderste ca. 10 cm mod vinduet er gulvet lagt på trykfast polystyren. Gulvet har en hul lyd når man banker på det på de yderste 10 cm. og man kan mærke at gulvbelægningen er en anelse eftergivende hvis man trykker hårdt ned med en tommelfinger, forholdet er ikke synligt i form af bule, revne eller andet. Jeg vurderer ikke at der er tale om en byggeskade. I øvrigt hverken færdes man eller stiller tunge ting 10 cm fra et vindue."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5 Hvilke skader dækker forsikringen?

a forsikringen dækker byggeskader, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden.

Ved byggeskade forstår vi:

- 1) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen
- 2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed eller
- 3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2.

Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.

...

26 eksempler på ikke dækkede byggeskader

Når vi skal bedømme, om en byggeskade er undtaget fra at være dækket, foretager vi en konkret vurdering af, om byggeskaden har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og er væsentlig eller på afgørende måde nedsætter bebyggelsens brugbarhed. Vurderingen sker på grundlag af punkt 5 og 6.

1) revner uden konstruktiv betydning i sokler, sokkelpuds, murværk og indervægge

...

3) skævheder i gulve og vægge, der ikke skyldes utilstrækkelig fundering eller bærende konstruktioners manglende stabilitet

4) skævheder i gulve og vægge, der ikke har indflydelse på bærende konstruktioners stabilitet

...

20) kosmetiske skader, herunder maling, der skaller af"

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2022. Klageren anmeldte den 8/8 2023, at der var buler/folder/revner i alle boligens rum med epoxygulve. Selskabet afviste dækning. Klageren begærede herefter syn og skøn for domstolene mod entreprenøren. På baggrund af skønserklæring af 21/1 2025 genanmeldte klageren den 30/4 2025 forholdet. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i byggeskadeforsikringens forstand. Klageren ønsker dækning.

Klageren har anført, at det ved syn- og skønserklæring af 21/1 2025 er konstateret, at der forekommer langsgående opbulinger i gulvbelægningen, som direkte kan føres tilbage til svindrevner i betonunderlaget. Klageren har anført, at problemet er opstået ved opførelsen af ejendommen, og at afhjælpning kræver en større reparation af både betonunderlag og epoxy.

Selskabet har anført, at hverken skønsmanden eller selskabets taksator har konstateret brud eller revner i gulvoverfladen. Selskabet har anført, at forholdet ingen praktisk betydning har for anvendelsen af gulvet. Selskabet har anført, at der er ingen nærliggende risiko for, at forholdet udvikler sig til at have konstruktiv betydning for bygningens konstruktioner. Selskabet har anført, at der ikke kan forventes udvikling eller forværring i gulvbelægningen. Selskabet har anført, at det er forventeligt, at et nyt hus vil sætte sig, og at der på den baggrund vil opstå revner i f.eks. betonunderlag, sokler, murværk og andet, der ikke er elastisk. Selskabet har anført, at byggeskadeforsikringen ikke dækker forhold, der alene består i, at noget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, eller på anden måde udført anderledes i forhold til, hvordan anvisninger, lovgivninger eller andre reglementer har bestemt det.

Det fremgår af byggeskadeforsikringens 1. års eftersyn af 10/7 2023 indhentet af selskabet, at "Der ses 'fold' i polyethan/epoxy gulve i alle boligens rum hvor denne type gulv er udlagt. Boligejer boede i umiddelbar nærhed tidligere, og har derfor fulgt byggeriet på nærmeste hold, med mange besøg i forbindelse med opførelsen. Terrændæk blev udstøbt i højsommeren, boligejer blev hurtig opmærksom på store svindrevner i terrændækket. Fotograferede svindrevner og lavede optegnelse over disse, og påtalte svindrevner overfor [entreprenør]. Der er ingen tvivl om at der hurtigt vil blive slidt hul på epoxygulve, hvor der forefindes svindrevner/folder. Der er ved eftersynet, endnu ikke fundet en afklaring/løsning med [entreprenør]".

Det fremgår af skønserklæring af 21/1 2025, at "der på gulvflader med varierende synlighed, kan konstateres lokalt og langsgående opbulinger af gulvbelægningen ... Der er ikke på skønssforretningen anvist eller konstateret brud / revne i gulvbelægningens overflade, men alene en let langsgående, opbulende effekt følgende hvad der svarer til oversigten ... Parterne har i enighed oplyst at der forinden gulvbelægningens etablering, kunne konstateres revnedannelser i det betonbaserede terrændæk ... Modpart 1 har oplyst at synlige revner i undergulvet, er oprettet og repareret med epoxy, forinden etablering af hærdeplastbelægningen ... På baggrund af det ved parterne anviste og afgrænsende fremlagte grundlag, skønnes det overvejende sandsynligt at anviste forhold (langsgående opbulinger i gulvbelægningen) relaterer sig til effekten

af undergulvsdefekter ... Det skønnes supplerende på den baggrund, sædvanligt at undergulvsdefekter vil have et varierende gennemslag og synlig effekt på tynde hærdeplastgulve, herunder hvis undergulvet ikke har en ensartet kvalitet, herunder er med svindrevner der ikke er tilstrækkeligt styrkemæssigt og tæthedsmæssigt oprettede ... Der kan ikke på det foreliggende svares på hvorvidt betonunderlaget er udført ved korrekt fremgangsmåde, herunder relativt til afdækning og evt. vanding, men det kan bekræftes at der af billeder ... ses betonoverflader med revnedannelse, før udlægning af gulvbelægningen, sådan som også oplyst af parterne i enighed. Det skønnes både sædvanligt og nødvendigt at udtørringsbeskytte nystøbt beton straks efter udlægningen, for bl.a. at modvirke at der opstår plastiske svindrevner ... Det skønnes sædvanligt at der kan forekomme svindrevner i nystøbte betondæk, herunder på baggrund af, alene eller i sammenvirkning, svigt i udlægning eller placering svindarmering, og /eller hvis ikke overfladen beskyttes mod udtørring, straks efter støbningen ... Det skønnes endvidere helt nødvendigt at tilsikre et godt underlag uden defekter, herunder at evt. opståede svindrevner reparerer, før udlægning af en hærdeplastbelægning, som en forudsætning for et godt slutresultat, og en ensartet overflade ... Bevægelser i form af sætninger i et betonbaseret underlag for hærdeplastbaserede gulve, vil i et skøn og afhængig af sætningens størrelsen, bevirke varierende synlig deformering af gulvbelægningen".

Det fremgår af rapport af 17/6 2025 fra selskabets taksator, at "Bulerne har nødvendigvis sin årsag i revner i betongulvet, da revnebillede ift. betongulv og buler i epoxy er i overensstemmelse. Forholdet blev opdaget på overtagelsesdagen for byggeriet. Der har været afholdt en før-afleveringsforretning, kort før endelig overdragelse, men på det tidspunkt var gulvene afdækket.

Højden af bulerne er særdeles lille, og ses tydeligst ved ensidigt lysindfald. Ved lysindfald fra flere sider ses bulerne mere vanskeligt. Det var ikke muligt at måle højden af bulerne med de simple måleværktøjer jeg havde til rådighed ved besigtigelsen. Højden anslået til i omegnen af 0,5mm. Bulerne er ikke eftergivende, man kan altså ikke trykke bulerne ned. Der ses ingen revner. Bulerne vil være mere udsatte for ridser hvis man f.eks. slæber møbler hen over gulvet. Materialet er i forvejen sart overfor ridser. Materialets forventede levetid forventes dog ikke at

være væsentligt nedsat ift. materialets normale forventede levetid. Underliggende revner i betongulvet forudsættes af være i bero. Revnerne er altså ikke i udvikling og revnevidde og forskydning øges ikke. Forholdet bliver således ikke værre. Til støtte for den betragtning har jeg lagt følgende til grund: - Sikrede forklarer at bulerne ikke er blevet større eller flere siden opdagelsen. - Indervægge, ydervægge og lofter er revnefri - Flisebelagte gulve er revnefri. (Her var også revner i betongulve for der blev lagt fliser). Forholdet udgør ikke en skade i byggeskadeforsikringens forstand: - Buler i gulvbelægning og revner i underliggende beton er alene af kosmetisk karakter. Forholdet er uden konstruktiv betydning og ikke en væsentlig skade i byggeskadeforsikringens forstand. - Bygningens brugbarhed er ikke på en afgørende måde nedsat pga. forholdet. Gulvet kan benyttes fuldt ud 'som det var tiltænkt'. Man kan til fulde færdes på gulvet, og man kan til fulde opretholde gulvhygiejne ved normal rengøring. Gulvoverfladens levetid er på grund af bulerne ikke væsentligt nedsat i forhold til gulvoverfladens normale forventede levetid. Sikrede nævner ved besigtigelsen at betongulvet ved to vinduer ikke er støbt helt ud til vinduerne, i de yderste ca. 10 cm mod vinduet er gulvet lagt på trykfast polystyren. Gulvet har en hul lyd når man banker på det på de yderste 10 cm. og man kan mærke at gulvbelægningen er en anelse eftergivende hvis man trykker hårdt ned med en tommelfinger, forholdet er ikke synligt i form af bule, revne eller andet. Jeg vurderer ikke at der er tale om en byggeskade. I øvrigt hverken færdes man eller stiller tunge ting 10 cm fra et vindue".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "forsikringen dækker byggeskader, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden. Ved byggeskade forstår vi: 1) brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen 2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed eller 3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2. Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet

Ankenævnet for Forsikring

19.

103934

har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt ... **26 eksempler på ikke dækkede byggeskader** ... 1) revner uden konstruktiv betydning i sokler, sokkelpuds, murværk og indervægge ... 3) skævheder i gulve og vægge, der ikke skyldes utilstrækkelig fundering eller bærende konstruktioners manglende stabilitet 4) skævheder i gulve og vægge, der ikke har indflydelse på bærende konstruktioners stabilitet ... 20) kosmetiske skader, herunder maling, der skaller af".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende byggeskade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold ved ejendommens epoxybehandlede gulve udgør byggeskade eller nærliggende risiko for byggeskade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse, som er væsentlig, eller andre fysiske forhold, som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det fremgår af skønserklæringen af 21/1 2025, at "Der er ikke på skønssag anvist eller konstateret brud/revne i gulvbelægningens overflade, men alene en let langsgående, opbulende effekt".

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at "Højden af bulerne er særdeles lille, og ses tydeligst ved ensidigt lysindfald. Ved lysindfald fra flere sider ses bulerne

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

103934

mere vanskeligt. Det var ikke muligt at måle højden af bulerne ... Højden anslået til i omegnen af 0,5mm. Bulerne er ikke eftergivende".

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets taksator har oplyst, at forholdet ikke har udviklet sig siden ejendommens opførelse.

Nævnet har tillige lagt vægt på fotografier af gulvet, der efter nævnets opfattelse ikke understøtter, at der er tale om skader i byggeskadeforsikringens forstand.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand