Ankenævnet for Forsikring

Den 5. august 2015 blev i sag nr. 87167:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager ved sin repræsentant, der er bygningsingeniør, over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved gulvkonstruktionen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1976. Forsikringen trådte i kraft den 20/02 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/10 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

"

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ AB
Bygning A:
Gulve under væg-til-væg tæpper i stue og værelser samt bygningsdele under og bag inventar m.v. er ikke besigtiget.

"

I klageskemaet af 14/12 2014 har klagerens repræsentant henvist til sagens bilag. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen - herunder:

Mail af 17/3 2014 til klageren fra selskabet hvoraf bl.a. fremgår:

"Du har kontaktet os om:

- Revnet betondæk i hele huset

For at kunne komme videre med sagen, har vi brug for nogle flere oplysninger fra dig.

Vi beder dig derfor venligst få en fagmand til at undersøge det anmeldte forhold og svare på følgende spørgsmål:

Hvad er skaden?
Hvor er skaden placeret?
Hvor stort er omfanget?
Hvorfor er den opstået (årsag)?
Hvordan kan man reparere den?
Hvor meget vil det koste?
Hvor gammel er den del af bygningen, der er skade på?"

Klageren sendte herefter notat af 25/3 2014 fra klagerens repræsentant til selskabet. Af notat fremgår:

"Ad 1 Skaden er revnede gulve i rum 1, 4, 5, 6, 7 og 8. I rum 2 og 3 kunne der ikke konstateres revner (i rum 3 vides, iflg. oplysning fra sælger, at gulvet er ophugget og erstattet af et armeret betongulv). I øvrige rum kunne der konstateres omfattende revner visse steder med en højdeforskel i revnerne.

Ad 2 Se pos. 1

Ad 3 Se pos. 1

Ad 4 Skaden er opstået fordi terrændækket er udført ifølge en ikke anerkendt metode, der ikke er i overensstemmelse med da gældende regler.

Ad 5 Skaden udbedres ved af ophugge gulvene i rum 1, 4, 5, 6, 7 og 8 og derefter udstøbe et nyt armeret betondæk på et godkendt kapillærbrydende lag.

Ad 6

a)	Ophugning og bortkørsel af gulve	~ 12.000,-
b)	Nedtagning af vægge	~ 10.000,-
c)	Udgravning	~ 24.000,-
d)	Terrændæk	= 110.500,-
e)	Ny gulvbelægning	= 60.300,-
f)	Nye vægge	= 26.200,-
g)	Malerarbejde	~ 16.000,-
h)	Uforudseelige udgifter	= 21.000,-
i)	Byggeledelse	= 15.000,-
j)	I alt eks. moms	= 295.000,-
k)	Moms 25 %	= 73.750,-
l)	I alt incl. moms	**= 368.750,-**

"

Ved brev af 11/4 2014 til klageren afviste selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold. Af brevet fremgår bl.a.: "Den aktuelle konstruktion er ikke unormal for

opførelsestidspunktet 1976. Konstruktionen er udført som kombineret terrændæk og undergulv for tæppe, vinyl, flydende trægulv (formentlig ikke oprindeligt) og keramiske fliser."

Hertil sendte klageren selskabet et notat af 23/4 2014 fra hans repræsentant hvoraf fremgår:

"Ad 1 Efter vor opfattelse udgør de konstaterede revner en væsentlig og nævneværdig skade.

Ad 2 Den aktuelle konstruktion er heldigvis hverken normal eller ikke unormal for konstruktioner fra 1976 - idet den ej heller opfylder bygningsreglementets krav til transmissionstal (se bilag 6).
Konstruktionen har en bærende funktion idet den udover sin egenvægt ifølge dagældende konstruktionsnorm skal bære en bevægelig last på 1.5 kN/m2. (se også pkt. 3 nærværende notat).

Ad 3 Hvis der også skal bæres "lette" skillevægge skal der regnes med en ens fordelt last på 1.0 kN/m2 ekstra ifølge ovennævnte norm.

Ad 4 Efter min opfattelse er revnevidden op til 5 mm og højdeforskydningen i revnerne op til 3 mm.

Ad 5 Jeg har konstateret en lecabeton tykkelse incl. pudslag på 150 mm. Pudslaget er 30 mm.

