822/09

Den 15. juni 2009 blev i sag nr. 74.309:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af revner i gulve og vægge.

Selskabet har tilbudt en kulancemæssig dækning på 15.000 kr. og henviser herved til, at revnerne skyldes ejendommens konstruktion, der ikke afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder. Selskabet henviser desuden til, at de omhandlende gulve var beklædt med tæpper, da klageren købte ejendommen

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1964, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/10 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/9 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Gulve under faste tæpper i stue / værelser / køkken er ej efterset. …	☒	☐	A

…

Bygningskonstruktioner

…

6. Gulvkonstruktion og gulve	
Gulv på strøer eller bjælker	A
Væg-til-væg tæppe	A

Tæppe på beton	A	
Klinkegulv på beton	A	
Andet; Type:	A	Vinyl på beton"

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 19/10 2007 og anførte som følge heraf i taksatorrapport af 22/10 2007:

"**Ejendommen**

FT overtog ejendommen 15.oktober 2007.

Skadeanmeldelsen omhandler Litra A, beboelse.

Ejendommen er en tidstypisk 1 plans bolig fra 1964 med et bebygget areal på 92 m2. Ejendommen er opført på betonfundamenter (randfundament) og med ydermure i hulmure med teglsten i formur og 75 mm letbeton (helvægselementer) i bagmur, og desuden letbeton skillevægge. Gulve er alle udført som 150 mm lecabetongulve (set på tegning). Tagkonstruktion er saddeltag med gitterspær og taghældning ca 30 grader, samt tagbelægning i bølge eternitplader.

Hele boligen er ved besigtigelsen under total istandsættelse. Tapet er nedrevet fra vægge i næsten samtlige rum. Boligen fremstår i oprindelig stand, herunder også badeværelse og køkken.

Besigtigelse

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at helvægselementerne generelt er med hårfine revnedannelser både vandret og lodret, og at de næsten alle steder er med åbne samlinger mellem elementerne. Det kan ved måling konstateres, at væggene ikke er ude af lod. Det kan ved fugtmåling konstateres, at væggene ikke er opfugtede.

Tapet i gang, som ikke er nedrevet, er uden revnedannelser, hvorfor det er sandsynligt, at revnerne er af ældre dato. Dette gælder ligeledes vægfliserne i badeværelset, som er af ældre dato.

Af FT's tegning kan det konstateres, at væggene er 75 mm helvægselementer i letbeton.

Det kan desuden konstateres, at betongulvene mange steder er med revnedannelser. De fleste revner er hårfine, men enkelte revner i stue og gang er med en lille forskydning på ca. 1 mm. Dog er revne på tværs af gang foran indgangsdør med forskydning på ca. 2 mm. Her ses revnede klinker. I stue ses at revnedannelserne er udbedret ved spartling.

Ved måling med vaterpas kan det konstateres, at der er mindre lunker på ca. 2-5 mm i betongulvene i lokale zoner, men at de ellers er uden fald.

FT fortæller, at der ved overtagelsen af ejendommen lå væg til væg tæpper i samtlige af ejendommens rum. Dog vinylgulv på beton i køkken.

Konklusion

Det må på baggrund af det konstaterede skadesbillede konkluderes, at revnedannelserne i væggene sandsynligvis skyldes sædvanlige spændingsrevner og bevægelser som følge af letbetonelementernes udtørring. Det er min vurdering, at der ikke er risiko for en skadesudvikling.

Det må på baggrund af det konstaterede skadesbillede konkluderes, at revnedannelserne i gulvene sandsynligvis ikke skyldes sætninger i gulvkonstruktionen, men i stedet skyldes spændinger og bevægelser som følge af betongulvenes svind ved hærdning. Det er sædvanligt at der ikke blev anvendt svindarmering ved ejendommens opførelse. Beton har en høj trykstyrke, men en begrænset trækstyrke, og det er netop den egenskab man i dag tilfører gulvet med jernarmering. Erfaringsmæssigt ses der især mange lecabetongulve med revnedannelser.

Det må altså konkluderes, at revnedannelserne i væggene og gulvene sandsynligvis ikke har en sammenhæng.
Statiske årsager i væggen kan også udelukkes på baggrund af at revnerne ses i både bærende og ikke bærende vægge, og i både skillevægge i længderetning og tværretning.

Ydermere må det konkluderes, at betongulvene vil kunne anvendes som undergulve for væg til væg tæpper / vinyl som ved FT's overtagelse af ejendommen."

På klagerens foranledning foretog Arkitektfirmaet F.A. en besigtigelse af ejendommen den 10/1 2008 og anførte som følge heraf i rapport:

"**Ejendommen:**

Ejendommen er opført i 1964 iflg. udleveret oplysninger, og udført i et plan med et bebygget areal på ca. 92 m^2.
Bygningen er opført traditionelt med randfundament og ydermur af ½ stens mur, hulmur og indvendigt med letbetonelementer. Indvendige skillevægge er letbetonelementer som er opsat direkte på terrændæk.
Terrændækket er opbygget som 150 mm lecabetongulve (bryggerset er sænket i niveau i forhold til øvrige) med ca. 20 mm afretningslag af grusbeton.
Taget er af gitterspærskonstruktion med taghældning på ca. 30° og beklædt med et let tagmateriale af bølgeeternitplader.

Gennemgang af ejendommen:

<u>Terrændæk.</u>
Ved gennemgangen af terrændækket i boligen kunne det konstateres at terrændækket har mange revner på kryds og tværs i stuen, entre, køkken og bryggers.
I entre går revnen på tværs af rummet og i køkkenet er der revnedannelser langs med ydervæggen.
I bryggers var der en revne skråt mellem ydervægge omkring indvendigt hjørne.

I opholdsstue er der generelt mange revner i terrændæk på kryds og tværs samt langs med ydervæggen.
Revnerne er i varierende størrelse på mellem 1 og 2 mm, i entreen er der forskydning i gulvet på 2-3 mm.

I den ene stue er der midt i rummet udført en overflade spartling af nogle af revnedannelserne.

Gulvet i bad/toilet er med flisebelægning og der er ikke synlige revner, om der evt. er revnedannelser under fliserne kan ikke vurderes.

I soveværelset er hele gulvet dækket med taperester efter et afrevet væg til væg tæppe, der var umiddelbart ingen synlige revner.

Indvendige vægge.
Indervægge er vægelementer af letbeton i en bredde på ca. 60 cm fra gulv til loft med åbne samlinger mellem pladerne. Endvidere har elementerne hårfine revner på vægflader. Der er ingen tegn på opfugtning i væggene.
Flere vægelementer har ikke fast kontakt med terrændækket.

Konklusion

Vi kan på baggrund af besigtigelsen konkludere følgende.

Terrændæk.
Det er vores vurdering at revnedannelserne er en kombination af ikke fyldestgørende opbygning af terrændæk samt svindrevner i dækket da der ikke er svindarmering indstøbt.
Revnedannelser langs ydervægge samt sætninger i terrændæk (ses ved manglende kontakt mellem terrændæk og skillevægge) vurderes at skyldes manglende opbygning af terrændækket.
Det skal nævnes at der ikke er foretaget destruktive indgreb i konstruktionerne.

Gulvopbygningen bør udbedres ved fjernelse af eksisterende terrændæk og udførelse af ny terrænopbygning samt nyt støbt lecadæk. Det er vores vurdering at en reparation/spartling af eksisterende støbt terrændæk ikke vil holde.

Indvendige vægge.
Det er vores vurdering at de observerede revner i vægsamlingerne er manglende korrekt anvendelse af fugelim ved montage. Øvrige hårfine revner er almindelige forekommende svindrevner.

Indvendige vægge kan udbedres ved injeksering af pladesamlinger iht. fabrikantens anvisninger."

Selskabet anførte i skrivelse af 28/2 2008 til klagerens advokat:

"Jeg har nu haft lejlighed til at gennemgå den fremsendte rapport, udarbejdet af arkitektfirmaet F.A., og har desuden drøftet indholdet med ingeniør H.T., fra T. Rådgivende Ingeniører.

H.T. har i en e-mail af 30. januar 2008, anført følgende:

Jeg er ikke enig i rapporten fra denne arkitekt omkring forholdet med terrændækket. Terrændækket er ikke i en stand så det ikke fortsat kan anvendes som undergulv og der er ikke noget der antyder sætninger i betonpladen, idet der ikke kunne måles fald på gulvene. At letbeton i helvægselementer går fra mod terrændækket skyldes ofte også svind.

Der er ingen destruktive indgreb som påviser ukorrekt opbygning af terrændæk.

Det støbte lecadæk uden svindarmering er tidstypisk, hvorfor forholdene må siges ikke at afvige.

Desuden skriver H.T. som svar på mit spørgsmål om væggene, at manglende fugelim intet har med revnedannelserne at gøre.

Der syntes, at være enighed om, at i hvert fald en del af revnerne skyldes, at der ikke er anvendt svindarmering. Arkitekten kan givetvis også bekræfte, at det ikke i 1964 var sædvanligt, at anvende svindarmering.

Derudover mener jeg i øvrigt ikke, at der er den store uenighed på det byggetekniske område. Det er min erfaring, at uoverensstemmelserne ofte mere skyldes et forskelligt udgangspunkt for de rapporter som udarbejdes. Det syntes også at være tilfældet her.

H.T. er beskikket bygningssagkyndig, og tager udgangspunkt i en vurdering af, om der er tale om forhold som afviger nævneværdigt fra tilsvarende vægge/terrændæk i huse fra 1964 (jf. håndbog for bygningssagkyndige og forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1).

Jeg har talt med arkitekt N.R. fra F.A., som bekræfter, at han ikke som sådan har vurderet huset i forhold til ejerskifteforsikringens betingelser. N.R. er alene blevet bedt om, at komme med en byggeteknisk vurdering af ejendommen.

N.R. oplyser, at når han vurderer, at der er tale om en ikke fyldestgørende opbygning af terrændækket, så er det ikke hans opfattelse, at der er tale om en egentlig konstruktionsfejl. Han mener dog, at der er noget der tyder på at, underlaget/afretningslaget ikke har været helt stabilt - muligvis fordi det ikke har været komprimeret tilstrækkeligt.

N.R. er enig i, at der ikke er nogen risiko for konstruktionen og at der ikke kan forventes yderligere sætninger. Som sådan er han heller ikke uenig i, at underlaget forsat kan anvendes som underlag for en tæppebelægning. Dog mener han, at der er et område i opholdsstuen mod sydvest, som virker fjedrende, og hvor gulvet virker mindre stabilt end i de øvrige rum.

Når arkitekten bemærker, at han ikke mener, at en reparation/spartling vil holde, er det først og fremmest i dette område, at han mener der vil være problemer. I de øvrige rum virker gulvet ikke ustabilt, men det kan ikke udelukkes, at der igen vil komme revner. Dog ikke i et omfang som vil have betydning for gulvets funktion.

Vedrørende væggene er det et kendt problem, at den anvendte skillevægskonstruktion, med hele elementer, som kun har en tykkelse på 75 mm, meget ofte vil revne i samlingerne. Ifølge H.T. er der tale om problemer med selve materialet/konstruktionen, som ikke skyldes fejl (fugelim eller lign.) i forbindelse med opførelsen af bygningen.

N.R. mener, at revnerne er en følge af, at der er brugt for lidt fugelim, men han mener ikke, at det er noget større arbejde, at udbedre ved injeksering.

Revnerne har ikke nogen konstruktiv/styrkemæssig betydning for væggene og der er således først og fremmest tale om et kosmetisk problem.

Jeg bemærker, at tilstandsrapporten under pkt. 3.6 indeholder en anmærkning om skruk puds og ujævnheder ved elementsamlinger på de indvendige vægge. Forholdet har fået karakteren K1 hvilket vurderes, at være korrekt, henset til, at der ikke er tale om et forhold, som har betydning for bygningsdelenes funktion.

Desuden anmærkes revner i elementsamlinger under pkt. 9.2. Forholdet er her anmærket med karakteren K2, hvilket formentligt skyldes, at der er tale om vådrum. Det er min opfattelse, at revnerne i væggene er tilstrækkeligt anmærket i tilstandsrapporten.

På det foreliggende grundlag mener jeg ikke, at det er sandsynliggjort, at de anmeldte forhold, kan siges at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til andre tilsvarende bygninger opført i 1964. Det er min opfattelse at der er enighed om, at der ikke er konstateret nogen konstruktionsfejl i forbindelse med udførelsen af skillevægge eller terrændæk.

Det kan næppe helt udelukkes, at husets terrændæk ikke overalt er blevet tilstrækkeligt komprimeret eller at der er sparet på fugelimen i væggene, men ifølge H.T. er der under alle omstændigheder tale om et skadebillede, der ikke nævneværdigt afviger fra man normalt ser i huse af tilsvarende alder.

Af hensyn til, at få sagen løst forligsmæssigt, vil jeg dog være indstillet på, at dække en stabilisering af gulvet i det område hvor N.R. påpeger, at det virker fjedrende. Såfremt Deres klienter kan acceptere, at der udføres en partiel reparation, vil jeg foreslå at der indhentes et tilbud fra en murermeter. Ifølge en af vores konsulenter (murer) vil det være muligt, at udskifte den løse betonplade, og at sikre stabilitet og sammenhæng i betonpladen ved at nedfræse armeringsjern i den blivende beton.

Vedrørende skillevæggene er det uafklaret hvad der er den præcise årsag til revnerne. Jeg mener dog ikke, at forholdet kan siges, at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og jeg finder derfor ikke, at der grundlag for at tilbyde en dækning af dette forhold."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 26/6 2008 til nævnet:

"I fortsættelse af tidligere korrespondance har vi på ny haft en håndværker til at kigge på ejendommen.

Denne håndværker oplyser, at gulvkonstruktionen er lavet med slaggere, hvilket er uegnet som opfyld, idet slaggerne 'sætter sig' og dermed skaber de hulrum, som nu giver problemerne.

Samme håndværker er i øvrigt af den opfattelse, at samtlige skillevægge og indervægge skal nedtages, idet de støtter af på samme slaggelag, og at tagkonstruktionen også er problematisk, idet den støtter af på indervæggen og ikke ydervæggen."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 10/7 2008 til klagerens advokat:

"Jeg bemærker, at der - både ifølge ingeniør H.T. og Arkitektfirmaet F.A. - er tale om et helt traditionelt parcelhus opført i 1964. Håndværkernes oplysninger og tilbud er på den baggrund noget overraskende.

Jeg tillader mig at gå ud fra, at de ingeniører og arkitekter, som har besigtiget ejendommen, ville have bemærket det såfremt, der var tale om graverende problemer med ejendommens konstruktion og stabilitet.

Vedrørende slaggeproblematikken kan jeg oplyse, at der findes en del litteratur om emnet.

Slagger var i 60'erne helt almindeligt brugt (og anbefalet) som kapillarbrydende materiale i terrændækskonstruktioner.

De problemer der har været med 'slaggehuse' følger af at slagger kan udvide sig hvis det opfugtes. Det er dog først og fremmest hvis der er tale om ikke renharpet slagger, at denne risiko er aktuel. Der findes en del eksempler på at urene slaggelag har udvidet sig (kvældet) og at dette har medført ret omfattende skader både gulve og fundament.

Der findes dog stadig mange huse, som har slagger i terrændækket uden, at dette har givet nogen skader. Er der ikke sket skader som følge af udvidelser i slaggelaget efter 40 år, er risikoen for at det sker minimal.

På deres klienters ejendom er der heller ikke tale om følger af, at slaggerne har udvidet sig. Tværtimod er der sket en sætning, som formentligt skyldes en kombination af at betonlaget har trukket sig sammen i forbindelse med hærdningen og, at det underliggende opfyld ikke har været vibreret tilstrækkeligt fast.

Sætningen er sket for mange år siden, og det er meget lidt sandsynligt at der vil ske yderligere sætninger. Bortset fra de ovennævnte egenskaber ved slagger, er der ikke nogen speciel risiko ved, at der ligger slagger under terrændækket. Slagger der er komprimerede har samme bæreevne som grus, sten og andre lignende fyldmaterialer.

På baggrund af det fremsendte materiale forekommer det mig, at det vil være spild af både Deres og min tid at mødes på ejendommen. Det fremsendte materiale kan på ingen måde danne grundlag for en seriøs byggeteknisk drøftelse eller for en forligsmæssig løsning at sagen."

På klagerens foranledning besigtigede en murermester ejendommen hvorefter han i skrivelse af 4/9 2008 til klagerens advokat anførte:

"Jeg har besigtiget ovenstående adresse, og har følgende bemærkninger :

Terrændæk

Det er min vurdering at der er trængt fugt ind i slaggelaget som ligger under terrændæk, og det er det, der er den primære årsag til de mange revner i gulvene.

Udbedring : opbankning af terrændæk, fjernelse af slaggelag /ny opbygning fra bunden foretages. Understøtning af alle vægge da de står direkte på gulvene.

Indvendige vægge
Det er min vurdering at mange af revnerne i væggene er affødt af ikke fyldte limsamlinger, manglende G søm i samlingerne, samt sætninger i gulvene - væggene står direkte på gulvene, dette er efter min overbevisning den primære årsag.

Det var ikke muligt at besigtige om der er slået G søm i toppen af elementerne, eller hvordan spærrene er fastgjort til rem - typisk for den tidsperiode slog man hulbånd fast på gasbeton væggene, ca. 1 ½ m ned fra rem.

Udbedring : injeksering af samtlige pladesamlinger - dette kan ikke udføres før terrændæk er udbedret."

Murermesteren anførte i senere skrivelse af 13/10 2008 til klagerens advokat:

"At selskabet på ingen måde finder det sandsynliggjort at revner kan henføres til anvendelse af slagger, kan man jo altid skrive - jeg har besigtiget gulvet selv og kan godt genkende hårfine revner når jeg ser dem, det er ikke hårfine revner der er tale om, det er rigtige revner som bryder gulvet og det er meget sandsynligt at årsagen er fugt der er trængt ind.

At det har været lovligt og helt almindeligt at bruge slagger som fyldmateriale, er jeg enig i og det er netop derfor der er så megen viden om dette problem.

Det er ikke muligt at anvende betongulvet som undergulv, det er min vurdering.

Vedrørende skillevægge samt indervægge : mange af revnerne kan henføres til at undergulvet ikke er stabilt, ligeledes kan der også være tale om forkert fastgørelse af spær - dette forhold er ikke undersøgt endnu, men også fra den tid var det brugt at fastgøre spær til indervæggen, ved at fastgøre et hulbånd på spærret og derefter trække det en meter lodret ned og så sømme det fast på ydersiden af de indvendige vægge."

Ankenævnet for Huseftersyn anførte i afgørelse af 23/1 2009:

"**Afgørelse**

Den bygningssagkyndige er ikke erstatningsansvarlig i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten af 4. september 2007.

…

Begrundelse

Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering.

Indledningsvis bemærkes, at alle gulvtæpper i stue og værelser og linoleums/vinylbelægningen i køkkenet og bryggers var fjernet fra gulvene.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten på s. 6 under pkt. 2 'Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunne besigtiges?' anført: *Gulve under faste tæpper i stue/værelser/køkken er ej efterset. Sokkel mod nordvest (gavl) er efterset p.g.a. bevoksning. Spidsloft kun efterset fra loftlem, på grund af manglende gangbro. Betongulv i bryggers kun delvist efterset, på grund af vinyl.*

På s. 13 i tilstandsrapporten er anført at der er væg - til - væg tæppe på beton, klinker på beton og vinyl på beton.

Under henvisning til ovenstående finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der var forhold vedrørende revnedannelser i gulv som den bygningssagkyndige burde have beskrevet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig vedrørende dette forhold.

Vedrørende revnedannelser i vægge bemærkes, at tapeter ved skønsforretningen generelt var renset af gasbetonskillevægge og bagmure. Skønsmanden oplyser, at revner i gasbetonelementer er almindeligt forekommende, og normalt ses de ikke, hvis væggene er tapetseret.

Under henvisning til sagens oplysninger, finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at revnedannelserne i væggene kunne konstateres på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse. Han er derfor ikke erstatningsansvarlig vedrørende dette forhold."

Klageren har ved skrivelse af 10/7 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til udbedring af de anmeldte skader.

Selskabet har ved skrivelse af 7/8 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Sagen vedrører efter Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, alene de anmeldte forhold omkring revnerne i betongulvet og revnedannelserne i indervæggene. Såfremt selskabet har mistolket dette ud fra klagers redegørelse, bedes klager anføre, hvorvidt andre forhold også ønskes indbragt for Nævnet.

Indledningsvis skal det bemærkes, at Dansk Boligforsikring A/S naturligvis vedstår det kulancemæssige tilbud i relation til den partielle udbedring af det område der efter oplysning fra Arkitektfirmaet F.A. er helt løst. Efter selskabets oplysninger er det muligt at udbedre området partielt - og omkostningerne i den forbindelse er vurderet til 15.000 kroner inkl, hvorfor den kulancemæssige løsning indebærer at klager, efter fratrækning af selvrisiko vil kunne på udbetalt 5.000 kroner mod fremsendelse af dokumentation for arbejdets udførelse.

Fsva. revnedannelserne i betongulvet er det selskabets opfattelse, at der ikke er tale om et forhold der ligger indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde, idet der ikke er konstateret skader i forsikringsbetingelsernes forstand, som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.
…
Ved vurderingen af, om det anmeldte forhold er en skade i ejerskifteforsikringens forstand skal skadebegrebet eller policens øvrige betingelser være opfyldt. For at skadebegrebet er opfyldt er det afgørende om bygningsdelen - i dette tilfælde betongulvet - adskiller sig nævneværdigt i forhold til andre intakte bygningsdele i god vedligeholdelsesstand og om der som følge heraf - er indtrådt en skade (som defineret) eller nærliggende risiko for skade (som fortolket af Ankenævnet for Forsikring).

Henset til besigtigelseskonsulent H.T.'s observationer, er det selskabets opfattelse, at revnerne i betongulvet der kunne konstateres ved aftagningen af tæppe og vinylbeklædning ikke afviger i forhold til tilsvarende intakte betongulve, der er opført på samme måde i almindelig god vedligeholdelsesstand. Som det fremgår af bilag …, er der tale om sædvanlige revnedannelser der opstår som følge af den gængse byggeskik på opførelsestidspunktet, da man ikke anvendte svindarmering. Der er alene tale om sædvanlig revner som følge af sammentrækninger i ved betonens tørreproces.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at revnerne i betongulvet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendomme fra 1964, idet der er tale om et sædvanligt forekommende fænomen. Det er selskabets vurdering, at betongulvet til trods for de mindre hårfine revner vil kunne anvendes som undergulv for tilsvarende belægning som klager overtog ejendommen med. Det forhold at klager som led i istandsættelse og moderniseringsarbejder på ejendommen måtte ønske en anden type belægning og dette ikke umiddelbart kan lade sig gøre, er selskabet uvedkommende. Der henvises endvidere til Nævnets kendelse 61.667 afsagt den 5. juli 2004, som omhandler en tilsvarende sag. I denne sag kom Nævnet frem til, at betongulvet der var løst og havde revner i en ejendom opført i 1961, ikke udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad. Vægge:

I lighed med revnedannelserne i betongulvet, er det selskabets opfattelse at de hårfine revnedannelser i væggene ikke udgør et forhold der ligger indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde, idet der ikke er konstateret skader som defineret i forsikringsbetingelsernes forstand, jfr. pkt. 3.

På baggrund af H.T.'s observationer, er det selskabets opfattelse at de hårfine revnedannelser i indervæggene ikke ses at afvige nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte indervægge opført på samme måde i almindelig god vedligeholdelsesstand. Som det fremgår af bilag …, har H.T. oplyst, at revnerne er opstået som følge af almindelige bevægelser/-spændingsrevner i letbetonen og der ikke var risiko for en skadesudvikling i den forbindelse. Det bemærkes endvidere, at der i tilstandsrapporten ses at være en anmærkning i relation til de indvendige vægge, idet der oplyses at der kunne konstateres stedvis skruk puds og ujævnheder ved elementsamlingerne. Forholdet er anmærket med karakteren K1.

3. Konklusion

Det er et almindeligt forsikringsretligt princip, at det påhviler en forsikringstager at godtgøre at der er tale om en begivenhed der falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde. Selskabet finder ikke at klager har godtgjort dette."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 8/9 2008 til nævnet:

"Vedlagt fremsendes udtalelse fra murermester B.S. fra S.&P.

Som det fremgår, er denne helt uenig med den bygningssagkyndige i dennes vurdering af gulvkonstruktionen. Det er murerens opfattelse, at der er trængt fugt ind i det slaggelag, som ligger under terrændækket, hvilket nødvendiggør opbankning af terrændækket og opbygning af ny gulvkonstruktion.

Dette er ikke forventeligt for køber af ejendommen.

Det fremgår endvidere, at mureren er uenig med forsikringsselskabets sagkyndige omkring de indvendige vægge. Der er efter murerens opfattelse ikke tale om 'ikke fyldte limsamlinger', men derimod at væggene står direkte på gulvene, og når gulvene 'sætter sig' grundet førnævnte fugt, giver det også skader på væggene.

Mureren har ikke skrevet noget omkring tagkonstruktionen. Jeg forespørger herom, og vender tilbage, hvis der er yderligere."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 23/9 2008 til nævnet:

"Det fremgår af brevet, at gulvkonstruktionen i klagers ejendom endnu engang er blevet vurderet - denne gang af murermester B.S., S.&P. - som oplyser, at det er hans opfattelse at der er trængt fugt ind i slaggelaget under terrændækket og dette er årsagen til revnedannelserne.

Selskabet finder det på ingen måde sandsynliggjort af klager, at revnedannelserne i betongulvet - hvor størstedelen er hårfine - kan henføres til en anvendelse af slagger i konstruktionen.

Klager bragte allerede ved brev af 26. juni 2008 (bilag …) en eventuel slaggeproblematik op, som selskabet kommenterede på ved brev af 10. juli 2008 (bilag …).

Dansk Boligforsikring A/S skal i den forbindelse endnu engang præcisere, at det i 1960'erne var helt almindeligt og lovligt at anvende slagger som fyldmateriale eller som kapilarbrydende lag i terrændæk.

Efterfølgende har det vist sig ved nogle ejendomme - men ikke alle - at der opstod problemer med slagger. I ejendomme hvor der er konstateret problemer med slagger, er billedet det, at der sker en udvidelse af slaggelaget - der svulmer og skyder op, som bevirker at betongulvet hæver sig - som følge af fugtoptagelse og en efterfølgende en kemisk proces i slaggerne. Risikoen for udkvældning af slagger opstår dog først og fremmest, hvis der har været anvendt ikke renharpet slagger. Der findes derfor mange ejendomme i Danmark, som har slagger i terrændækket uden at dette har medført skader. Er der ikke sket skade som følge af udvidelser i slaggelaget efter 40 år, er det selskabets opfattelse, at risikoen for at det sker nu er ret begrænset.

Det karakteristiske skadesbillede man ser i ejendomme, hvor der er sket en udkvældning af slaggelaget er ifølge besigtigelseskonsulent, ingeniør H.T. ikke til stede på klagers ejendom.

Det fremgår af bilag …, at der alene er konstateret revnedannelser og mindre lunker på ca. 2-5 mm i lokale zoner af gulvet. Ingen af de rådgivere som klager har antaget til at vurdere det anmeldte forhold omkring betongulvet, har konstateret et skadesbillede der kendetegner en udkvældning af slagger.

Fra klagers side er det ikke sandsynliggjort eller dokumenteret, at der rent faktisk er anvendt slagger i konstruktionen - og slaggerne er af en sådan beskaffenhed at disse medfører en udkvældning som kan medføre en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller der er tale om en nærliggende risiko for skade.

Det fastholdes, at revnedannelserne der er konstateret alene skyldes spændinger/bevægelser som følge af sædvanligt svind i betonen ved hærdningsprocessen og det forhold at man på opførelsestidspunktet ikke anvendte svind eller jernarmering.

Det er et almindeligt forsikringsretligt princip, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at et anmeldt forhold ligger inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om et forhold som udgør en skade, idet:

- Revnerne i betongulvet er opstået som følge af spændinger/bevægelser der opstår ved hærdningsprocessen og at der ikke er anvendt jern/svindarmering i betondækket. Dette er helt almindeligt forekommende i ejendomme opført i 1964.

- Hårfine revnedannelser i betongulvet i en ejendom fra 1964 er mere reglen end undtagelsen, og dermed afviger det ikke fra tilsvarende ejendomme af samme alder og samme konstruktion. Der er dermed ikke tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

- At betongulvet stadig har funktion som undergulv og kan anvendes som undergulv for en fast tæppebelægning som klager overtog ejendommen med.

- At selskabet pr. kulance, har tilbudt klager 15.000 kroner (inden fratrækning af selvrisiko) til en partiel reparation af det område af betondækket som er direkte løst. Dette har klager ikke ønsket at tage imod.

- At en formodning for at der er anvendt slagger i terrændækket ikke indebærer, at der er tale om et forhold der udgør en skade. Klager har på ingen måde sandsynliggjort/dokumenteret at der rent faktisk er anvendt slagger i terrændækket og at disse har medført en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

- At anvendelsen af slagger på tidspunktet for ejendommens opførelse var helt almindeligt og ikke ulovligt.

Fsva. klagers rådgivers bemærkninger omkring revnerne i de lette skillevægge henvises der til selskabets bemærkninger i indlæg af 7. august 2008."

Klagerens advokat og selskabet fremsendte herefter omfattende yderligere korrespondance.

Nævnet har modtaget billeder af de anmeldte revner til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen.
…
3. Hvilke forhold er dækket

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed

nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at selskabet har tilbudt en kulancemæssig dækning på 15.000 kr. til en partiel udbedring af gulvet.

Ad. betongulve:

Klageren overtog ejendommen med gulvtæpper. Det er herefter forsikringen uvedkommende, hvis han efter overtagelsen ønsker at anvende gulvene på en anden måde.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er forhold ved gulvet, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og med betongulv, der skal anvendes til underlag for tæpper. Nævnet finder det ej heller sandsynliggjort, at der er forhold ved gulvet, der medfører nærliggende risiko for skade.

Ad. vægge:

Nævnet finder, at revnedannelserne i væggene ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Selskabets afgørelse af dette klagepunkt kan således heller ikke kritiseres.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand