732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 65.539:

xxxx xx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på kældergulvet.

Selskabet har forud for indbringelse af sagen indgået forlig med klagerne bl.a. indeholdende kulancemæssig betaling af 9.000 kr. til dækning af løst pudslag/afretningslag på kældergulvet. Derimod har selskabet vedvarende afvist at yde forsikringsdækning for hovedgulvet/betonlaget under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1932.

Kort efter overtagelsen den 1/5 2004 konstaterede klagerne problemer med betongulvet i ejendommens kælder. Klagerne har over for nævnet redegjort for forholdet således:

> "Kælderen består af 5 rum, med et betondæk, hvorpå der efterfølgende er lagt et afretningslag ud for nivellering. Der udover var der i 2 af rummene et ekstra grøntmalet yderligere overlag, mens der i de øvrige 3 rum lå enkelte løse tæpper.

Klageren konstaterede umiddelbart, at det ekstra grøntmalet overlag havde hævet sig i de 2 rum, hvor det var pålagt - og generelt havde afretningslaget sluppet betondækket flere stedet på gulvarealet både i de 2 rum med det grøntmalet overlag samt de 3 rum dækket af løse tæpper. Der var flere steder i rummene, hvor der var direkte brud/større revner ned gennem betonlaget enten tidligere skjult af tæpper eller de ekstra grønne afretningslag, som klager fjernede. Det viste sig, at afretningslaget stort set havde sluppet betondækket på hele gulvarealet. Ved partiel opbrydning kunne det yderligere konstateres, at dette formodentlig skyldes at laget med tiden havde arbejdet anderledes end det nedenunder liggende betonlag, men desværre viste det sig samtidig at selve betondækket også var i en meget dårlig stand.

To uafhængige murere, herunder afdelingsleder M.G. fra murerfirmaet J. & D. N. har inspiceret gulvet og konstateret, at gulvet lider af en oprindelig mangel, idet der er anvendt for lidt bindingsmiddel i betonen, hvilket bevirker at den nu er porøs og flere steder har slået sprækker."

Ifølge klagerne har det konstaterede problem med betongulvet medført, at der hverken er mulighed for at reetablere det oprindelige pudslag eller lægge klinker.

Forholdet blev - sammen med en række øvrige anmeldte forhold på ejendommen - besigtiget af selskabets taksator henholdsvis den 18/5 og den 10/6 2004. Ved den første besigtigelse kunne taksatoren konstatere, at klagerne - i forbindelse med deres renovering af ejendommen - havde fjernet pudslaget/afretningslaget, hvilket ifølge selskabet udelukkede muligheden for at konstatere forholdets omfang. Ved den anden besigtigelse var der hugget hul i gulvet i tre af kælderrummene.

Efter modtagelse af taksatorrapporten afviste selskabet ved skrivelse af 17/6 2004 både forholdene vedrørende gulvets pudslag/afretningslag og hovedgulvet/betonlaget som dækningsberettigende skader.

Den 22/6 og 13/7 2004 foranledigede klagerne selv forholdet besigtiget af en bygningssagkyndig, som konstaterede, at gulvet flere steder fremstod porøst og med en del stør-

re sprækker/revnedannelser og samtidig erklærede sig enig i, at betonen var under nedbrydning, hvilket skyldtes, at der ved husets opførsel var anvendt for lidt bindemiddel i betonen.

Efter fornyet henvendelse fra klagerne blev ejendommen den 13/7 2004 besigtiget af en ny taksator, som erklærede sig enig i, at forholdet ikke udgjorde en dækningsberettigende skade.

Om det videre forløb har selskabet over for nævnet redegjort således:

> "Vores skadedirektør, L.B., blev efterfølgende kontaktet. Der blev i denne forbindelse indgået et forlig med vores kunder, blandt andet omkring kulancemæssig betaling af 9.000 kr. til dækning af løst pudslag/afretningslag på kældergulvet, uanset dette var blevet fjernet, inden vi fik lejlighed til at besigtige forholdet. Vi måtte imidlertid fastholde, at der fortsat ikke kunne gives dækning til udgifter i forbindelse med udbedring af hovedgulvet/betonlaget. Dette fremgår af vores brev af 25. oktober 2004 (bilag...)."