Ad 6 Jeg påstår stadig at grus ikke er kapillarbrydende. Der er intet sted beskrevet lecabeton som terrændæk eller gulv på jord.

Ad 7 Det at konstruktionen ikke er udført i henhold til bestemmelser i bygningsreglementet, nedsætter i allerhøjeste grad bygningens værdi.

Ad 8 Grus har for det meste ingen eller en meget dårlig kapillarbrydende egenskab (Dette var almindeligt kendt også i 1976).

Ad 9 På grund af det under pkt. 8 nævnte forhold, var grus som kapillarbrydende lag under gulve på jord, ikke normalt.

Ad 10 Allerede i BR77 kom der et krav for "mindste" kornstørrelse på 4 mm.

Ad 11 Lecabeton er aldrig anvendt som kapillarbrydende lag og meget sjældent anvendt som terrændæk.

Ad 12 Revnerne er gennemgående.

Ad 13 Terrændæk udført i lecabeton er stadigvæk ikke almindeligt i huse fra 70'erne.

Ad 14 Radonproblematikken er væsentlig større end i andre huse fra 1976 med korrekt udført terrændæk.

Ad 15 Da jeg blankt erkendte at jeg ikke hørte noget, der kunne betragtes som saglige argumenter, afbrød jeg udgydelserne."

Ved mail af 9/5 2014 fastholdt selskabet sin afvisning af det anmeldte forhold. Af mailen fremgår bl.a.:

"Vi skal således konstatere, at der har ligget tæpper i stue og værelser samt vinyl i køkken ved kundens køb og overtagelse af ejendommen, og revnerne har åbenbart ikke givet anledning til problemer i relation til den form for belægninger.

Såfremt køber har haft ønsker eller intentioner om at lægge en anden gulvbelægning og underlaget ikke egner sig hertil, er der tale om bristede forventninger, som ikke opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb."

Den 19/5 2014 besigtigede selskabets taksator den forsikrede bygning. Af rapporten vedrørende besigtigelsen er der til et foto af et soveværelse anført at: "2m vaterpas, 7mm ujævnhed." Af teksten til et foto af en gang fremgår: "2m vaterpas, 7mm ujævnhed". Af teksten til et foto af "køkkenet" fremgår: "Køkken: Der har lagt vinyl ovenpå masionitplader." Af teksten til et foto af en "stue" Fremgår: "Stue: Ujævnhed 16 mm på 2 m vaterpas." Af selskabets interne taksatorrapport af 20/5 2014 fremgår bl.a.:

"**Skade 1: Terrændæk**
Her er mine kommentarer til … sagsnotat dat.2014.04.23

Ad 1+4+12. Revner:
De konstaterede revner vurderes, at være svindrevner i slidlaget i øverste del af gulvkonstruktionen. Revnerne er ikke større end, at de kan kradses ud og injekseres.

De har ikke konstruktiv betydning, da revnerne jf. borekerne 'kun' er konstateret i selve slidlaget og ikke i selve lecabetonen, dvs. lecabetonpladen stadig har den fulde styrke og kan modtage de belastninger som er for et almindelig parcelhusgulv, som gælder for et terrændæk udlagt på jord. På daværende tidspunkt var der ikke foreskrevet udførelse med svindarmering.

Brugbarheden har ikke været nedsat. Huset har kunne møbleres uden gener, når der var udlagt et gulvtæppe på terrændækket.

Der kunne måles 7mm ujævnhed på en 2 m vaterpas i gang, og soveværelse, samt en lille niveauspring ved revne i soveværelse på ca. 3 mm.

I stue var der dog et enkelt sted hvor ujævnheden/puklen var 16mm.
Ujævnhederne kan formentlig udjævnes med gulvspartelmasse.

Ad. 2+11+13 Opbygning gulvkonstruktion:
Gulvkonstruktionen er opbygget iht. Leca's anvisninger, se vedhæftet, samt mit svar til rådgiver i nedenstående mail.

Ad. 3 Belastning gulv:
Gulvet er udført som et normalt terrændæk på jord, der ikke er selvbærende. Lecabetongulv har den nødvendige styrke og kan sagtens klare almindelig boliglast jf. normer. I øvrigt er de ringen tunge skillevægge, men kun lette ikke bærende skillevægge, som ikke kræver fundament eller lignende.

Ad. 5 Gulvtykkelsen:
Gulvopbygningen er udført iht. tegningerne og iht. Lecas anvisninger med min 13 cm. Lecabeton og 3 cm. Slidlag.

Ad. 6+7+8+9+10: Kapillarlag under gulvet:
Under gulvet er der udlagt 'afrettet sand' jf. tegningen, hvilket også er konstateret. Jf. BR72 skal der udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk materiale.
Dette vurderes opfyldt med sandlaget under lecabetongulvet, som jf. mit foto er mindst 20 cm.

Der er jo heller ikke konstateret opfugtning eller lignende af gulvkonstruktionen, og sand under gulvet vurderes tørt.

Dvs. gulvopbygningen opfylder kravet i BR72

Ad. 14 Radon:
Ved opførelse af et hus fra 1976 var der ikke krav om at der skulle sikres for radon, dette fremgår også af afsnittet: Radon i danske huse som er et tillæg til den udarbejdede tilstandsrapport.

Vurdering:
Huset er opført iht. dagældende bygningstegning og iht. Bygningsreglement og Leca's anvisninger, så der forekommer ikke en ulovlig bygningskonstruktion, og der er heller ikke konstateret opfugtning eller lignende. Dvs. skadebegrebet er ikke opfyldt mht. gulvopbygning.

Mht. svindrevnerne i slidlaget, som først er kommet til syne efter tæpper er fjernet, vurderes at være normal forekommende svindrevner, som dog ikke har nogen konstruktiv betydning.
Revnerne kan injekseres og udspartles, og derefter kan der igen udlægges gulvtæpper, som huset også er købt med.

At kunden ønsker at udlægge et trægulv i stedet med de hørende skærpede krav til underlaget er som udgangspunkt ejerskifteforsikringen uvedkommende.

I øvrigt fremgår det jo også af tilstandsrapporten, at gulve under tæpper ikke er besigtiget, og sælger svarer 'ved ikke' i pkt. 6.1 vedr. revner i gulve.

Dvs. kunden er oplyst om at gulve ikke er besigtiget, og at sælger ikke ved om der er revner. Dvs. køber har ikke fået en garanti på at gulve er ubeskadiget og uden revner.

Tværtimod har de fået oplyst, at gulvene ikke er undersøgt og at der derfor godt kan forekomme svindrevner."

Af klagerens mail af 14/7 2014 fremgår:

"Hvorfor er det i ikke dækker det ødelagte gulv ?? Det er revnet på kryds og tværs og forskydninger. Vaterpasset ligger og vipper mellem 8-16 mm !! Og hvad kan man så bruge jeres efterskifteforsikring til !?"

Af klagerens repræsentants notat af 20/9 2014 fremgår:

"Referende til ovennævnte sag og til vort tidligere sagsnotat af 2014.04.23 skal jeg hermed konstaterer:

1. Gulvet er nu taget op, der kunne konstateres et ubrugeligt underlag svarende til 50m3 muld med trærødder, ukomprimeret ikke kapilarbrydende sand.
2. Vi har opmålt revnelængden til ca. 66 m fordelt på 44,5 m2, svarer til 0,67 m/m2. (Vi mener af revnemængden er en meget væsentlig mangel og ikke f.eks. en enkelt revne under et skab).
   Der er ikke målt revnelængder under klinker og masonite. Men det kan antages at mængden er tilsvarende opmålte.
3. Under fjernelse af lecabetonen kunne konstateres at revner i al væsenlighed er gennemgående.
4. Byggetilladelsen kræver skillevægge udført som BD30 (er ikke tilfældet).
5. Kloakrør under gulv var samlet med en 'plastpose', hvilket medfører manglende rottesikring.
6. Undergulvet (lecabeton) er meget ujævnt (målt til 18 mm på lm forskydning lodret 7 mm i soveværelset). Den udborede prøve delte sig i 3 stykker.
7. Den i projektet angivne folie i gulvet manglede overalt.
8. Der kunne ikke konstateres komprimering om kloakrør og ej heller under selve gulvet.
9. Ovennævnte konstaterede forhold betragter vi som væsentlige mangler.
10. De opfordres til inden en uge at fremkomme med et forslag til erstatning."

I brev af 2/3 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Sagens fakta
Forsikringstager købte ejendommen [adresse] med faktisk overtagelse 20.02.2014, fra hvilket tidspunkt ejerskifteforsikring trådte i kraft.

Huset er opført i 1976 i et plan. Af de oprindelige byggetegninger fremgår, at gulvkonstruktionen er projekteret opbygget med afrettet sand, plastfolie, 15-18 cm lecabeton, 3 cm pudslag og tæppe, i bade- og fyrrum dog stiftmosaik.

Af tilstandsrapporten fremgår på side 18-19, at gulvbelægningen er trægulv på beton i entre, væg-til-væg tæpper på beton i stue og værelser, vinyl i køkken og klinkegulv på beton (bad og bryggers). Der er ingen bemærkninger til gulvkonstruktion og gulve (side 9 pkt. 7), og gulve under væg-til-væg tæpper i stue og værelser er ikke besigtiget (side 7).

Den 17.03.2014 anmeldte forsikringstager telefonisk, at han var i gang med at renovere huset og havde konstateret revner i betongulvet. Vi sendte samme dag en mail til forsikringstager med nogle spørgsmål, som vi bad om en fagmands besvarelse af.
…
Vores vurdering

Ejerskifteforsikringen dækker ikke 'fejl og mangler'.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der alene består i ulovlige bygningsindretninger.

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3. En skade er et fysisk forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

1. Gulvkonstruktionens opbygning

Der er tale om en gængs opbygning i et hus fra 1976, hvilket vores seniorkonsulent har fået bekræftet ved henvendelse til Teknologisk Institut. Byggepjecen udgivet af Leca dokumenterer, at lecabeton kunne og måtte anvendes som kombineret klaplag og varmeisolering.

Gulvkonstruktionen har ingen bærende funktion. Taget bæres af ydermurene, som står på fundament. Skillevæggene er ikke bærende. Lecabetongulvet har den nødvendige styrke og kan sagtens klare almindelig boliglast jf. normer.

Den måde, som gulvkonstruktionen er opbygget på, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand og medfører ikke nærliggende risiko for skader.

2. Revner

Vores taksatorer har ved besigtigelserne målet revnebredder på 0-2 mm og i soveværelse en højdeforskydning ved revne på ca. 3 mm.

Revnerne vurderes til at være svindrevner i den øverste del af gulvkonstruktionen. Svindrevnerne har ikke konstruktionsmæssig betydning for gulvet og er opstået, fordi det var almindelig byggemetode på opførelsestidspunktet at støbe betongulve uden armering.

Forsikringstagers rådgiver skriver i sagsnotat af 23.04.2014 og 20.09.2014, at revnerne i al væsentlighed er gennemgående i klaplaget, men dette er ikke dokumenteret. Vores seniorkonsulent fik forevist en boreprøve fra gulvet ved revne i soveværelse. Hans foto (bilag 14), viser, at revnen kun er i det øverste pudslag og lidt ned i lecabetonen. Lecabetonlaget er intakt og uden revner. Der er intet mærkeligt i, at boreprøven ved optagning har delt sig ved revnen.

Vores seniorkonsulent har i forbindelse med klagen oplyst, at gulvpladen ikke vippede ved gang hen over den, og han vejer tæt på 100 kg.

Der er således ikke tegn på, at lecabetonlaget er svækket.

Revnerne afviger ikke fra, hvad der ses i terrændæk i huse fra 60"erne og 70"erne, og svindrevner forekommer både i huse med klaplag af beton og lecabeton. Undergulvet er fortsat egnet som underlag for tæppe- og vinylbelægning, som huset er købt med, og ejerskifteforsikringens skadebegreb er ikke opfyldt.

Vi skal henvise til ankenævnskendelser nr. 82.075 og 83.212.

3. Hældning på gulv

Vores seniortaksator målte 7 mm ujævnhed på en 2 m vaterpas i gang og soveværelse og i stuen var der et enkelt sted, hvor der var en ujævnhed på 16 mm på 2 m vaterpas (bilag 14). Det er det samme sted, hvor forsikringstager havde indsendt foto (bilag 6).

Disse ujævnheder har ingen betydning for et gulv med tæppelægning. Undergulvet er fortsat egnet som underlag for tæppe- og vinylbelægning, som huset er købt med, og ejerskifteforsikringens skadebegreb er ikke opfyldt.

Vi skal henvise til ankenævnskendelser nr. 71.095 og 75.685.

4. Kommentarer til forsikringstagers rådgivers sags notat af 20.09.2014

Da vi ved en fejl ikke fik besvaret dette notat, skal vi for god ordens skyld kommentere det i denne klagebesvarelse:

Ad 1. Forsikringstager har ikke dokumenteret skader i gulvkonstruktionen som følge af opbygningen af det kapillarbrydende lag. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der alene består i, at krav i dagældende bygningsreglement eventuelt ikke er overholdt.

Ad 2. Den totale revnelængde udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er revnernes karakter og betydning for konstruktionen, som må bedømmes. Vi har kommenteret på revnerne i forhold til skadebegrebet ovenfor.

Ad 3. Dette har vi også kommenteret på ovenfor.

Ad. 4. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der alene består i, at krav i dagældende bygningsreglement eventuelt ikke er overholdt.

Ad 5. Ejerskifteforsikringen dækker jf. betingelsernes pkt. 18.2 lovliggørelse af ulovlige forhold ved VVS-installationer. Vi kan dog ikke tage stilling til dækning på dette spinkle grundlag. Vi går ud fra, at forholdet nu er udbedret og eventuelt dækket af husforsikringen, som ikke er tegnet hos os. Såfremt forsikringstager ønsker at rette krav mod ejerskifteforsikringen, må vi bede om en udtalelse fra en kloakmester om, hvad der var galt, hvordan det er udbedret og hvad det kostede, eventuelt suppleret med fotos hvis muligt.

Ad 6. Dette har vi kommenteret på ovenfor.

Ad 7. Forsikringstager har ikke dokumenteret skader i gulvkonstruktionen som følge af manglende plastfolie. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der alene består i, at krav i dagældende bygningsreglement eventuelt ikke er overholdt.

Ad 8. Forsikringstager har ikke dokumenteret skader i gulvkonstruktionen som følge af manglende komprimering."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**18. Hvad dækker forsikringen**

…

VVS

18.2 Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold
Skade

18.3 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klagerens repræsentant har anført, at terrændækket er udført forkert, og at det ikke opfylder det dagældende bygningsreglement. Han har endvidere anført, at der er gennemgående revner i konstruktionen, at undergulvet er meget ujævnt, og at der i soveværelset er målt "18 mm på 1m forskydning lodret 7 mm i soveværelset". Herudover har han anført, at der mangler "Den i projektet angivne folie…"

Selskabet har i sin interne rapport af 20/5 2014 bl.a. anført: "Der er jo heller ikke konstateret opfugtning eller lignende af gulvkonstruktionen, og sand under gulvet vurderes tørt. Dvs. gulvopbygningen opfylder kravet i BR72". I sit brev af 2/3 2015 til nævnet har selskabet anført, at gulvkonstruktionen kan klare almindelig boliglast, og at betonen ikke er svækket. Herudover har selskabet anført, at revnerne ikke afviger fra, hvad der ses i terrændæk i huse fra 60'erne og 70'erne, og at undergulvet fortsat er egnet som underlag for tæppe og vinylbelægning, som huset er købt med.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at terrændækskonstruktionen/undergulvet ikke fortsat var egnet som underlag for tæpper, vinyl mv.

På denne baggrund samt efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger – herunder oplysningerne om omfanget af ujævnhederne, revnerne, radonsikring samt selskabets oplysning om, at der ikke er opfugtning i konstruktionen - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved terrændækskonstruktionen/undergulvet, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og med betonundergulv, der skal anvendes til underlag for tæpper, vinyl mv. Nævnet finder herefter, at der ikke er tale om et dækningsberetti-

gede forhold, og nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

For så vidt angår forholdet ved kloakrøret som klagerens repræsentant har omtalt i sit notat af 20/9 2014, finder nævnet, at der ikke er anledning til at kritisere, at selskabet har opfordret klageren til at rette henvendelse til selskabet med sit eventuelle krav.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

For Marianne Højgaard Pedersen
formand

Kim Sparlund