Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. maj 2018 blev i sag nr. 91445:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade. Klageren anmeldte den 13/7 2017 løstsiddende fliser samt revner og huller i betonlaget under fliserne på ejendommens udendørs terrasse. Efterfølgende har han anmeldt, at terrassen leder vand mod murværket, der opfugtes.

Selskabets besigtigelseskonsulent afviste ved mail af 15/8 2017 at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Over for nævnet har selskabet i første række henvist til, at terrassen ikke er omfattet af forsikringens dækningsom-

råde. I anden række har selskabet henvist til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965 og tilbygget i 1996 og 2000. Ejendommens sælger har ifølge klageren oplyst, at terrassen er opført i 2005. Forsikringen trådte i kraft den 1/1 2017 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/2 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Sommerhus		
A. Primære bygningsdele		
...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er enkelte svindrevner i facader især mod øst. Note: Revner synes ældre, og skønnes ikke at have konstruktiv betydning.
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Fundament under murværk omkring olietank er ikke ok, der er sætningsrevner i murværk. Ligeledes er der en smule skader på sokkel ved rist til ventileret hulrum under østfløj. Note: Forskriftsmæssig reparation er tiltrængt.

I klageskema af 12/10 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling …**
> I forbindelse med reparationsarbejde på vores sommerhus, som vi overtog d. 1/1-2017, bad vi vores murer om at reparere fuger imellem klinker og langs husmurens kant. Mureren konstaterede løse klinker, som ved nærmere eftersyn viste sig, at være ca. 25-30 % af terrassearealet på ca. 70 m2. Derefter løsnede mureren ca. 5 klinker for at beskue klinkernes betonunderlag. Mureren konstaterede, at der er revner i betonlaget, hulrum med vand under klinkerne og manglende ekspansionsfurer. Mureren mente, at betonet er af en sådan beskaffenhed, at det må reetableres, for at lægge nye klinker. Herefter anmeldte vi skaden over vores ejerskifteforsikring, som sendte en byggesagkyndig, som afviste dækning af skaden med den begrundelse, at revner i furer opstår med jævne mellemrum, og at der ikke i tilstandsrapporten er gjort bemærkninger. Da vi ikke var enige i hans afgørelse klagede vi til Frida Forsikring, som efterfølgende afviste klagen med stort set samme argumentation som deres byggesagkyndige. Derefter henvendte vi os til et uvildigt rådgivende ingeniørfirma [klagers byggetekniske rådgiver, som er bygningskonstruktør], som har foretaget en byggeteknisk gennemgang og fundet, at terrassen er fejlkonstrueret, hvilket medfører opfugtning af beton og klinker, klinkerne slipper underlaget, at fuger mellem dækket og huset revner, og der opstår vandindtrængning i beboelsens facader.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hus selskabet ? …**
> Dækning af skader på terrasse og husmur, som foreslået af rådgivende ingeniørfirma:

Fliser og terrassedæk bankes op og deponeres på et af kommunen anvist sted.
Opfyldning med byggeaffald og jord graves ud til bæredygtigt lag, og bortskaffes efter kommunens anvisning.
Tagvand føres til faskine eller ledes til terræn, det sikres at der er fald væk fra ejendommen.
Der opbygges et nyt bæredygtigt lag, der afsluttes med et kappilarbrydende lag med en tykkelse på min 150mm i sand/grus med en kornstørrelse over 6mm.
Herpå udstøbes min 100mm beton med armering, med min 2,5% jævnt fald mod terrassens yderkanter.
Dækket sikres med en smøremembran, der føres min 150 mm op ad facader.
Nye fliser/klinker lægges, efter producentens anvisning.
Der skal ind tænkes dilatationsfuger i dækket, jf. ingeniør beregning.
Det anbefales at få udarbejdet en opbygningsanvisning fra ingeniør."

Selskabet har i brev/mail af 20/11 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Her får I vores svar på dækningsspørgsmålet**
Det fremgår af vore byggetekniske konsulents rapport, at:

Terrassen er opbygget på betonklods i forlængelse af huset, med belægning af fliser. Der forefindes ikke beboelse under terrassen.

Det fremgår ikke af byggesagsmappen, at der er søgt om byggetilladelse eller at der skulle have været søgt om byggetilladelse til terrassen og det skyldes, at terrassen ikke er en del af bygningen og allerede af den grund ikke omfattet af forsikringen.

Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, der dækker frem til fundamentets yderkant. Terrassen er uden for fundamentets yderkant og allerede af den grund ikke dækket.

Terrassen er ikke sammenføjet/integreret med selve bygningen, men blot lagt op ad bygningen. Dette er den en grund til at forholdet ved terrassen ikke er dækket af forsikringen. Herudover er der ikke tale om en skade i en Ejerskifteforsikrings forstand.

Det fremgår af bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, at

2) Forsikringen dækker:

c) 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.

5) Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

Følgende er ikke dækningsberettiget

6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:

f) Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. nr. 2, litra c.

Ved vurdering af om der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, skal det vurderes om forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
Det forhold, at der er stedvis skrukke/ hultlydende fliser er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dette jf. bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvoraf det fremgår

Bygningsdel /Installation	**Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende**	**Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende**
Gulvkonstruktion og gulve	– opfugtning af kapillarbrydende lag udført med slagger, der har medført, at gulvbelægningen rejser sig	– revner i gulv under fast tæppe, når revnerne ikke har betydning for gulvets anvendelse som under-gulv – pladegulv eller rester fra betonfundament, der viser sig ved fjernelse af fast tæppe – lokale lunker og mindre skævheder på gulve – stedvis skrukke/hule fliser eller klinker – knirkende gulve

Vær dog opmærksom på, at ovenstående gælder for fliser 'inden for huset'. Hvis ankenævnet - mod vores forventning - vil anse terrassen, som en del af bygningen, gør vi gældende, at også punktet om stedvis skrukke fliser i så fald også må gælde for en udendørs terrasse beliggende tæt ved vandet og udsat for vind og vejrlig.

Henset til, at der er tale om fliser på udendørs terrasse kan det konkluderes, at der vil opstår revner i fuger og dette er helt naturligt for en terrassebelægning, som er særligt udsat for nedbør, sne og frost.

Uanset hvornår terrassen er opført hviler der en tung vedligeholdelse på fliserne, særligt når der er tale om en belægning der er særligt udsat. Selv om det lægges til grund, at fliserne er lagt for 6-10 år siden ændrer dette ikke derved, at trappen har behov for løbende vedligeholdelse.

Terrassen/fliserne ses ikke at adskille sig konstruktions- og materialemæssigt fra en tilsvarende ejendom fra opførelses-/udførelsestidspunktet.

Om terrassen/fliserne måtte være vedligeholdt af sælger eller ej ændrer ikke derved, at vores kunde må forvente en ikke uvæsentlig vedligeholdelse, og omfanget af tidligere vedligeholdelse er for så vidt ikke relevant for vurderingen.

Vi anser det således for helt sædvanligt, at en terrasse/belægning, som er særligt udsat for at vind og vejr og konstruktionsmæssigt ikke er fugtsikret, må undergå en løbende ikke uvæsentlig vedligeholdelse.

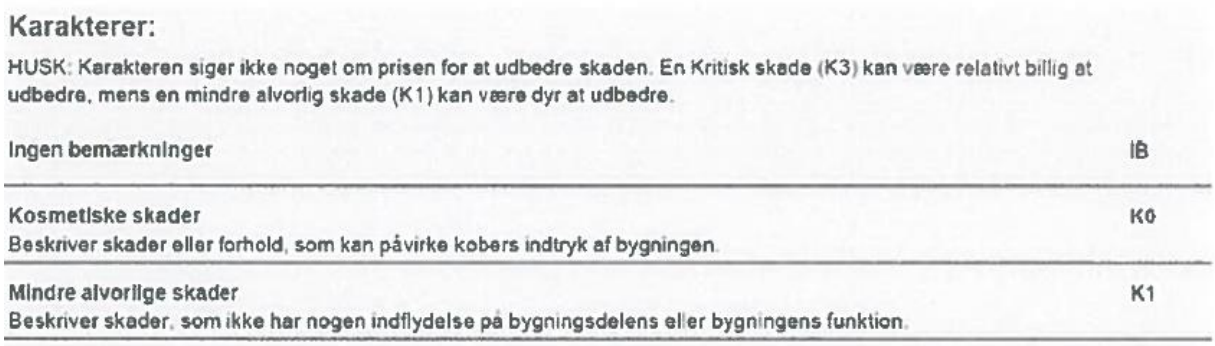
Vi må således lægge til grund, at der er tale om en terrasse-/belægning, som ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende terrasser.

Henset til terrassen/fliserne er opført for 6-10 år siden og forholdet ikke har medført en skade på andre bygningsdele, må det ligeledes lægges til grund, at der ikke er tale om nærliggende risiko for skade.

Vores kunde mener, at forholdet burde have været anmærket med en K3 i tilstandsrapporten. Vi kan oplyse, at K3 anmærkningen nævnes af den beskikkede bygningssagkyndige, når der er tale om kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid og dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Terrassen er ikke en del af bygningen, men er beliggende uden for fundamentets yderkant og er opbygget særskilt på en betonklods ved siden af bygningen. Allerede fordi terrassen ikke er en del af bygningen, skal den bygningssagkyndige ikke beskrive den som en bygningsdel og tage stilling til fx svigt eller andet ved terrassen.

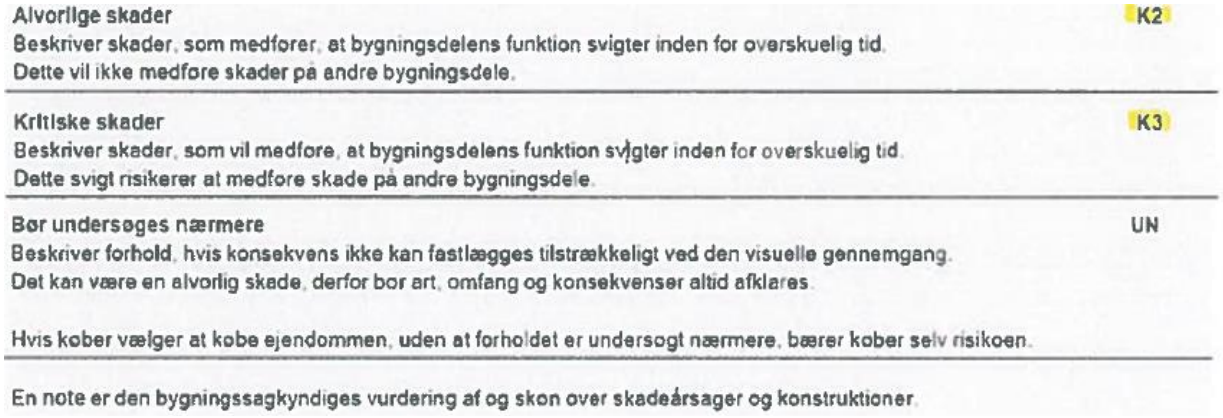
Enhver køber gøres opmærksom på dette via tilstandsrapporten



Karakterer:

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

Ingen bemærkninger	IB
Kosmetiske skader Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke kobers indtryk af bygningen.	K0
Mindre alvorlige skader Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.	K1



Alvorlige skader Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.	K2
Kritiske skader Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.	K3
Bør undersøges nærmere Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.	UN
En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.	

Endvidere er det naturligvis en betingelse, at der er tale om en terrasse, der er omfattet af Husejertsynet, hvilket vi ikke mener er tilfældet og det er naturligvis også derfor, at terrassen og den tilhørende trappe ikke er besigtiget og beskrevet i tilstandsrapporten.

Endvidere går der omkring et halvt år, før vores kunde anmelder forholdet.

Vi må fastholde, at vi ikke anser terrassen/fliserne for at realisere forsikringens skadebegreb om en bygningsskade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom.

Vi henviser til jeres kendelse 80712 ..."

Klagerens advokat har i brev af 17/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"***Bygning***
Som bilag 7 fremlægges den af selskabet udstedte police af 4. november 2016 med forsikringsvilkår nr. E32-16.juni 2016. Det er anført i forsikringsvilkårenes pkt. 2, at

'Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at el-installationer ikke er gennemgået af en sagkyndig.'

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at terrassen ikke er undersøgt.

Ordet *'bygning'* er ikke nærmere defineret i forsikringsvilkårene, men det er beskrevet af Henning Jønsson i Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring - en kommentar, 3. udgave, 2009, side 17, at

'ordet bygning er ikke ganske entydigt. For eksempel antages det, at et legehus, der blot er anbragt løst på jorden ikke er en bygning (om end det er dækket alligevel), mens en carport opført på stolper er en bygning. Sædvanligvis defineres en bygning som et anlæg, der er beregnet til ophold for mennesker og dyr, til udførelse af virksomhed, eller til opbevaring og som er forbundet med jorden på en sådan måde, at den kan betragtes som en fast ejendom.'

Det er således ikke korrekt når selskabet anfører i svarskriftet på side 2, at *'Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, der dækker frem til fundamentets yderkant.'* Det er nemlig slet ikke en

betingelse for at anse terrassen som en bygning omfattet af forsikringen, at den deler fundament med huset.

Som det fremgår af de som bilag 6 fremlagte fotos (fremsendt af klageren til nævnet den 13. oktober 2017), udgør huset og terrassen en bygningsmæssig helhed. Endvidere tjener terrassen som repos imellem huset og trappen, som fører til og fra husets terrasseindgang.

Det gøres derfor gældende, at terrassen er omfattet af begrebet *'bygning'* i ejerskifteforsikringen, og at terrassen dermed er omfattet af forsikringens dækning

Som nærmere beskrevet nedenfor, drejer nærværende sag sig imidlertid ikke kun om skader på terrassen, men også på selve huset.

Skade

…

I klageskriftet har selskabet henvist til bekendtgørelse om dækningsomfanget ved ejerskifteforsikringer, bilag 1, pkt. 2, litra C, pkt. 5 og pkt. 6, litra F, hvorefter forsikringen kun dækker skader, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og hvorefter forsikringen ikke dækker skader på grund af manglende vedligeholdelse. Som beskrevet i klageskriftet er skaderne - og risikoen for skader - imidlertid væsentligt mere omfattende, end selskabet givet udtryk for i svarskriftet.

Opmærksomheden henledes i den forbindelse på den som bilag 5 fremlagte byggetekniske rapport udarbejdet af rådgivende ingeniør [klagers byggesagkyndige rådvider, der er bygningskonstruktør] den 11. oktober 2017. Som det fremgår af rapporten, består terrassen af en cirka 70 m klinkebelagt støbt terrasse. Terrassen har ikke tilstrækkeligt fald mod terrassens ydersider, der er revner i betondækket, og fliser skydes af underlaget. Der er tydelige sætninger mellem betondækket og hulkelfliser mod huset, og der er revner i trappetrinnene. Endvidere har ingeniøren konstateret massiv opfugtning af hele terrassedækket, af terrasserne og af facaderne på selve huset.

Ingeniørrapporten indeholder følgende:

'Konklusion

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse samt på baggrund af det destruktive indgreb, at terrassen er fejlkonstrueret.

Tagnedløb vurderes at være ført direkte ned i fyldet under betonlaget, og medvirker dermed til opfugtning af beton og fliser.

Underlaget for betondækket er ikke udført efter forskrifterne, og medfører dermed at fliser på terrassen slipper underlaget, på grund af fugt fra underlaget.

Der er anvendt opfyldningsmateriale af byggeaffald og jord.

Dette medvirker til at der opstår sætninger under terrassedækket, og medfører at fuger mellem dækket og huset revner og der opstår vandindtrængning i beboelsens facader.

Skaden på terrassen og opfyldningen, der medfører sætninger i betondækket, samt revnedannelse langs beboelsen, der medfører opfugtning af facaderne.'

I tilslutning hertil fremlægges som bilag 8 murermester …'s e-mail af 29. september 2017 til klageren med fotos af det opbrudte terrassegulv. Som det fremgår af fotografierne og af murermesterens e-mail, består underlaget af murbrokker, fliserester og stabilgrus, og underlaget er vådt, da laget ikke er kapillarbrydende. Det fremgår endvidere, at betonen er forvitret flere steder.

Den 15. januar 2018 har rådgivende ingeniør …, tilføjet en uddybende beskrivelse og vurdering af følgeskaderne og af risikoen for til den som bilag 5 fremlagte byggetekniske rapport af 11. oktober 2017 (sagens bilag 5). Den nye, sammenskrevne, rapport fremlægges som bilag 9. …
…
Klageren har således bevist, at den fejlkonstruerede terrasse har medført skader både på terrassen men også på selve huset.

Endvidere har klageren bevist, at der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig betydelig større skade, navnlig på beboelsesbygningen, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder, som beskrevet i den som bilag 9 fremlagte ingeniørrapport. Således fremgår det af ingeniørrapporten, at skaden bør udbedres på følgende måde:

'Udbedring
Fliser og terrassedæk bankes op og deponeres på et af kommunen anvist sted.
Opfyldning med byggeaffald og jord, graves ud til bæredygtigt lag, og bortskaffes efter kommunes anvisning.
Tagvand føres til faskine, eller ledes til terræn, det sikres at der er fald væk fra ejendommen.
Der opbygges et nyt bæredygtigt lag, der afsluttes med et kappilarbrydende lag med en tykkelse på min 150mm i sand/grus med en kornstørrelse over 6mm.
Herpå udstøbes min 100mm beton med armering, med min 2,5% jævnt fald mod terrassens yderkanter.
Dækket sikres med en smøremembran, der føres min 150 mm op af facader.
Nye fliser/klinker lægges, efter producentens anvisning.
Der skal ind tænkes dilatationsfuger i dækket, jf. ingeniør beregning.
Det anbefales at få udarbejdet en opbygningsanvisning fra ingeniør.'

Klageren har således også bevist, at skaderne nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i et betydeligt omfang sammenlignet med en tilsvarende ejendom.

Klageren er derfor berettiget til dækning for skaderne på terrassen, trapperne og beboelsesbygningen.

Endelig skal det bemærkes, at der ikke er belæg for selskabets udokumenterede synspunkt om, at skaderne skyldes manglende vedligeholdelse."

9. 91445

Selskabet har mail af 22/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Frida Forsikrings bemærkninger**
Det anføres af klagers advokat, at den udførte terrassekonstruktion er en del af bygningen og derfor omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Dette er efter selskabets opfattelse ikke korrekt.

Ejendommen består af det oprindelige sommerhus fra 1966 samt 2 tilbygninger fra henholdsvis 1996 og 2000. Ifølge ejendommens byggesager hovedbygningen opført på punktfundamenter og tilbygningerne på grundstøbt fundament - tidstypisk for de pågældende bygningstyper. Byggesagerne fremlægges som henholdsvis bilag A, B og C, idet selskabets bilag fra nu af litreres.

Terrassekonstruktionen udgøres af pålimede fliser på en 80 mm tyk in situ støbt betonplade med svindarmering på fyld af murbrokker udlagt på terræn. Terrassen er udført op mod ydermuren på hovedbygningen og tilbygningen fra 2000. Terrassen har ingen konstruktionsmæssig forbindelse med huset i form af fældes fundering, forankringer mv.

Huset kan tilgås via nordøstvendte hoveddøre ved indkørsel og sydvestvendt terrassedør ved terrassen.

Det er Frida Forsikring opfattelse, at terrassekonstruktionen, grundet sin manglende konstruktionsmæssige forbindelse til huset, i forhold til ejerskifteforsikringen skal betragtes som en mere gængs flisebelægning og dermed som et forhold på grunden. At huset ligeledes kan tilgås uden brug af terrassen understøtter blot, at terrassen, heller ikke ud fra et funktionsmæssigt synspunkt, udgør en del af den forsikrede bygning.

Klagen bør derfor allerede af denne grund afvises.

Skulle Ankenævnet vurdere, at terrassen udgør en del af de af policen omfattede bygninger, er det selskabets opfattelse, at de af klager anmeldte revner i flisefuger ikke afviger fra, hvad man på baggrund af terrassens alder og kystnære udsatte beliggenhed almindeligvis må forvente."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 15/8 2017 fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er forholdets årsag og omfang?**

Ved besigtigelsen kunne følgende noteres:

Det kunne noteres, at skadelidtes murer, havde demonterede nogle enkelte klinker på terrassen, angiveligt, fordi der manglede vedhæftning til underlaget.

Terrassen er opbygget på betonklods i forlængelse af huset, med belægning af fliser. Der forefindes ikke beboelse under terrassen.

At der kan være revnede fuger, er ikke så usædvanligt på en udendørs terrasse, samt at der kan være enkelte klinker der mangler vedhæftning. Revner kan opstå med jævne mellemrum, specielt når der er monteret hårde fuger.

Lige såvel som der kan være mindre svindrevner i betonlaget.

Der kunne imidlertid ikke konstateres skade på bygningen, eller noteres revnede klinker på terrassen.

Forholdet nedsætter ikke ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og adskiller sig ikke fra andre tilsvarende ejendomme.

Forholdet afvist."

Klageren har i mail af 16/8 2017 til selskabets besigtigelseskonsulent hertil bl.a. anført:

"Under din besigtigelse indrømmede du, at der var en konstruktionsfejl af terrassen, idet der i betonunderlaget under klinkerne ikke var udført ekspansionsfurer, hvilket betyder, at klinkerne efterhånden vil miste vedhæftningen. Ligeledes drøftede vi, at der på terrassen var mange løse klinker, og at det ikke kun drejede sig om de enkelte klinker, som vores murer havde demonteret. Det undrer mig, at du ikke har medtaget dette forhold i din mail rapport af 15 august 2017.

Ved besigtigelsen formanede du mig om, at det ikke er usædvanligt at gulvklinker kan mangle vedhæftning, p.g.a. svind i underlaget. Det kan undre mig, at et terrassegulv, som er lagt for ca. 6-10 år siden allerede har ca. 25-30 % løse klinker. Jeg undrer mig endnu mere over, at du finder dette forhold naturligt. Vi fik oplyst af den tidligere ejer, at han først havde lagt et klinkegulv, som var importeret fra Spanien. Da disse klinker ikke tålte frost, måtte han senere skifte gulvet ud til det nuværende. Jeg har ikke tidligere hørt om det normale i, at et så ungt terrassegulv allerede har en så stor procentdel klinker, som har løsnet sig fra underlaget, uden der foreligger en konstruktionsfejl. Det kan jo ikke undre, at dette medfører svindrevner i betonlaget, som er forårsaget af konstruktionsfejlen. Hvis det blot var revner i fugerne, der var problemstillingen, havde vi ikke haft nødigt at melde skaden til jer, da du korrekt nok beskriver, at dette forekommer med jævne mellemrum.

Jeg er af den opfattelse at 25-30 % løse klinker på terrassegulvet er en skade på ejendommen. Og det er ubegribeligt for mig, at den byggesagkyndige ikke har givet dette en K3 anmærkning i tilstandsrapporten, hvilket jeg finder er en alvorlig fejl. De løse klinker betyder vel, at der kommer tiltagende vandmængder og dermed tiltagende større svindrevner i betonunderlaget, som langsomt forårsager flere løse klinker. Jeg er derfor ikke enig med dig i, at det ikke har medført en skade på ejendommen, og at der er nærliggende risiko for, at omfanget af skaden vil forværres
…
Når du beskriver ejendommen lyder det som om, at du beskriver en gammel ejendom, men en bebyggelse fra årene 2002-2012 kan vel næppe beskrives sådan!"

Klageren har i klage af 20/8 2017 til selskabet bl.a. anført:

"Sagen startede, da vi bad vores murer om at udbedre nogle revnede furer på terrassen. Vores murer fandt i denne forbindelse ud af, at det ikke kun drejede sig om enkelte furer som skulle repareres, da han konstaterede, at der var mange løse fliser, hvorfor han løsnede fem fliser fra underlaget, for at se på betonlaget. Det viser sig, at ca. 20-30% fliser er løse, at der lå vand mellem fliser og betonlag, og at der var revner i betonen som følge af vandnedsivningen.

> Vores murer oplyser at terrassen er konstrueret forkert, idet en terrasse af den størrelse (ca. 70 kvadratmeter) skal have ekspansionsfurer. Derudover skal terrassen have en hældning på 2% så vandet kan løbe fra. Han oplyste os om, at disse fejl i konstruktionen er årsag til de mange løse fliser og sprækker i betonen.
> …
> Jeg tegnede ejerskifteforsikringen ud fra den antagelse, at forsikringen dækkede fejl, som den bygningssagkyndige ikke opdagede i sin gennemgang af huset, og som dermed ikke er anført i tilstandsrapporten. Enhver skade, hvor en skade er opstået på baggrund af en konstruktionsfejl, og ikke på grund af alder, må vel være at regne for en fejl ved bygningen, som man kan forvente dækket af en ejerskifteforsikring. I dette tilfælde de manglende ekspansionsfurer, samt manglende hældning på terrassen (2%)."

Selskabet fastholdt ved mail af 12/9 2017 sin afvisning og begrundelsen herfor.

Klagerens murer har i mail af 29/9 2017 til klageren anført:

> "Hermed fremsendes billeder af terrasse gulv.
> Underlaget består af murbrokker, fliserester, stabiltgrus.
> Det er vådt, da laget ikke er kapilarbrydende.
> Betonlaget er ca. 80mm tykt. Beton er forvitret flere steder."

Klagerens byggetekniske rådgiver (bygningskonstruktør) har på baggrund af besigtigelse den 27/9 2017 i rapport af 11/10 2017 med tillæg af 15/1 2018 bl.a. anført:

> "<u>Forudsætninger:</u>
> - Nærværende rapport og besigtigelsesarbejde er udført iht. ABR89 (almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand)
> - Alle økonomiske overslag er med udgangspunkt i V&S prisbøger. Der tages forbehold for prisudviklinger gennem sagsbehandlingstiden og lokale prisudsving
>
> **Formål**
> Byggeteknisk gennemgang udført på opfordring af ejendommens ejer, …, i forbindelse med forsikringstvist.
>
> **Besigtigelse af terrasse**
> Onsdag den 27. september besigtiges terrasse placeret mod syd vestlig side af beboelsen.
> Areal ca. 70m klinkebelagt støbt terrasse.
> Det oplyses at terrassen er opført af sælger, for ca. 10-12 år siden.
> Det ses at der er meget svagt til intet fald på terrassen, mod terrassens ydersider.
> Det ses at der er revner i betondækket og det ses at fliser skydes af underlaget.
> Det ses herunder at der er revner i betondækket.
> Der ses tydelige sætninger mellem betondækket og hulkelfliser mod huset.
> Der ses revner i trappetrin.

Der kan konstateres massiv opfugtning af facaderne på beboelsen, og der kan konstateres revner i facader.

Der måles fugt i facader >160 digits med Gann fugt måler.

Der kan konstateres massiv opfugtning af hele terrassedækket, trapper og lille terrasse, der kan måles >160 digits med Gann fugt måler.

Det ses at tagnedløb forsvinder ned i nedløbsbrønd, men der kan ikke konstateres, vand ud af afløbet, der ses på væggen til terrassen mod nord-vest.

Det besluttes at der skal foretages et destruktivt indgreb i betondækket, og murermester … foretager destruktivt indgreb i betondækket, fredag den 29. september, i et område hvor fliser er løsnet fra betondækket.
Der er 80 mm beton i svag styrke, det ses at der er anvendt 6mm svindarmering i betonlaget.
Herunder ses opfyld i form af murerbrokker jord mv. underlaget er drivende vådt.

Konklusion
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse samt på baggrund af det destruktive indgreb, at terrassen er fejlkonstrueret.
Tagnedløb vurderes at være ført direkte ned i fyldet under betonlaget, og medvirker dermed til opfugtning af beton og fliser.

Underlaget for betondækket er ikke udført efter forskrifterne, og medfører derved at fliser på terrassen slipper underlaget, på grund af fugt fra underlaget.

Der er anvendt opfyldningsmateriale af byggeaffald og jord.
Dette medvirker til at der opstår sætninger under terrassedækket, og medfører at fuger mellem dækket og huset revner og der opstår vandindtrængning i beboelsens facader.
Skaden på terrassen er opfyldningen, der medfører sætninger i betondækket, amt revnedannelse langs beboelsen, der medfører opfugtning af facaderne.

Udbedring
Fliser og terrassedæk bankes op og deponeres på et af, kommunen anvist sted.
Opfyldning med byggeaffald og jord, graves ud til bæredygtigt lag, og bortskaffes efter kommunens anvisning.
Tagvand føres til faskine, eller ledes til terræn, det sikres at der er fald væk fra ejendommen.
Der opbygges et nyt bæredygtigt lag, der afsluttes med et kappilarbrydende lag med en tykkelse på min 150mm i sand/grus med en kornstørrelse over 6mm.
Herpå udstøbes min 100mm beton med armering, med min 2,5% jævnt fald mod terrassens yderkanter.
Dækket sikres med en smøremembran, der føres min 150 mm op ad facader.
Nye fliser/klinker lægges, efter producentens anvisning.
Der skal ind tænkes dilatationsfuger i dækket, jf. ingeniør beregning.
Det anbefales at få udarbejdet en opbygningsanvisning fra ingeniør.

[sted] den 11. oktober 2017
[Klagerens rådgivende ingeniør]

Efter ønske fra ejendommens ejer: … og dennes advokat, …, har jeg lavet en uddybende forklaring på følgeskader, fra terrassen på beboelsen, samt skader på terrassen.

Uddybende vurdering af følgeskeder på beboelsen samt terrasse.
Overfladevandet på terrassen har svært ved at komme væk hvilket betyder at facade på beboelsen opfugtes, da terrassen ligger i samme niveau som beboelsens gulvplan.
Det betyder at facade helt eller delvis er kraftigt fugtpåvirket, og da facaden er opbygget i fugtsugende materialer, betyder det at vandet suges ind i facaden, opfugter isoleringen og der er stor risiko for opfugtning af bagmur, med risiko for angreb af skimmelsvampe og trænedbrydende svampe.
Desuden ses sokkel også at blive påvirket, og denne er ikke konstrueret til at stå under vand.
Der er risiko for at bjælkelaget der bærer gulvet i beboelsen, opfugtes, med risiko for angreb af skimmelsvampe og trænedbrydende svampe.

Der er målt 160 digits fugt i facaden, hvilket er det maksimale fugtniveau. Det betyder at der ikke kan optages mere vand i materialet.
Digits er en måleenhed der anvendes på fugtmålere af typen Gann målere.

Manglende fald på terrassen, medvirker til en konstant opfugtning af fuger og fliser på terrassen, hvilket medfører revner i fuger, og slip i flisebelægning, uanset hvor godt det er lavet.
Dette medfører igen at betonen opfugtes, og dermed frostsprænger, og revner, dermed tilføres der yderligere mængder nedbør til det lag som skal bære betondækket på terrassen.

Terrassedækket bør sænkes således at der er en konstruktiv beskyttelse af facaden, her regnes normalt med 15 cm, niveauforskel.

Opbygning med byggeaffald betyder at det ikke er muligt at komprimere dette til et bæredygtigt lag, og dermed forhøjet risiko for sætningsskader, dels på grund af manglende mulighed for at komprimere laget, men også forhøjet risiko for at de små fragmenter der må være i laget vaskes væk når tagvand blot er ført ned i konstruktionen.

Terrassedækket udføres med fald til godkendt afløb.

Jeg har modtaget et tilbud på udbedring af terrassen, på i alt 300.000.- kr. + moms,
Der tages forbehold for balustre om de kan genanvendes, ellers er der tillæg på 3.000.- kr. + moms pr. m. samlet overslag på 100.000.- kr. + moms oveni de 300.000.- kr. + moms.

[sted] 15. januar 2018
[Klagerens Bygningskonstruktør/Rådgivende ingeniør]"

Af håndbog for beskikkede bygningssagkyndige af 8/4 2015 fremgår bl.a.:

"**4. Grundlæggende begreber og retningslinjer for bygningsgennemgangen.**
…
4.02 Bygningsgennemgangens grundlag
Bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige.

…
Samtlige ejendommens bygninger er omfattet af huseftersynet og skal registreres og anføres under bygningsoversigten, også selvom de ikke er medtaget eller ikke er korrekt anført i BBR-ejermeddelelsen. Dette gælder også bygninger under 10 m2, der normalt ikke vil fremgå af BBR, da der ikke er anmeldelsespligt. Den nedre grænse for bygninger, der skal medtages fremgår af kapitel 5.02.1 om inddeling af ejendommen i bygninger og bygningsafsnit.
…
Bygningsgennemgangen omfatter ikke indretninger uden for selve bygningerne eller forhold ved grunden, som ikke har indflydelse på bygningernes tilstand. Det vil f.eks. være rør- og stikledninger, der er nedgravet på grunden, udendørs svømmebassiner, kloakanlæg, forurening på grunden, nedgravede olietanke og fritstående læ- og havemure.

Havemure og terrasser, der er en konstruktiv sammenbygget del af besigtigede bygninger, er omfattet af huseftersynet. Er der for eksempel tale om en større overdækket terrasse, skal det overvejes at angive den med selvstændigt litra. Den bygningssagkyndige skal dog altid vurdere forhold ved grunden, der kan medføre skader på bygningen, som for eksempel vand på grunden, der kan kræve særlig sokkelhøjde."

Af forsikringsbetingelserne E32 fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at el-installationerne ikke er gennemgået af en sagkyndig.

Forsikringen dækker endvidere ikke forhold, som der er taget forbehold for på policen. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de er en del af en undersøgt bygning.

3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

4. Hvilke skader dækker forsikringen
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B 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.

> **C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom i januar 2017 og anmeldte i juli samme år, at hans murer havde konstateret mange løstsiddende fliser samt revner og huller i betonlaget under fliserne på ejendommens udendørs terrasse. Efterfølgende har han anmeldt, at terrassen leder vand mod murværket, der opfugtes, og at tagvand føres via et afløb direkte ned i jorden under terrassen.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, og at den udendørs terrasse ikke er sammenføjet eller integreret med bygningen, hvorfor den ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde.

Det fremgår af klagerens byggetekniske rådgivers undersøgelse af terrassens konstruktion, at den er opbygget af et ca. 8 cm tykt betonlag støbt med armeringsjern uden dilatationsfuger. Under betonlaget findes murbrokker og sand/grus uden kapillarbrydende effekt. Oven på betonlaget er lagt klinker med mørtelfuger.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at terrassen ikke udgør en bygning eller en del af en bygning og derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2 og 3. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning til udbedring af terrassens konstruktion. Da regnvandsafløbet fra taget er placeret uden for bygningen kan nævnet heller ikke pålægge selskabet i henhold til forsikringens basisdækning at dække udgifterne til, at det ledes til en faskine eller andet afløb. Nævnet henviser herved blandt andet til nævnets afgørelse nr. 85244.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at terrassen, der ingen konstruktionsmæssig forbindelse har til huset, er anlagt efter bygningens opførelse, og at der er andre adgangsveje til huset end

via terrassen. Nævnet henviser i denne forbindelse til sine tidligere kendelser 86899, 63852, 56178, 89578, 86233.

Spørgsmålet er herefter om der i øvrigt er forhold, der berettiger til dækning.

Klagerens byggetekniske sagkyndige, der er bygningskonstruktør, har ved sin besigtigelse på ejendommen den 27/9 2017 anført, at han har konstateret massiv opfugtning af og revner i facaderne på beboelsen. Opfugtningen skyldes ifølge bygningskonstruktøren, at manglende fald på terrassen bevirker, at vand ikke kan løbe fra terrassen, der ligger i samme niveau som beboelsesbygningens gulve. Bygningskonstruktøren har beskrevet situationen således: "Det betyder, at facade helt eller delvis er kraftigt fugtpåvirket, og da facaden er opbygget i fugtsugende materialer, betyder det at vandet suges ind i facaden, opfugter isoleringen og der er stor risiko for opfugtning af bagmur, med risiko for angreb af skimmelsvampe og trænedbrydende svampe. Desuden ses sokkel også at blive påvirket, og denne er ikke konstrueret til at stå under vand. Der er risiko for at bjælkelaget der bærer gulvet i beboelsen, opfugtes, med risiko for angreb af skimmelsvampe og trænedbrydende svampe. Der er målt 160 digits fugt i facaden, hvilket er det maksimale fugtniveau. Det betyder at der ikke kan optages mere vand i materialet.".

Om udbedring af skaden har klagerens ingeniør blandt andet anført: "Terrassedækket bør sænkes således at der er en konstruktiv beskyttelse af facaden, her regnes normalt med 15 cm, niveauforskel. … Terrassedækket udføres med fald til godkendt afløb".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at opfugtningen af bygningen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysning om, at fugtgenerne har medført andet end ubetydelige skader på selve bygningen, og at det må lægges til grund, at en sænkning af terrassedækket og etablering af et regnvandsafløb, som anbefalet af klagerens byg-

ningsingeniør, må antages at løse problemet. Som anført ovenfor kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække disse foranstaltninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand