812/09

Den 2. februar 2009 blev i sag nr. 74.102:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
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 udvidet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til etablering af et nyt betondæk samt over, at selskabet ikke har medvirket til en afklaring af, hvorvidt der er en sætningsskade på ejendommen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ud over bemærkningerne i tilstandsrapporten ikke er påvist forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1974, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/2 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/10 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Lidt tynde pudsrevner i sokkel - se f.eks. på havegavl og under hæveskydedør.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	På havegavl er der en løs falssten øverst ved venstre vindue. Under soveværelsesvindue bl.a. er der en tynd revne i væggen og tilsvarende under vindue til venstre for hoveddør.
…		

4. Vinduer og døre

…

4.4 Sålbænke	K1	Der forekommer fugerevner i sålbænke under vinduer - se bl.a. ved stuevindue og gavlværelse."

Det fremgår af sagen, at klageren i skrivelse af 23/2 2008 anmeldte en række forhold til selskabet. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"- Betongulv fjedrer. Boreprøve viser betonlag + pudslag ca. 6 cm.
Betonlag alene skal minimum være 8 - 10 cm.
- Både pudslag og betonlag virker meget blødt når man borer i det."

Skadekonsulent H.S. besigtigede ejendommen den 21/2 2008 samt den 6/3 2008 og anførte herefter i rapport af 10/4 2008:

"**2. Tyndt betondæk**
Ft. opdager ved at foretage en boreprøve i betondæk som danner underlag for tæppebelægning i stue at tykkelsen det pågældende sted er ca. 7 - 7,5 cm. Endvidere fjedrer betongulvet når man hopper på det.

Ved at aftage tæppe omkring borehullet, se foto, kan man ikke konstatere revner i betondækket. Der er ikke andre steder på gulve tegn på at betondækket skulle være skadet under tæppe eller flisebelægninger.

3. Revner i ydervægge og sokkel
Under alle vinduer ses en mindre tynd revne i murværkets fuger og sålbænk. Derudover ses 2 steder i murfladen en tynd revne ligeledes i murværkets fuger.
Der ses også flere tynde revner i sokkelpuds.

I tilstandsrapporten pkt. 1.2 er nævnt 'lidt tynde revner i sokkel' samt i pkt. 3.1 er nævnt revner under 2 vinduer.
Endvidere er i pkt. 4.4 nævnt at der forekommer fugerevner i (murede) sålbænke.

De observerede revner vurderes ikke at være sætningsrevner idet de ikke åbner sig opad eller nedad."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 16/4 2008 til klageren:

"**Vi dækker ikke betondækket**
Skadekonsulenten oplyser, at der er boret et hul i betondækket, og at man kan måle tykkelsen til ca. 7 cm det pågældende sted.

Skadekonsulenten kunne ikke konstatere revner af betydning på betondækket og vurdere ikke, at der er nærliggende risiko for skader på gulvet.

Skadekonsulenten har ligeledes alt med vores byggetekniske afdeling, som oplyser, at der ikke i bygningsreglementet fra 1972 var krav til betondækkets tykkelse. Betondækket er derfor ikke ulovligt.

Da der hverken er konstateret skader, nærliggende risiko for skader eller ulovligheder ved betongulvet, er der ikke dækning over ejerskifteforsikringen (se vilkårenes punkt 6 B og 20 A).

6 B - Hvilke skader dækker forsikringen?
'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

20 A - Forsikringen er udvidet til at dække
'Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.'

Vi dækker ikke udvendige revner
Skadekonsulenten konstaterede ved besigtigelsen, at der var mindre revner i murværket og i sokkelen.

Skadekonsulenten mener ikke, at der er tale om aktive sætningsrevner.

Revnerne i murværket bør dog udkradses og omfuges af hensyn til slagregn.

I tilstandsrapporten på side 9 er revnerne beskrevet:

Uddrag af tilstandsrapporten
'Punkt 1.2 Sokkel - K1 - Lidt tynde pudsrevner i sokkel - se f.eks. på hanegavl og under hæveskydedør.'

'Punkt 3.1 Facader/gavle - K1 - Under soveværelsesvindue bl.a. er der en tynd revne i væggen og tilsvarende under vindue til venstre for hoveddør.'

'Punkt 4.4 Sålbænke - K1 - Der forekommer fugerevner i sålbænke under vinduer - se bl.a. ved stuevindue og gavlværelse.'

Da revnerne ifølge skadekonsulenten ikke er alvorlige, mener jeg, at tilstandsrapporten har beskrevet revnerne korrekt.

Der er derfor ikke dækning over ejerskifteforsikringen (se vilkårenes punkt 7 A)."

Som følge heraf anførte klageren i to skrivelser af 29/4 2008 til selskabet:

"Klage over afgørelse vedrørende fjedrende betongulv.
…
Vi er enige om at betongulvet fjedrer når man går eller hopper på det.

Man kan se/høre at betongulvet fjedrer idet jernplader i brændeovnen rasler, og reolvægge som står på gulvet ryster/svajer.

Vi er formodentlig også enige om at der ikke står noget om fjedrende betongulve i tilstandsrapporten.

Min påstand er at gulvet er fejlkonstrueret, idet betonlaget er for tyndt, og at betonen ikke har den nødvendige styrke.

Jeg har boret et 8 mm hul i gulvet for at konstatere tykkelsen, som jeg måler til 6 - 7 cm.
Under boringen, der går meget hurtigere og lettere end normalt når man borer i betonvægge, føles det som om betonen er meget blød.

Den 11/02-2008 har jeg en telefonsamtale med Topdanmarks skadeskonsulent O.B.J., og han oplyser på forespørgsel at betongulve ikke skal fjedre og at betongulve i villaer skal være mindst 10 cm tykke.
…
Da betonstyrke er noget man ikke bare kan måle, idet der skal tages boreprøver, tilbød jeg Topdanmarks skadeskonsulent H.S.L. på møde den 21/02-2008 at låne min slagboremaskine og bore et prøvehul nr. 2 så han selv kunne mærke hvor blød betonen var.
Han afslog tilbuddet.

I forbindelse med udarbejdelsen af denne skrivelse har jeg haft en snak med naboen i nr. 12, som har boet der siden 1973 og som har fulgt med i bygningen af mit hus.
Han oplyste at der nok var sparet på betonen, men at det der gik rigtig galt var at det umiddelbart efter støbningen af gulvet og inden betonen var afhærdet begyndte at regne så kraftigt at det hele sejlede.
Der er derfor for meget vand i betonen hvilket giver en svag beton. Da man efter nogle dage kan gå på betonen opdager man at det fjedrer.
I stedet for at bryde gulvet op og lave et nyt, vælger man at satse på at et tykt slidlag kunne løse problemet.

Topdanmark påstår at der ikke er konstateret skade eller nærliggende
risiko for skade. Jeg er ikke enig. Husets skillevægge, som er konstrueret af letbetonplader (ca. 7,5x50x240 cm.), er placeret på det fjedrende gulv, og de har næsten alle lodrette revner i samlingerne mellem pladerne som følge af at de prøver at fjedrer i takt med gulvet.
Følgeskaderne kan aflæses direkte i tilstandsrapporten:
9.1 K1 Bryggersgulv: skår i stiftmosaik.
9.2 K3 Revner i vægfliser i begge badeværelser.
3.6 K1 Revner i skillevæggesamlinger.

Jeg skal desuden oplyse at skaden 'nedsætter husets værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand' citat Topdanmark vilkår.
Når jeg til sin tid skal sælge huset skal der udarbejdes en ny tilstandsrapport som vil indeholde en K3 eller UN fjedrende betongulv. Køber vil enten finde et andet hus eller kræve et kæmpe nedslag i prisen.
…
<u>Klage over afgørelse vedrørende sætningsskade/udvendige revner.</u>
…

Umiddelbart efter at jeg overtog huset (01/02-2007) var jeg ude og tælle revner og jeg mener at der dengang var 5-6 revner hvilket passede udmærket med hvad der stod i tilstandsrapporten.
En optælling af åbnede revner den 23/02-2008 viste at der er mindst 3 mod nord, 2 mod øst og 5 mod syd.

Stigningen i antallet af revner får mig til at kontakte skadeskonsulent HSL for at få ham til at vurdere om der er sætningsskader.

I skadesrapporten skriver HSL:
De observerede revner vurderes ikke at være sætningsrevner idet de ikke åbner opad eller nedad.

Jeg håber han har ret og at det er mig der ikke kan tælle revner.

Jeg går ud fra at hvis der kommer flere revner er dette tegn på at der er aktive sætningsskader uanset om de åbner opad eller nedad.

Da tilstandsrapporten ikke tydeligt angiver antallet af revner vil Topdanmark kunne afvise selv nye revner på mur og sokkel med henvisning til tilstandsrapporten da jeg har svært ved at bevise hvilke revner der er nye revner.

Jeg skal derfor foreslå følgende:
1) Jeg sørger for at få repareret alle nuværende revner.
En repræsentant for Topdanmark er velkommen til at overvåge arbejdet.
2) Topdanmark sender en skadeskonsulent ud der kan konstatere at alle revner er repareret og dette bekræftes skriftligt overfor mig.
3) Hvis der i resten af forsikringens løbetid fremkommer nye revner eller de gamle revner åbner sig igen erkender Topdanmark at der er og åbenbart altid har været en aktiv sætningsskade."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 2/6 2008 til klageren:

"I vilkårene for ejerskifteforsikringen, punkt 4 B oplyser vi om, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Vi oplyser også om, at ved en bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I den forbindelse har skadekonsulenten supplerende oplyst, at gulvet ikke er uanvendeligt til dets formål og at der ikke kunne konstateres revner eller andre skader, de steder hvor gulvtæppet var fjernet.

Vi finder derfor ikke, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere bemærker vi, at betondækket ikke har vist tegn på svigt i bæreevnen de sidste 34 år og vi vurderer derfor ikke, at der er nærliggende risiko for skade.

I den forbindelse har skadekonsulenten oplyst, at revnerne i de indvendige skillevægge af 7,5 cm gasbeton er almindeligt forekommende i denne type vægge og har intet at gøre med eventuelle fejl i betongulvet.

Derfor er betingelserne (skadebegrebet) for dækning over ejerskifteforsikringen ikke opfyldt.

Der er ikke tale om et ulovligt forhold
Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne, jf. vilkår 20 B.

Der er vores opfattelse, at forholdet ikke udgør en ulovlighed i forhold til den udvidede dækning, som er tilknyttet forsikringen.

Din ejendom er opført i 1974 og på tidspunktet for opførelsen var det bygningsreglementet fra 1972, som var gældende. Bygningsreglementet fra 1972 indeholder ikke krav til tykkelsen af terrændæk. SBI-anvisning 72 fra 1969 indeholder heller ikke krav til tykkelsen af terrændæk.

De publikationer du har vedlagt i dit brev fra den 29. april 2008 er fra en cementproducent og er af nyere dato og kan alene betragtes som vejledende.

Som beskrevet ovenfor er det en betingelse for ulovlighedsdækningen, at betongulvet er opført i strid med bygningslovgivningen, som var gældende på ejendommens opførelsestidspunkt. Nugældende forskrifter og vejledninger i øvrigt tages ikke i betragtning.

Revner i ydervægge og sokkel
Vi har i vores brev fra den 16. april 2008 oplyst, at vi ikke dækker de udvendige revner, da der ikke er tale om aktive sætninger og fordi revnerne er beskrevet i tilstandsrapporten. Skader der er beskrevet i tilstandsrapporten er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. vilkår punkt 7 A."

Klageren har ved skrivelse af 10/6 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at ejendommens betondæk udgør en dækningsberettigende skade.

Klageren ønsker tillige, at selskabet skal anerkende, at ejendommen har en dækningsberettigende sætningsskade. Klageren har til støtte herfor anført:

"Mit hus er et etplans parcelhus opført 1974.
a) Betongulvet fjedrer.
b) Betongulvet er for tyndt. (Tykkelsen er 6 - 7 cm)
c) Betonen er for svag.
Topdanmark er enig i pkt. a + b, og har undladt at kommentere c.
Topdanmark vil ikke anerkende at det er en dækningsberettiget skade. Dækning afvises med at der i bygningsreglementet for 1972 ikke er nævnt noget om tykkelsen af terrændæk.