Klagerne er utilfredse med, at selskabet ikke vil anerkende betongulvets tilstand som en dækningsberettigende skade. Således anfører klagerne til nævnet bl.a.:

> "En mangel kan siges at foreligge, hvis ejendommen under hensyn til dens type, alder og indretning er i dårligere stand, end køber normalt kan forvente. På tidspunktet for ejendommens opførelse kendte man god det korrekte blandingsforhold for bindingsmiddel i beton, og skaden er således en følge af tilsidesættelse af de på opførelsestidspunktet gældende bygningsnormer. Det er ikke forventeligt for køberne af en ejendom fra 1932, at betongulvet i denne ikke indeholder tilstrækkelig bindingsmiddel, og klagerne er derfor af den mening, at skaden er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 11/2 2005 bl.a.:

> "Begge taksatorer har noteret sig, at betongulvet var stabilt, ligesom der ikke blev konstateret nævneværdige svindrevner eller nævneværdige forekomster af løst

pudslag. Som nævnt var der dog hugget hul på gulvet, hvorved det kunne konstateres, at den underliggende beton viste tendens til at smuldre.

Svindrevner eller løst pudslag er ikke usædvanligt for et betongulv fra 1932. At der er mindre revnedannelser eller mindre forekomster af løst pudslag i betongulvet betyder ikke nogen svækkelse i betongulvet i relation til dets bæreevne. Der er derfor ikke nogen nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele.

Samtidig mener vi ikke, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ejendommen er opført i 1932. Det er vores opfattelse, at kældergulvet ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre kældergulve, udført på samme tidspunkt og efter den gængse byggemåde.

Betonlaget er støbt direkte ovenpå den afrettede jord uden kapillarbrydende lag, hvilket gør, at den almindelige grundfugt, som vil være under betondækket, bliver transporteret op i dækket. Det vil derfor med alderen være almindeligt med begyndende nedbrydning af betonen, bl.a. forårsaget af, at materialerne ikke var så gode dengang, som de er i dag.

Gulvkonstruktionen er udført, som det var almindeligt i 1932, hvor en kælder havde et ganske andet formål, end det formål en kælder typisk har i dag.

Betongulvet har ligget i 73 år og er efter vores opfattelse forsat fuldt ud egnet til anvendelse som kældergulv, når der ses bort fra de steder, hvor vores kunde har hakket pudslaget af og boret huller i betonen.

...

G.M.-P. mener, at der er anvendt for lidt bindemiddel i betonen.

5. 65.539

Det er vores vurdering, at der er tale om en bedømmelse, som ikke på nogen måde er godtgjort, idet styrken i beton kun kan fastslås ved en egentlig laboratorieundersøgelse.

Vi skal bemærke, at kvaliteten af et betongulv fra 1932 ikke kan forventes at leve op til de krav, man med rimelighed kan stille til et betongulv, som støbes i dag. Gulvet er støbt på et tidspunkt, hvor man anvendte håndblandet beton, hvorfor det er helt normalt, at betonkvaliteten i det samme gulv kan variere en hel del. Det er således ikke tilstrækkeligt at foretage enkelte prøveboringer på gulvet for at fastslå betonkvaliteten.

Uanset der måtte være sparet på bindemidlet i betonen - hvilket som nævnt er udokumenteret - er det vores vurdering, at dette ikke har haft nogen indvirkning på betonens holdbarhed sammenlignet med andre betonkældergulve fra begyndelsen af 30'erne.

...

Da det ikke er godtgjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, må vi fastholde, at der ikke kan gives dækning til udbedring af forholdet.

Vi vedlægger ankenævnskendelse nr. 59.271 og 48.784, der vedrører problemstillingen omkring lægning af fliser på et kældergulv, hvorved forsikringstageren ønskede at foretage en ændring af ejendommens indretning. Forholdet blev ikke anset for en dækningsberettiget skade.

Herudover vedlægger vi ankenævnskendelse nr. 61.290 og 62.191, som omhandler revner i et betongulv. Disse blev ikke anset for omfattet af ejerskifteforsikringen, uanset at der var tale om gulve i rum til beboelse, hvor der gælder væsentlig større krav til konstruktionen, end ved kældergulve i ejendomme fra 1930'erne.

Såfremt ankenævnet måtte nå frem til, at forholdet omkring kældergulvet udgør en dækningsberettiget skade, må vi subsidiært gøre gældende, at kældergulvet er værdiforringet med mere end 30 %, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 9.

Dette begrundes i, at der er tale om en simpel betonkonstruktion, støbt direkte oven på afrettet jord uden kapilarbrydende lag. Herved trænger almindelig grundfugt op i konstruktionen og medvirker til, at betondækket med alderen bliver nedbrudt."

Nævnet har fået forelagt klagernes og taksatorernes fotos af betongulvet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forholdt til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger.

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at porøsitet, sprækker og revnedannelser i et betongulv, der har eksisteret i over 70 år, udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket.

7. 65.539

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen