901/12

Den 15. oktober 2012 blev i sag nr. 81.877:

xxxxx xxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på ejendommens terrændæk.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at klageren overtog ejendommen den 1/4 2007 og tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 1/3 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/12 2006. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Revne i sokkel ved terrassedør syd.
…			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 gulvkonstruktion/-belægning	K3	Revne i mosaikgulv i bad 1 Note: Den manglende tæthed er risikabel på grund af slaggeunderlaget.
		K3	Revnede gulvfliser i bad 2. Note: Se note for bad 1.

2. 81.877

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Enkelte revnede fliser ved badekar bad 1.
9.3 Fuger	K3	Manglende bløde fuger i hjørnesamlinger.
9.4 Gulvafløb	K0	Renses. Kunne ikke besigtiges.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
1. Fundamenter/sokler		
Beton	A	
Beton	B	
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type	A	Slagger"

Klageren har indbragt sagen for nævnet ved klageskema underskrevet den 10/1 2012. I et bilag hertil har klageren redegjort for sagen således:

"Vi købte i foråret 2007 ejendommen beliggende ...

Ejendommen er et … typehus fra 1969.

Vi fik i forbindelse med købet udleveret tilstandsrapport på ejendommen udarbejdet den 9. december 2006 af beskikket byggesagkyndig …, vedlagt som **Bilag …**

Vi tegnede ved købet af huset en ejerskifteforsikring med ekstrasikring hos Tryg. Forsikringspolicen er vedlagt som **Bilag …** og forsikringsbetingelserne som **Bilag …**

I juni 2011 beslutter vi at sælge huset, og får i forbindelse med salgsprocessen udarbejdet en ny tilstandsrapport. Rapporten udarbejdes af beskikket byggesagkyndig …

Tilstandsrapporten konstaterer flere steder skader, som beskrives at have helt eller delvist årsag i udvidelser i det kapillarbrydende slaggerlag. Tilstandsrapporten fra 2011 er i sin nuværende form mærket som 'foreløbig', da vi grundet omstændighederne ved de fundne slaggerproblemer har udsat salget af ejendommen indtil forholdet er afklaret. Rapporten fra 2011 er vedlagt som **Bilag …**

Tilstandsrapporten fra 2011 beskriver i pkt. 1.2 at soklen har stedvise er parallelforskydninger og har spor efter reparationer. Der er ikke gennemført reparationer i soklen eller fugerne i vores ejertid. Problemerne med slaggerne og skaderne på fundamentet er således opstået inden vi erhvervede ejendommen i 2007.

Tilstandsrapporten fra 2006 beskriver med karakteren K1 en revne i sokkel ved terrassedøren mod syd.

3. 81.877

Rapporten fra 2006 nævner endvidere under bygningskonstruktioner, at drænlaget/det kapillarbydende lag er slagger.

Intet andet.

Rapporten fra 2006 nævner ikke alle reparationerne og nævner ikke problemer med slaggeunderlag på huset eller på terrændækket.

Henset til det forestående salg er dette mildest talt en chokerende opdagelse. For at få en ide om omfanget af skaden og udgiften til at udbedre denne, kontakter vi en bygningskonstruktør, ... [Bygningskonstruktør] vurderer, at det vil koste i størrelsesordenen kr. 500.000,- at udbedre skaderne, da det alene kan gøres ved at udskifte hele terrændækket. Skrivelse fra … er vedlagt som **Bilag …**

Såfremt terrændækket ikke udbedres, får vi af ejendomsmægler … oplyst, at vi skal forvente et nedslag i salgsprisen svarende til udgiften til udbedring, som nævnt ca. kr. 500.000,-

Nedslaget i salgsprisen er oven i det konjunkturafhængige fald i ejendomsprisen, som skaderne på huset naturligvis ikke er ansvarlig for. Erklæring fra … er vedlagt som **Bilag ...**

På denne baggrund anmelder vi den 1. august 2011 skaden til Tryg jf. **Bilag ...**

Tryg besigtiger den 24. august 2011 ejendommen ved ejerskiftetaksator …

[Ejerskiftetaksator] beskriver i sit svar en lang række sætningsskader og revner, som ikke var omtalt i tilstandsrapporten fra 2006. Han beskriver endvidere, at skaderne skyldes at slaggerne har udvidet sig, og at skaden og reparationerne er opstået i ejendommens tidlige år - og således inden vi har købt den.
[Ejerskiftetaksators] beskrivelse af de faktiske forhold og skader ligger meget på linje med tilstandsrapporten fra 2011 der beskriver hvordan soklerne har parallelforskydninger, og der synes således ikke at være uenighed mellem parterne om skaderne, skadernes omfang, skadernes årsag eller tidspunktet for skadernes opståen.

Til trods for dette afviser Tryg at der er tale om skader dækket af ejerskifteforsikringen med den begrundelse, at facaden ikke er presset ud i en sådan grad, at husets stabilitet og styrke er svækket. [Ejerskiftetaksator] mener heller ikke at der er tale om nærliggende risiko for skade, og mener således ikke at skadesdefinitionen er opfyldt.

Tryg afviser således i skrivelse af den 24. august at dække skaden. Skrivelse fra Tryg er vedlagt som **Bilag 8.**

Forundrede og frustrerede over Trygs afvisning kontakter vi advokat … som udelukkende arbejder med fast ejendom.

[Advokat] gør på vores vegne indsigelse mod Trygs afgørelse, da han som vi vurderer, at der er tale om en dækningsberettiget skade, da ejendommen tydeligt lider af en mangel, som nu kan konstateres, og som allerede nu nedsætter ejendommens værdi - og på længere sigt - ejendommens brugbarhed. Da skaden var til stede da vi købte ejendommen, og ikke er omtalt i tilstandsrapporten fra 2006 synes skadesdefinitionen at være opfyldt. [Advokats] indsigelse over afslaget af 12. oktober 2011 er vedlagt som **Bilag ...**

[Advokat] rykker den 10. november 2011 Tryg for et svar, jf. **Bilag ...**

Tryg svarer den 17. november 2011 ved skadesbehandler …, jf. **Bilag ...**

Svaret fra Tryg gentager i det hele deres påstand om at forholdet ikke er dækket.

De nævner særligt to forhold af interesse for sagen.

For det første nævnes de specifikt, at det har været sædvanligt at bruge slagger som dræn, men at man er gået væk fra det. En simpel søgning på nettet i dag, bekræfter dette. Således findes der en lang række artikler der beskriver, at dette er et kendt problem, og har været det betydeligt længere end fra da vi købte huset. F.eks. er der en artikel 'Slaggefundament muligvis en risiko' i 'Ejendomsmægleren', nr. 10, fra 2003 som omtaler problemet. Der står bl.a. om udbedringen af denne type skader at *'Normalt har man tømt ejendommen, taget gulvene op, fjernet slaggerne, udlagt nyt kapillarbrydende lag og retableret gulve mv.'*

Det fremgår endvidere flere steder, at dette er et særligt (og kendt) problem ved … huse som vores.

Og hvis dette er almindeligt kendt, hvorfor fremgår dette så ikke af enten tilstandsrapporten eller af forsikringsbetingelserne? Tryg kunne uden stort besvær have taget forbehold for dette forhold ved tegning af forsikringen.

For det andet fastslår Tryg, at der ved værdi i skadesdefinitionen *ikke* skal forstås økonomisk værdi, men derimod en form for herlighedsværdi eller brugbarhed for ejeren.

Da skadesdefinitionen allerede nævner brugbarhed, synes dette sprogligt at savne mening. Definitionen lyder da også '... nedsætter bygningens værdi *eller* brugbarhed...'

Såfremt Tryg har ret i deres udlægning burde der vel rettelig stå '...værdi og brugbarhed...' ligesom værdi ud fra en sproglig fortolkning har et økonomisk element. I modsat fald burde ordet værdi helt slettes fra skadesdefinitionen, hvilket Justitsministeriets udvalg om husesynsordningen afviser i Betænkning 1520, da det '...vil indebære en ikke ubetydelig indskrænkning i ejerskifteforsikringen skadesbegreb, og dermed forsikringens dækningsomfang'.

Tryg henviser endvidere til, at salgspriser = værdien er konjunkturafhængige. Dette indlysende faktum er vi naturligvis bekendte med, og ejendommen er som beskrevet oven for faldet betragteligt i værdi dels på grund af konjunkturerne, og dels på grund af de i sagen omhandlende skader.

Det kan dog undre at Tryg overhovedet kommenterer den økonomiske værdi. Hvorfor kommentere den økonomiske værdi, hvis det ikke er d& der skal forstås i ordet 'værdi' i skadesdefinitionen?

Advokat … beder i mail af 1. december 2011 … bekræfte Trygs definition af ordet værdi, jf. **Bilag ...**

… bekræfter dette i mail af 6. december 2011 jf. **Bilag ...**

Og … gentager, at konjunkturforholdene er afgørende for salgspriserne. Denne gentagne argumentation indikerer efter vores vurdering mere, at det i mange tilfælde kan være vanskeligt at vurdere hvad der er den økonomiske konsekvens af en given skade, og hvad der er konjunktur afhængigt, hvilke i mange tilfælde utvivlsomt er korrekt. Men det er ikke tilfældet i

denne sag, hvor tabet ved skaden kan gøres op i kroner og øre, ligesom Tryg naturligvis har den option at udbedre skaden, hvilket muligvis er billigere.

På baggrund af denne fremstilling og de vedlagte bilag skal vi hermed anmode Ankenævnet om at vurdere sagen.

Det skal afslutningsvist understreges, at skaden efter vores vurdering er to-delt. For det første er der den umiddelbare økonomiske konsekvens af den faldende værdi, men der er tillige den konsekvens, at denne skade ikke blot kan klares med sædvanlig vedligeholdelse - terrændækket skal - når skaden bliver omfattende nok - skiftes."

Selskabet har i brev af 5/3 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Kort gennemgang af sagsforløbet**
I henhold til det modtagne skøde overtager vores kunde ejendommen den 1. april 2007.

Den 1. august 2011 sender vores kunde en anmeldelse til os. Af anmeldelsen fremgår det blandt andet, at vores kunde i forbindelse med overvejelse omkring salg af ejendommen har fået udarbejdet en tilstandsrapport, der anfører, at der skulle være sket forskydning af fundamentet angiveligt på grund af at det kapillarbrydende lag af slagger skulle svulme op. Med anmeldelsen fulgte kopi af tilstandsrapporter, samt skødet.

Der var ikke medsendt kopi af købsaftalen, og kunden opfordres til, hvis kunden fastholder klagen, at fremsende kopi af købsaftalen, samt salgsopstillingen.

Vi besigtiger ejendommen den 24. august, optager i den forbindelse en række fotos, og den 24. august skriver vi til kunden.

Af dette brev fremgår det blandt andet, at der kunne konstateres revner i gulvfliser i badeværelse med bruser og revner i gulvmosaik i badeværelset med kar. Disse forhold var omtalt i tilstandsrapporten fra 2006.

I bryggerset kunne der konstateres revner i fuger og løstliggende fliser især i området ud for gasfyret og døren fra entre. Gulvet i bryggerset havde udgjort et underlag for en belægning, og vil efter almindelig reparation igen kunne udgøre et underlag.

Udvendig kunne der mod NØ ses 2 tidligere udførte reparationer, sandsynligvis efter revner i fundament. Reparationerne er begge ved overgangen mellem facader af mursten og lette facadepartier.

I gavl mod NV er der ikke konstateret revner.

I facaden mod SV ses ligeledes to tidligere udførte reparationer. I gavl mod SØ ses en revne under dør fra stuen og reparation lidt nærmere hushjørnet. Begge revner er i fundamentet er under den lette facade.
Revnen under døren var nævnt i tilstandsrapporten fra 2006.

Endvidere fremgår det af vores brev, at det er sandsynligt, at revnerne er opstået fordi det kapillarbrydende lag af slagger har udvidet sig og presset fundamentet ud ved de lette facader, hvor det er svagest belastet, samt at reparationerne efter vores taksators opfattelse er udført i ejendommens tidlige år.

Vores taksator oplyser endvidere i brevet, at der med tiden kan opstå mindre revner i de udførte revnereparationer, hvorfor man bør holde godt øje med det reparerede; samt at vores kunde har oplyst, at der ikke i deres ejertid er foretaget reparationer eller lignende af ejendommens udvendige side.

Konklusionen efter besigtigelsen var, at facaden ikke er trykket ud i en grad, så husets stabilitet er truet, samt at de tidligere udførte reparationer ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forholdet blev således afvist, da det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den 12. oktober 2011 skriver kundens advokat til os. I dette brev meddeler, advokaten, at der er enighed omkring revnerne i badeværelset; men at advokaten ikke er enig i vores vurdering af de udvendige revner, samt at udvidelsen af det kapillarbrydende lag ikke skulle være en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I den forbindelse henviser advokaten til, at ejendommens salgspris må være faldet grundet forholdet, samt at kunden først blev opmærksom på problemerne med slagger som kapillarbrydende lag efter udarbejdelsen af den sidste tilstandsrapport.

Denne henvendelse besvarer vi ved brev af den 17. november. I dette brev fastholder vi afvisningen af dækningen, idet vi blandt andet gør opmærksom på, at anvendelsen af slagger som kapillarbrydende lag ikke var usædvanligt på tidspunktet for opførelsen af ejendommen, samt at vores kunde var orienteret om, at der var anvendt slagger på ejendommen.

Endvidere gjorde vi opmærksom på, at udtrykket ejendommens værdi ikke er salgsværdien, men ejendommens værdi som bygning for kunden.

Endelig gør vi i brevet opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter kundens eventuelle anvendelse af advokat.

Den 22. november ringer advokaten til os, og i den forbindelse drøftes udtrykket 'nedsat værdi', samt den bygningssagkyndiges ansvar.

Herefter skriver advokaten til os den 1. december 2011, og denne henvendelse besvarer vi den 6. december 2011. hvor vi fastholder, at begrebet ejendommens værdi ikke skal forstås som ejendommens salgsværdi.

Kunden indbringer herefter sagen for Ankenævnet den 10. januar 2012, og den 19. januar 2012, anmoder vi om kopi af den rapport, som er omtalt i den nye tilstandsrapport.

Rapporten, som vi modtager fra Ankenævnet den 9. februar 2021, er udarbejdet den 22. marts 2007, hvilket er forud for overtagelsen af ejendommen.

Af rapporten fremgår det blandt andet, at den er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra kundens advokat, der den 7. marts 2007 havde sendt kopi af den første tilstandsrapport, samt tekniske blade om slagger som fyld til Arkitektfirmaet.

Endvidere fremgår det af rapporten, at det er den pågældende arkitekts opfattelse, at revnedannelserne ikke skyldes drænlag udført af 200 mm slagger.

7. 81.877

…

Ejendommen

Der er tale om et traditionelt opført … hus fra 1969, med slagger som kapillarbrydende lag.

…

Argumentation

Vores kunde køber ejendommen med overtagelse den 1. april 2006, og anmelder den 1. august 2011 efter at have fået udarbejdet en ny tilstandsrapport, at det kapillarbrydende lag af slagger skulle være svulmet op med skade på ejendommen til følge.

Ved vores besigtigelse af ejendommen kunne der ikke konstateres aktiv udvidelse af slaggelaget; men det kunne konstateres, at der tidligere var udført reparation af revner i soklen.

Der var således ved vores besigtigelse ikke tegn på, at en eventuel opsvulmning af slaggerne, skulle have medført stabilitetsændringer af ejendommen.

Ud fra det foreliggende fastholdes det derfor, at det, som vores kunde har konstateret ved ejendommen ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendommen af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed dog på, at vores kunde ikke i sin ejertid har foretaget reparation af det udvendige af ejendommen.

Samtidig henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at vores kunde alene har konstateret forholdet i forbindelse med udarbejdelse af den nye tilstandsrapport, og at forholdet således ikke har haft indflydelse på kunden anvendelse af ejendommen.

Det er således fortsat vores opfattelse, at det konstaterede ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Det er endvidere vores opfattelse, at det ikke er dokumenteret, at der på grund af slaggerne er nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Senere erfaringer har vist, at slagger kan risikere at udvide sig, når der tilføres slaggerne fugt, men der er ikke dokumentation for, at slaggerne altid vil udvide sig, eller i hvilket omfang en sådan eventuel udvidelse vil have.

Hvis slaggerne udvider sig nævneværdigt, vil skademønstret ifølge Bygerfa 97 06 23 være kendetegnende, herunder med specielle revnedannelser i betongulv eller udskydning af vægge.

Efter de foreliggende oplysninger er der ikke i vores kundens ejendom konstateret sådanne markante forandringer eller skader.

Det er vores forsikringstagers og dennes advokats opfattelse, at ejendommens salgsværdi er nedsat idet kunden skal oplyse om eksistensen af slagger som kapillarbrydende lag.

Vi må fastholde, at der i udtrykket 'nedsat værdi' ikke er tale om ejendommens salgsværdi; men om ejendommens værdi som ejendom for kunden.

Ankenævnet har tidligere taget stilling til denne problemstilling, og vi henviser i den forbindelse til kendelserne 72.083 og 77.209.

8. 81.877

I den tilstandsrapport, der lå til grund for kundens køb af ejendommen er det under materialer oplyst, at der er slagger som kapillarbrydende lag, og det er endvidere i forbindelse med noter omkring badeværelsesgulvet oplyst, at manglende tæthed er risikabelt på grund af slaggeunderlaget.

Det må formodes, at det er disse oplysninger, der foranlediger, at kundens berigtigende advokat retter henvendelse til Arkitektfirmaet …, forud for overtagelsen af ejendommen, herunder med kopi af teknisk blad om slagger som fyld.

Henset til, at der i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, at der var slagger som kapillarbrydende klag, samt at revner i badeværelsesgulvet kan være kritisk, med slagger som drænlag, er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vores kunde har haft mulighed for at tage risikoen omkring slagger med i sine betragtninger, ved indgåelse af handlen.

Som minimum er det vores opfattelse, at vores kunde forud for overtagelsen af ejendommen har haft kendskab til, at der kan være risiko ved slagger som kapillarbrydende lag, hvilket understøttes af, at kundens advokat retter henvendelse til en Arkitekt vedlagt faktablad om slagger som kapillarbrydende lag.

Denne henvendelse sker forud for kundens overtagelse af ejendommen.

I henhold til betingelserne dækker forsikringen ikke forhold, som det godtgøres, at kunden havde kendskab til forud for overtagelsen af ejendommen.

Henset til, at slaggelaget er beskrevet i tilstandsrapporten, at der i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, at revner i badeværelsesgulv kan være kritisk med slagger som underlag, samt at kundens advokat retter henvendelsen til arkitekten, finder vi det godtgjort, at vores kunde havde kendskab til risikoen ved slagger som kapillarbrydende lag, inden aftalens indgåelse, og i hvert fald inden overtagelsen af ejendommen."

Hertil bemærker klageren i brev af 29/3 2011 til nævnet bl.a. følgende:

"• *Selskabet henviser til Teknisk erklæring nr. 1, udarbejdet af Arkitektfirmaet …*

Selskabet anfører korrekt, at den tekniske erklæring er bestilt på baggrund af kommentarerne i tilstandsrapporten omkring revner i badeværelset. Formålet med indhentningen af erklæringen var at få klarhed over revnernes opståen. I den tekniske erklæring skriver Arkitektfirmaet: 'Det skønnes ikke, at revnedannelsen skyldes drænlag udført af 200 mm slaggelag', hvorfor vi ikke som købere havde yderligere betænkeligheder omkring revnerne. Vi har ikke kunnet konstatere, at revnerne har udvidet sig siden vi overtog huset. Det bør ikke komme os som forsikringstager til skade, at vi forsøger at belyse ejendommens stand bedst muligt. Det ændrer ikke ved det faktum, at der var revner i soklen, som ikke var omtalt i tilstandsrapporten 9. december 2006."

Af den tilstandsrapport, som klageren fik udarbejdet i juni 2011 i forbindelse med forestående salg af ejendommen, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

9. 81.877

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Sokler har revner. Stedvist er der parallelforskydninger ved sokler og med spor efter reparationer. Note: Sokkel på Nord-Østside har parallelforskydning. Sokkel ved overgang til mur ved Østhjørne har parallelforskydning, sokkel under det lette parti er skudt ca. 1-2 cm ud fra sokkel under murværket. Skaderne har angiveligt helt eller delvist årsag i udvidelser i det kapillarbrydende slaggerlag. Se også punkt 2.1.
…			
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K3	Jfr. snittegning og teknisk erklæring nr. 01 er der 20 cm slagger i det kapillarbrydende lag under gulve. Slaggeren har udvidet sig. De under punkt 1.2, punkt 4 og punkt 6 nævnte skader på sokler, fuger i facader og gavle og gulve, kan helt eller delvist have årsag i det kapillarbrydende slaggerlag. Note: Slagger i det kapillarbrydende lag under gulve indebærer altid risiko for at slaggeren kan udvide sig i forbindelse med opfugtning.
…			
	4. Vinduer og døre		
…			
	4.3 Fuger	K2	Fuger mellem murværk de lette facader/vinduespartier er stedvist meget brede. Fugerne har flere steder revner. Note: Fugestørrelserne er stedvist op til ca. 5 cm brede. Revner og de brede fuger kan have årsag i bevægelser fra det kapillarbrydende slaggerlag.
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K2	Gulve har stedvist fugtskader (ses især i køkken foran radiator og i gang foran dør til badeværelse).
		K1	Trægulve buer stedvist op på midten (ses især i værelser). Note: Skaderne har angiveligt årsag i udvidelser i det kapillarbrydende slaggerlag. Se også punkt 2.1.
…			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K2	Gulve i begge badeværelser og bryggers har revner. I bryggers ses flere revner i fuger og lidt niveauforskydning mellem fliserne. Begge badeværelser har revner især i det store badeværelse med det oprindelige gulv er der revner.

		Note: Se også punkt 2.1.
9.4 Gulvafløb	K3	Der er synlig beton i gulvafløb mellem risten og afløbsskålen. Gulvafløbene i det lille badeværelse er udført med forhøjelsesringe. Tragt under rist i det store badeværelse er rustet fast - kunne ikke afmonteres. Skålen har rustdannelser. Note: Da beton ikke er vandtæt, kan der trænge vand eller fugt ind i bagvedliggende konstruktioner med risiko for skader på især trædele og skjulte installationer."

Klageren fik udarbejdet endnu en tilstandsrapport dateret den 23/1 2012. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Revnedannelser i sokkel flere steder. Forskydningsrevner af forskellig størrelse, de største er udfyldt/tætnet. Note: se pkt. 2.1, og sælgeroplysninger.
…			
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K3	Terrændækskonstruktion ifølge tegning med 20 cm slagger som kapillarlag. Der har været fugtpåvirkning til slaggelaget der har udvidet sig med revnedannelser i klinkegulve i bryggers, begge baderum og i sokler. (igangværende sag med ejerskifteforsikringen, se sælgeroplysninger) Note: I mange huse i 1960'erne blev der anvendt slagger som kapillarbrydende lag under betondækket. Det har siden vist sig at visse typer slagger ved fugt/vandtilførsel giver anledning [til] kemiske reaktioner med volumenforøgelse til følge. Denne udvidelse af slaggelaget medførte på en del huse at gulve hævede sig specielt i store rum, samt at fundamenter/sokkel blev 'skudt ud', med revnedannelser i sokkel og ydervægge til følge. Omkring yderligere info om slagger og årsager, og retningslinier ved udbedringer henvises til www.byg-erfa.dk erfaringsblad SfB (13) 97 06 23.
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Lokale revnedannelser i skalmur/fuger som følge af bevægelser i terrændæk og sokkel, bl.a. synlig gavlhjørne mod carport.

			Note: se pkt. 2.1, og sælgeroplysninger.
	3.6 Indvendige vægge	K1	Lokale revnedannelser i skillevægge forekommer. I stue over dør til entre. I soveværelse over dør til entre.
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K2	Lamelparket i begge opholdsstuer med sporadiske delamineringer i dæklaget, lokale defekter. Massivt bøgeparket i gangareal med fugtskade og bevægelsesrevner mellem parket bræddер og s… Skævheder i gulve forekommer Note: se pkt. 2.1 og sælgeroplysninger.
		K1	Gulve fjedrer og knirker lokalt.
…			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K3	Lille bade rum (bruser): Revnedannelse i gulv/fliselaget. Note: se pkt. 2.1 og sælgeroplysninger.
		K3	Stort bade rum (badekar): Revnedannelse i gulvkonstruktion/mosaikgulvbelægninger. Note: Se pkt. 2.1, og sælgeroplysninger.
		K3	Bryggers: Revnedannelse i gulvkonstruktion/marmorsplit klinker og fuger forekommer. Løse, hultlydende klinker lokalt. Note: se pkt. 2.1 og sælgeroplysninger.
…			
	9.4 Gulvafløb	K3	Der er synlig beton mellem rist/ramme i fliselaget og selve afløbsskålen. Note: Beton er ikke vandtæt i sig selv hvorfor fugt kan trænge ud til omliggende bygningsdele med skade til følge. For yderligere info henvises til www.byg-erfa.dk, erfaringsblad (50) 10 11 30 NB. Der kunne IKKE måles unormale fugtforhold i omkringliggende vægge."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

12. 81.877

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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
Forhold, som 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 en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af ejendommen.

Nævnet udtaler:

Nævnet finder jf. tilstandsrapporten fra juni 2011 at måtte lægge til grund, at årsagen til revnerne i sokkelen og de nu konstaterede skader på gulve i opholdsrum er udvidelser grundet slaggelaget. Den bygningssagkyndige har i 2006 angivet revnen med K1. Herved er klageren efter nævnets opfattelse ikke behørigt advaret mod den nærliggende risiko, der var for denne type skade, som nu har aktualiseret sig. At den bygningssagkyndige i 2006 i relation til badeværelsesgulve har anført, at den manglende tæthed i gulvet er risikabel på grund af slaggeunderlaget, kan ikke føre til andet resultat.

13. 81.877

Da det må antages, at forholdet vil udvikle sig yderligere finder nævnet, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet med slagger i terrændækkonstruktionen udgør en dækningsberettigende skade.

Marianne Højgaard Pedersen
formand