Kældergulve er terrændæk og i bygningsreglementet er nævnt at de skal have en tykkelse på 10 cm, og udføres af beton kvalitet II (1:3:5, 10,5 Mn/m2). I bygningsreglementet er nævnt at betonkonstruktioner skal dimensioneres efter DS 411 Beton og jernbetonkonstruktioner.
Jeg har desværre ikke kunnet fremskaffe DS 411 men hvis den er overholdt er jeg sikker på at man ikke ender op med et fjedrende gulv.
Årsagen til at betonen er svag er beskrevet i mit brev til Topdanmark dateret 29/04-2008.
…
Da jeg overtog huset 01/02-2007 var jeg ude og tælle revner og fandt at der var 5 - 6 revner. Revnerne er beskrevet i tilstandsrapporten, men antallet er ikke nævnt. En optælling af revner den 23/02-2008 viste at der var mindst 10 revner. Jeg har derfor mistanke om at der er en aktiv sætningsskade på huset.
Efter reparation af revnerne (betalt af mig) har jeg behov for Topdanmarks medvirken således at eventuelle nye revner ikke som denne gang blot afvises med henvisning til tilstandsrapporten.
Topdanmark har ikke ønsket at hjælpe med fremskaffelse af bevis for om der er en sætningsskade eller ej."

Selskabet har ved skrivelse af 11/7 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"For at et anmeldt forhold er dækket, skal der være tale om en skade i vilkårenes forstand, se vilkårenes pkt. 6b.

Det er skadekonsulentens opfattelse, at der ikke er tegn på aktive sætninger ved fundamentet, og at betondækket i huset ikke adskiller sig fra betongulve i tilsvarende huse af samme alder og konstruktion.

Vi finder derfor ikke, at forholdet udgør en skade, og lægger vægt på, at betongulvet stadig kan fungere som underlag for en tæppebelægning, se dertil AK 57.701, AK 54.744, AK 60.471, AK 63.879 og AK 70.639.

Vi har derfor afvist, at der er tale om en skade i vilkårenes forstand.

Hvad står der i punkt 6b?
Ved skade forstås 'Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revne- dannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.'

Forholdet er heller ikke ulovligt
Vores kunde har som nævnt også gjort gældende at der er tale om et ulovligt undergulv, da gulvet efter vores kundes opfattelse er i strid med Bygningsreglement 1972 og DS 411.

Vores skadekonsulent bemærker, at der i BR 72 punkt 5.4.3, stk. 9 står, at *'Kældergulve skal normalt udføres af beton af kvalitet 2 i mindst 10 cm tykkelse, inklusive slidlag.'*

Vores skadekonsulent oplyser, at et terrændæk ikke kan sidestilles med et kældergulv, og at punktet derfor slet ikke vedrører betongulvet i vores kundes hus.

For så vidt angår DS411, omhandler den dimensionering af bærende beton og jernbetonkonstruktioner, og er derfor ikke relevant i forhold til betongulvet i huset, som ikke er bærende.

Tilsvarende gælder SBI 72 om terrændæk, der ikke nævner noget om tykkelsen af terrændæk.

Vi finder derfor ikke, at vores kunde har dokumenteret, at betondækket er ulovligt på udførelses- tidspunktet, se vilkårenes pkt. 20A, eller at han i givet fald ikke ville kunne opnå dispensation for forholdet.

Hvad står der i pkt. 20A?
'Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygnings reglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.'

Her kan I se, hvorfor vi ikke dækker de udvendige smårevner
Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, se pkt. 7A

For så vidt angår forholdene udenfor, skønner skadekonsulenten, at de anmeldte revner i murværkets fuger og sålbænk, samt de tynde revner i sokkelpuds, svarer til oplysningerne i tilstandsrapporten, og at de er uden konstruktiv betydning.

Vi henviser til tilstandsrapporten, hvor der
- med en K1 er noteret 'lidt tynde pudsrevner i sokkel — se f.eks. på havegavl og under hæveskydedør'
- med en K1 er noteret, at 'Der forekommer mindre skår i klinkekanter'
- med en k2 er noteret, at 'Betontrappe til bryggers har pudsskader'
- med en K1 er noteret, at 'På havegavl er der en løs falssten under øverste venstre vindue. Under soveværelsesvindue bl.a. er der en tynd revne i væggen og tilsvarende under vindue til venstre for hoveddør'.

Hvad står der i vilkårenes pkt. 7A?
'Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Vi må på denne baggrund desværre fastholde, at vores kunde ikke har godtgjort at der er tale om skader eller ulovligheder i vilkårenes forstand.

Vi revurderer gerne sagen
Hvis vores kunde senere kan dokumentere, at skaderne er alvorligere end antaget, revurderer vi gerne sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
…
7 Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav. Nævnet finder, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at ejendommen har en dækningsberettigende sætningsskade.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet vedrørende betondækket ikke har en karakter, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til et nyt betondæk.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand