608/00

Den 4. december 2000 blev i sag nr. 52.925:

xxxx xxxxxx
xxx xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Tryg i Unibank
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg-Baltica Forsikring, Tryg I Unibank, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Klageren har anmeldt skader på samtlige ejendommens gulve. Selskabet har ydet forsikringsdækning til udbedringen af en del af disse, men for den resterende dels vedkommende har selskabet afvist at betale erstatning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren anmeldte den 27/4 1997, at der var konstateret sætningsskader i betongulve, hvilket blev opdaget, da der skulle skiftes gulvtæppe i soveværelset og i stuen. På grund af uenighed mellem parterne om skadernes udstrækning blev der den 11/6 1998 udmeldt syn og skøn. Af skønsmandens rapport af 24/9 1998 fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 1**: Kan der konstateres revner i gulv-betonoverfladerne?

Er der vedhæftning imellem gulv-betonoverfladerne og klaplaget - eller er gulvet skruk?

Syns- og skønsmanden bedes besigtige samtlige synlige gulv-betonoverflader samt angive sandsynligheder for ikke synbare gulvbetonoverflader ved besvarelse af ovennævnte 2 spørgsmål.

Svar: 1. Børneværelse SØ-hjørne. Se bilag 3' og 4'.

På syn- og skønsdagen var der ingen gulvbelægning oven på betongulvet, der fremstod som det fremgår af bilag 3' og 4'.

Ja, der var revner i slidlaget på betongulvet.

Slidlaget havde ingen vedhæftning på undergulvet i udstrækning 30-40%.
Der kunne konstateres 'hul' i slidlaget følgende brudlinierne midt på gulvet og over varmekanal. Langs ydervæg lå brokker, der bar præg af mekanisk påvirkning.

2. Sovegang, se bilag 5'

På syn- og skønsdagen var gulvbelægningen et overgulv af 12 mm stavparket.

Der var ingen tegn på skader på gulvet. Gulvet havde en tendens til at 'knirke' lidt, hvilket ikke er unormalt for gulve af den forekommende type.

Sandsynligheden for, at der måtte forekomme revner i det underliggende betongulv vil være stor, men revnerne vurderes som værende uden betydning for gulvets funktion og leveres som det kunne konstateres på syn- og skønsdagen.

3. Stort børneværelse, se bilag 6'

På syn- og skønsdagen var gulvbelægningen punktlimet gulvtæppe, der ikke kunne demonteres uden ødelæggelse.

Der kunne et enkelt sted konstateres hul i betongulvet igennem tæppet (se bilag 6'), et hul der vurderes til en dybde på 1-2 cm.

Sandsynligheden for, at der måtte forekomme revner i det underliggende betongulv er stor, og der forekommer mindst 1 hul i betongulvet, som vil medføre beskadigelse på det overliggende gulvtæppe.

Endvidere kunne konstateres ved bankning, at slidlaget mangler vedhæftning til underlaget i omkring ca. 20-30%.

4. Soveværelse, se bilag 7'

På syn- og skønsdagen var gulvbelægningen gulvtæppe m. gummibagside, der ved ydervæg kunne rulles væk, således at en del af betongulvet kunne besigtiges.

Der kunne konstateres revner i gulv omkring varmekanal, og enkelte steder var gulvet skruk. Den forekommende tilstand af betongulvet vurderes ikke at medføre skader på den valgte gulvbelægning, i den udstrækning revnerne havde på syn- og skønsdagen. En fiksering af revner bør overvejes.

5. Badeværelse, se bilag 8'

På syn- og skønsdagen var gulvbelægningen klinkemosaik.

Der kunne konstateres manglende vedhæftning imellem klinke-mosaik og undergulv i omfang 10-15%.

Der kunne ikke konstateres væsentlige skader på klinkemosaikgulvet udover normalt slid henset til gulvets alder.

Sandsynligheden er, at der måtte forekomme revner i det underliggende betongulv vil være til stede, men vurderes uden betydning.

6. Hall/køkken, se bilag 9'

Som pkt. 2 sovegang

7. Vindfang, se bilag 10'

På syn- og skønsdagen var gulvbelægningen ALTA-skifer lagt i mosaik.

Der kunne konstateres et mindre revneforløb bag døren opstået ved nedlægning af gulvbelægningen.

Herudover kunne konstateres manglende vedhæftning imellem ALTA-skifer og betongulv i ca. 5-10%'s omfang. Den manglende vedhæftning vurderes uden betydning for gulvets funktion og levetid.

Sandsynligheden for, at der måtte forekomme revner i det underliggende betongulv vil være til stede, men vurderes uden betydning.

8. Bryggers, se bilag 11'

På syn- og skønsdagen var gulvbelægning mosaik-stifter udlagt på det underliggende betongulv.

Der kunne ikke konstateres væsentlige skader på gulvet udover almindeligt slid henset til gulvets alder.

Sandsynligheden for, at der måtte forekomme revner i det underliggende betongulv vil være til stede, men vurderes uden betydning.

9. Stuen, se bilag 12'

På syn- og skønsdagen var gulvbelægningen punktlimet gulvtæppe, der ikke kunne demonteres uden ødelæggelse.

Der kunne konstateres 'kanter' i undergulvs-overfladen løbende på tværs af stuens længderetning. Der kunne ved bankning konstateres et mindre omfang 10-15% af manglende vedhæftning imellem slidlag og betongulv. De konstaterede kanter vil over tid virke ødelæggende på gulvbelægningen, idet denne vil slides mere på 'kanten'.

Sandsynligheden for, at der måtte forekomme revner i betydende omfang i det underliggende betongulv vurderes kun at være til stede i mindre men ubetydeligt omfang.

10. Pejsestue, se bilag 13'

På syn- og skønsdagen var gulvbelægningen et hårdtræsgulv udlagt oven på det underliggende betongulv.

Der kunne ikke konstateres tegn på skader på gulvet.

Sandsynligheden for at der måtte forekomme revner i det underliggende betongulv vil være til stede i et mindre omfang, men vurderes uden betydning.

Spørgsmål 2: Hvis der konstateres revner og skrukke gulve bedes årsagen hertil angives - samt oplyst, hvornår skaderne skønnes at være opstået.

Svar:

Ad 1: Årsag til konstaterede revner, huller og manglende vedhæftning mellem slidlag og beton skyldes, at slidlaget er udlagt i for lille en lagtykkelse, er udlagt i tykkelse 2 cm., men bør være min. 4-5 cm, i den valgte betonkvalitet jf. tegning 1:2,5.

De konstaterede skader i betonslidlaget udover almindelig forældelse vurderes at være påbegyndt fra 0,5 - 3 år efter udførelse, og huller i beton opstår på baggrund af en revne og ved fortsat mekanisk påvirkning over tid (24 år).

Ad 2: Ingen bemærkninger.

Ad 3: Som Ad 1.

Ad 4: Som Ad 1.

Ad 5: Ingen bemærkninger.

Ad 6: Ingen bemærkninger.

Ad 7: Ingen bemærkninger.

Ad 8: Ingen bemærkninger.

Ad 9: De konstaterede kanter skyldes formentlig revner i betongulvet, opstået langs kanterne af de baner gulvet i stuen er udlagt i.

Kanternes indbyrdes placering som de nu kunne verificeres igennem tæppebelægningen tyder på, at gulvet er lagt efter gulvledere og afrettet 'i egen sovs' udført i en arbejdsgang, der er således ikke lagt slidlag i stuen. De konstaterede kanter er så opstået ved revnerne imellem de enkelte støbebaner, idet disse formentlig ikke er udført med en såkaldt 'lås', der forhindrer de enkelte baner i at forskyde sig for hinanden.

Ad 10: Ingen bemærkninger.

Spørgsmål 3: Er der sammenhæng mellem revnerne i gulv-betonoverfladerne og revner i murværk/fundament - og hvorledes skønnes disse revner at ville udvikle sig.

Svar: Nej. Der er ingen sammenhæng imellem konstaterede revner i gulv-betonoverflader og revner i murværk/fundament.

I bygningens vestfacade konstateredes et par mindre revner, se bilag 15' og 16' under vinduer.

Revnerne skyldes mindre differenssætninger i fundamentet, og er uden betydning for bygningens stabilitet, men af hensyn til bygningens vedligeholdelse bør revnerne udbedres.

Revnerne vurderes at være mere end 5 år gamle, og vil næppe udvikle sig væsentligt, hvorfor vedligeholdelse kan iværksættes.

I stue kunne konstateres et revneforløb i væg ved dør til hall, se bilag 17'

Revnen vurderes uden betydning og bygningens stabilitet. Revnen vurderes at være mere end 5 år gammel. Revnen behandles i forbindelse med ejendommens almindelige vedligeholdelse.

Spørgsmål 4: Hvis der konstateres revner og skrukke gulve bedes angivet, hvad udbedringsomkostningerne vil andrage. Under angivelse af udbedringsomkostningerne bedes tilkendegivet:

Hvorledes der skal forholdes med trægulvene, tæppebelagte gulve og inventar, som udgifterne til genhusning, rengøring og maling.

Svar:

Ad 1: Eksisterende betongulv ophugges og fjernes. Der udlægges nyt betongulv, klar til tæppebelægning.

Der udføres fornøden demontage af fodlister. Der monteres ny fodlister efter udlægning af betongulv. Der udføres malerreparation af vægge og maling af

udskiftet træværk. Overslagsmæssig udbedringsudgift inkl. færdigrengøring ekskl. moms: kr. 13.300,-

Ad 3: Eksisterende tæppebelægning fjernes, der udføres reparation af huller i gulv og fixering af revner og manglende vedhæftning. Fixering udføres under tyrk med 2-komponent Epoxy.

Der genmonteres gulvtæppe og udføres evt. nødvendig malerreparation. Overslagsmæssig udbedringsudgift inkl. færdigrengøring ekskl. kr. 14.550,-

Ad 4: Eksisterende tæppebelægning rulles til side. Der udføres fixering af revner med to-komponent Epoxy. Overslagsmæssig udbedringsudgift inkl. færdigrengøring ekskl. moms kr. 5.000,-

Ad 9: Eksisterende tæppebelægning fjernes og kanter nedslibes, samlinger fixeres med to-komponent Epoxy injeksering under tryk. Der monteres nyt gulvtæppe, og udføres evt. nødvendig malerreparationer. Overslagsmæssig udbedringsudgift inkl. færdigrengøring ekskl. moms kr. 30.100,-"

I skrivelse af 16/11 1998 til klageren afviste selskabet at yde forsikringsdækning for visse af ejendommens gulve, og af skrivelsen fremgår bl.a.: "Vedrørende sovegang, hall, køkken, vindfang, bryggers og pejsestuen bemærkes, at skønsmanden konstaterede disse steder m.h.t. gulvbelægningen enten ingen tegn på skader eller skader af begrænset omfang, som han henførte enten til almindeligt slid eller vurderede som værende uden betydning for gulvets funktion eller levetid. Vedrørende de underliggende betongulve, bemærkede han, at der er en vis sandsynlighed for at revner er til stede, men at disse ligeledes vurderedes til at være uden betydning for gulvets funktion. Ifølge forsikringsbetingelserne D 242701 dækker forsikringen skade på det forsikrede. Begrebet skade er defineret i betingelserne, som foruden en ikke udtømmende eksemplificering indeholder en passus, hvorefter der ved skade forstås fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Med henvisning til denne bestemmelse i forsikringsbetingelserne, må vi herefter afvise disse forhold som dækningsberettiget."

Med skrivelse af 29/6 1999 fremsendte klageren et notat, udarbejdet af ingeniørfirmaet B. & K. A/S. Af notatet fremgår bl.a.: "Besigtigelsen var foranlediget på baggrund af igangværende arbejder omkring udskiftning af gulve og understøbning af indvendige vægge. På besigtigelsestidspunktet var gulvene fjernet på ca. 120 m² ud af husets sam-

lede areal på ca. 200 m². Ved besigtigelsen kunne gulv-opbygningen fastlægges som følger:

2-6 cm slidlag
0-17 cm klaplag af dårligt beton
7,5 cm blød isolering, som var helt sammenpresset
Plastfolie
Kapillarbrydende lag, som enkelte steder var opblandet med organisk materiale (notat herom sendes fra Kampsax Geodan).

Derudover kunne det konstateres, at der ikke var fundamenter under indvendige skillevægge. Det blev oplyst af ..(klageren), at der havde været sætningsskader på såvel gulve som vægge. Den beskrevne gulvopbygning er sammensat af dårlige materialer. Den indlagte bløde isolering er uanvendelig til brug som gulvisolering, idet isoleringen sammenpresses, og derved forsvinder den isolerende virkning. Det kapillarbrydende lag med opblandet organisk materiale vil give sætningsskader, da det organiske materiale vil 'arbejde'. Når der er konstateret sætningsskader, revnedannelser og dårlig isolering i gulve på ca. 120 m², må det formedes, at de resterende ca. 80 m² gulve er i den samme ringe stand, hvorfor disse ubetinget bør fjernes og retableres."

Selskabet har i skrivelse af 9/9 1999 til klageren anført: "Imidlertid kontakter De telefonisk, den 11. juni 1999, Enhjørningen chefkonsulent R.L. med henblik på at få at vide, om Enhjørningen kunne acceptere, at De kontaktede B. & K. A/S. Konsulenten oplyste Dem, at det firma havde et godt omdømme, hvorfor han intet havde imod, at De kontaktede dette firma. I dette sammenhæng forklarede konsulenten, at De er i Deres gode ret til, at indhente erklæringer, hvilket dog ikke er ensbetydende med, at Enhjørningen vil lægge erklæringerne til grund for sagsbehandlingen. ... Både sagsbehandleren og konsulenten forventer derfor, at De vil orientere dem om, hvorvidt De har kontaktet B. & K. A/S og i givet fald, hvornår besigtigelsen skal finde sted, hvilket tydeligt fremgår af sagsbehandlerens brev til Dem, den 15. juni 1999. Brevet af 15. juni 1999 sendes tillige pr. fax til Deres advokat, som besvarer brevet ved at meddele, at De den 11. juni 1999 kontaktede B. & K. A/S, om at besigtigelsen er blevet gennemført. Det viser sig senere, at B. & K. A/S besigtigede huset allerede den 11. juni 1999. Det er derfor et faktum, at Enhjørningen ikke var præsenteret ved besigtigelsen. Det betyder, at Enhjørningen var afskåret fra at stille relevante spørgsmål til ingeniør M.C. og at kommentere Deres oplysninger til ingeniøren, hvilket bl.a. medførte, at de oplysninger, som De gav ingeniøren

blev lagt uprøvet til grund. Enhjørningen har således ikke haft lejlighed til at udtale sig inden notatet blev udarbejdet."

I klageskrivelsen af 12/4 2000 til nævnet har klageren bl.a. anført: "Hver gang jeg har fremlagt beviser for, at der var tale om en skade har forsikringsselskabet afvist det. Det har resulteret i, at en del uvildige ingeniører og andre byggesagkyndige har været og besigtiget skaderne. Der er blandt andet været afholdt syn- og skøn. Hver gang en uvildig sagkyndig har besigtiget skaderne, har han givet mig ret i, at der har været tale om en skade. Problemet er blot, at der er tale om skjulte fejl, der befinder sig under øverste belægning bestående af tæpper, parketgulv eller fliser. For at konstatere skaderne med det blotte øje er det nødvendigt at tage dette lag af. Dette har vi indtil nu gjort i husets stue, værelser og badeværelse (i alt 140 kvm. ud af husets 200 kvm). Ved hjælp af bistand fra bygningssagkyndige og min advokat, har forsikringsselskabet anerkendt at der var tale om skader i disse rum. Gulvene er på den måde blevet fjernet, ligesom der er fjernet omkring 80 cm jord under gulvene, da indholdet af muld her var alt for stort. Håndværkerregningen har udgjort omkring kr. 300.000. Tvisten drejer sig imidlertid om de sidste 60 kvm. gulve i huset (Bryggers, køkken, entre, gæstetoilet, sovegang samt pejsestue). Rum som ligger meget spredt i huset. Imidlertid er der enighed mellem forsikringsselskabet og mig om, at gulvkonstruktionen i disse rum er den samme som i de rum, hvor skaderne allerede er udbedret. Det ses så, at samtlige skillevægge i huset har stået ovenpå betongulvet. Derfor er det det samme betongulv og underlag for betongulv under hele huset. Uenigheden opstår imidlertid fordi man ikke kan se skaderne med det blotte øje. For at kunne det, må man først have taget parketgulv eller fliser af betongulvet. Det ligner altså de gulve, der allerede er udbedret, da man heller ikke her har kunnet se skaderne gennem tæpper, parketgulv og fliser. Skaderne er endvidere karakteriseret ved, at de først bliver et problem, når den øverste belægning skal skiftes til en ny belægning. Når man først har taget belægningen af, er der ingen vej tilbage. Man kan ikke blot lægge nye fliser, tæpper eller parketgulv ovenpå det revnede betongulv. Der ses blandt andet også på, at den tidligere ejer har lagt 3 lag belægning ovenpå hinanden i køkken, entre og sovegang (rum hvor skaderne endnu ikke er udbedret). Efterhånden er belægningens tykkelse blevet 3 cm, hvorfor han til sidst har været nødt til at save af dørpladernes bund, så de stadig kunne åbnes. Problemet er altså, at der her er tale om en skjult skade, som forsikringsselskabet ikke mener, at jeg har bevist er

der. Det mener jeg imidlertid, at jeg med al tydelighed har, når jeg har bevist at gulvkonstruktionen er den samme som i de rum, hvor selskabet allerede har anerkendt, at der var tale om en skade."

I selskabets skrivelse af 23/6 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Gulvene i hall'en, køkkenet og sovegangen er belagt med parket, mens gulvene i pejsestuen, gæstetoilettet og bryggerset er belagt med klinker/sten. Efter vores opfattelse er klager enig i, at gulvene ikke har synlige skader, hvilket blandt andet fremgår af klagers brev til Ankenævnet, ligesom det fremgår af bilag L, hvori taksator K.S., efter at have konstateret for hvert enkelt rum, at der ikke er synlige skader, anførte at; 'UJ (klager) var enig i ovennævnte iagttagelser'. Gulvene i de seks rum har ingen synlige tegn på mulige skader, og vi finder heller ikke, at der er nærliggende risiko for, at gulvene bliver beskadiget. Vi henviser til skaderapport fra K.S. (bilag L) tillige med syn og skønserklæringen, hvoraf det fremgår, at ingeniør T.B.L. er enig i vores vurdering. T.B.L. anførte således eksempelvis, at der for hvert enkelt gulv er sandsynlighed for, at der forekommer revner i undergulvet, men at disse revner er *uden betydning*. Vi har haft gulvene under observation igennem to et halvt år, og gulvene har ikke ændret sig siden opstarten af nærværende sag (medio 1997), udover hvad der kan henføres til almindeligt slid. Klager gør gældende, at gulvene i alle rum lider af skader, fordi den underliggende gulvkonstruktion er uhensigtsmæssigt opbygget og fordi gulvkonstruktionen er den samme over hele huset. På klagers foranledning vedlægger vi til illustration billeder, der viser et udsnit af den underliggende gulvkonstruktion i køkkenet. Billederne er fotograferet under et køkkenelement, som klager selv har fjernet midlertidigt. Når gulvkonstruktionen under tæppebelægningen i to børneværelser, soveværelse og stue er beskadiget og anerkendt som skader over ejerskifteforsikringen, er det klagers påstand, at gulvkonstruktionen under parkettet og klinkebelægningen også er beskadiget og derfor også skal dækkes over forsikringen. Vi bestrider ikke, at gulvkonstruktionen under parkettet og klinkebelægningen med stor sandsynlighed er udført på samme måde, som i den øvrige del af huset, ... Men dette er ikke alene afgørende i forhold til vurderingen af, hvorvidt forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen. Den blotte tilstedeværelse af en konstruktionsfejl ved en ejendom, er ikke i sig selv nok til at bevise, at ejendommen lider af en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ejendommen har fungeret upåklageligt med de pågældende gulve i mange år, siden husets opførelse i 1971. Vi henviser i den forbindelse til ken-

delse nr. 51.014 fra Ankenævnet. Gulvene i de to børneværelser, soveværelset og i stuen, havde synlige skader i form af revner, der kunne ses gennem tæppebelægningen. Disse skader er derfor anerkendt som dækningsberettiget. Der er imidlertid ikke konstateret synlige skader eller nærliggende risiko herfor på gulvene i de øvrige rum. Der er derfor ingen dækning på forsikringen. Det er den endelige og færdige gulvflade, der som udgangspunkt skal vurderes, når der skal tages stilling til, om der forekommer en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi henviser i den forbindelse til kendelse nr. 46.610 fra Ankenævnet. Den underliggende gulvkonstruktion/undergulvet kan alene få betydning i forhold til skadebegrebet, hvis undergulvet er direkte skyld i, at den færdige gulvflade allerede har skader, eller at der er nærliggende risiko for, at der opstår skader på den færdige gulvflade. Og dette er som nævnt ikke tilfældet her, da de endelige og færdige gulvflader i køkken, hall, sovegang, pejsestue, gæstetoilet og bryggere ikke har nogen form for konstaterbare skader eller tegn derpå. Ifølge betingelserne skal der derudover være tale om forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Det er forsikringstager, der må dokumentere, at denne forudsætning er opfyldt. Det fremgår bl.a. af kendelse nr. 49.094 fra Ankenævnet for Forsikring. Det er uvist, men sandsynligt, at det underliggende gulv er fejlkonstrueret over hele huset. Fejlkonstruktionen nedsætter dog ikke bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, idet fejlkonstruktionen ikke kommer til udtryk i form af en skade eller ødelæggelse. Der er heller ikke nærliggende risiko for, at fejlkonstruktionen vil medføre skade. Fejlkonstruktionen har derfor ingen reel betydning for ejendommens funktionalitet eller værdi. Denne betingelse er derfor under alle omstændigheder ikke opfyldt. Klager gør gældende, at fejlkonstruktionen vil få betydning den dag han skal udskifte parkettet eller klinkebelægningen, idet det til den tid vil blive nødvendigt at reparere hele gulvkonstruktionen. Denne påstand er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Hvis klager ønsker at udskifte en gulvbelægning, som ikke er beskadiget eller i øvrigt trænger til udskiftning, er det klager selv, der hæfter for omkostningerne ved udskiftningen. Vi kan i den forbindelse henvise til kendelse nr. 48.784 fra Ankenævnet for Forsikring."

Nævnet har fået forelagt diverse fotos af ejendommens gulve.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**EJERSKIFTEDÆKNING 1. Hvad dækker forsikringen.** Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Efter dets gennemgang af sagen, herunder den tilvejebragte syns- og skønserklæring af 24/9 1998, finder nævnet af de grunde, der er anført af selskabet, at der ikke foreligger "skade" i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser, i relation til gulvene i de seks rum, hvor selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann
formand