Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. oktober 2019 blev i sag nr. 93195:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1973. Klagerne overtog ejendommen den 1/7 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/4 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen i det lille badeværelse. Note: Der er tale om et område med vandbelastning, hvorfor der er risiko for opfugtninger og skader i underliggende konstruktioner. Der kunne ikke konstateres opfugtninger.

...

7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K2	Der er revnede gulvklinker samt områder med gulvklinker med begrænset vedhæftning til underlaget i køkkenet. Klinkefuge ved elefantmåtte i entre er revnet/løs.

...

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

	Bygn.:
7. Gulvkonstruktion og gulve	
Væg-til-væg tæppe	*A*
Tæppe på beton	*A*
Klinkegulv på beton	*A*

I klageskema af 7/12 2018 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Selskabet nægter at yde dækning for en alvorlig skade i den forsikrede ejendoms terrændæk/gulv. Der er store REVNER, NIVEAUFORSKELLE og MANGLENDE TYKKELSE i gulvet/terrændækket.
Ifølge side 2 i arkitektrapport af 18/9 2018 mangler slidlag stort set overalt; og der mangler betonlag, ligesom den tilstedeværende beton mangler styrke. Gulvet/terrændækket er ikke udført håndværksmæssigt korrekt (se endvidere rapporten). Gulvet/terrændækket kan således ikke tjene sit formål.
Dette er ubestrideligt en skade, der er omfattet af den pågældende forsikrings betingelser.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning for udgifterne til udbedring af den ovenfor beskrevne skade.
I tilbud af 11. oktober 2018 fra Murerfirmaet … er udgifterne anslået til kr. 390.000,00 - men udgifterne kan være væsentligt større. Dertil kommer mange følgeudgifter -herunder til genhusning."

Selskabet har i brev af 18/12 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2.0 kort indledning
Der klages over, at vi på ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning til udskiftning af terrændækket på klagers ejendom.

Klager overtog ejendommen den 1. juli 2018 (Bilag A købsaftale og salgsopstilling), og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1601 uden Ekstrasikring (bilag B betingelser 1601).

Forsikringen var tegnet med en række klausuler for dækningen (police fremlagt af klager).

Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 5. april 2018 (bilag C).

3.0 Kort sagsfremstilling.
Den 30. juli 2018 anmeldte klager, at der var revner i terrændækket. Forholdet var konstateret i forbindelse med, at klagers håndværker havde fjernet den oprindelige gulvbelægning for at lægge nyt (bilag D anmeldelse med bilag)

Selskabet besigtigede ejendommen den 31. juli 2018, og indhentede i den forbindelse byggesagsakter fra kommunen (bilag E), og den 1. august 2018 udarbejdede taksatoren en rapport (bilag F).

På baggrund af denne rapport sendte selskabet den 3. august 2018 et brev til klager, hvori vi meddelte, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade (fremlagt af klager).

Den 6. august 2018 modtog vi en mail fra klager, hvori klager gjorde indsigelser mod den trufne afgørelse (bilag G).

Murerens udtalelser blev forelagt selskabets taksator, der den 7. august 2018 sendte sine kommentarer til sagsbehandleren (bilag H)

Selskabet kontaktede klager telefonisk, for at tilbyde en genbesigtigelse af ejendommen (bilag I), og denne besigtigelse fandt sted samme dag (bilag J taksatorrapport og billeder).

Efter besigtigelsen sendte selskabet den 31. august 2018 et brev til klager, hvori selskabet fastholdt, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring (fremlagt af klager).

Den 6. september 2018 modtog selskabet en mail fra klager (bilag K), og denne mail blev fulgt op af endnu en mail af 23. september 2018 (bilag L), og med sidste mail fulgte en rapport fra klagers rådgiver (fremlagt af klager).

På baggrund af denne henvendelse sendte selskabets klageansvarlige afdeling den 6. oktober 2018 en mail til klager, hvori vi fastholdt de trufne afgørelser (fremlagt af klager).

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Ejendommen
Der er tale om et traditionelt opført enfamiliehus, opført i 1973.

5.0 Tilstandsrapporten
I tilstandsrapporten er følgende anført vedrørende gulvene.
…

Endvidere har sælger, der har ejet ejendommen siden 1983, ikke oplyst, at der skulle have været foretaget udskiftning af gulvbelægningen i sælgers ejertid.

5.1 Købsaftale og salgsopstilling
Der er ikke i købsaftalen eller salgsopstillingen oplysninger af betydning for sagens vurdering.

6.0 Hvad dækker forsikringen
I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring dækker forsikringen en række forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er en forudsætning, at forholdt var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

7.0 Vores vurdering.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager den 30. juli 2018 anmeldte, at der var konstateret revner i slidlaget på terrændækket.

Forholdet blev konstateret efter at klager havde demonteret gulvtæppe med plade i stuen, og fliserne i de øvrige værelser. Der foreligger ikke dokumentation for, at der var skade på fliserne.

Med hensyn til stuen fremgår det, at gulvet i stuen var belagt med heldækkende gulvtæppe, med gulvplade under, da ejendommen blev overtaget. Når gulvkonstruktionen er på denne måde, vil betondækket under gulvtæpperne og gulvpladen skulle betragtes som et undergulv. Det betyder,

at for at der kan være tale om en dækningsberettigende skade, skal undergulvet være så beskadiget, at det ikke kan anvendes som undergulv med en tilsvarende opbygning.

Vi finder det ikke dokumenteret, at dette er tilfældet.

Vi har besigtiget ejendommen to gange, og har ikke fundet, at de revner, der er konstateret afviger nævneværdigt fra hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er vores taksatorers opfattelse, at årsagen til revnedannelserne skal findes i, at gulvet er opført uden armeret beton, hvilket ikke var usædvanligt på tidspunktet for opførelsen af ejendommen.

Ejendommen er opført i 1973, og i henhold til oplysninger fra Bolius, var det først i 1980'erne, at man begyndte at anvende armeret beton som terrændæk.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at forholdet afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende gulve af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Eller med andre god finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

I den forbindelse skal jeg for god ordens skyld henlede nævnets opmærksomhed på, at efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Arkitektfirmaet … oplyser i sin rapport, at arbejdet ikke er udført efter gængs praksis, hvilket vi fortsat ikke finder dokumenteret.

Men selv hvis det er tilfældet, vil det forhold, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel i sig selv ikke medføre, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Dette fremgår blandt andet af Ankenævnet for Forsikrings kendelse nr. 92251.

Det er endvidere vores opfattelse, at denne sag er sammenlignelig med nævnets tidligere kendelser nr. 8[7].167 og 907[68], hvor nævnet ikke fandt, at revner i terrændæk udgjorde en dækningsberettigende skade."

Klagernes advokat har i brev af 30/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Ad indklagedes punkt **2.0** og **3.0**:

Mine klienter købte ejendommen på baggrund af blandt andet tilstandsrapport af 5. april 2018.

Som det indirekte fremgår af indklagedes svar, er de relevante forhold kun omtalt (på side 10) i afsnit B, 7.2. - og der er intet i denne omtale, der burde give mine klienter (hvoraf ingen har nogen uddannelse i byggebranchen) mistanke om den konstaterede skade.

I det nævnte punkt omtales således kun 'gulvklinkerne' og en enkelt 'klinkefuge' – altså **gulvbelægningen** – og således kun kosmetiske og underordnede forhold.

(Indklagede påpeger, at sælger, der har ejet ejendommen siden 1983, ikke har oplyst, at der skulle have været foretaget udskiftning af gulvbelægningen. Det er muligvis rigtigt – men præmissen for dette argument er forkert – for sælger er aldrig blevet spurgt – og spørgsmålet om, hvorvidt gulvbelægningen har været skiftet eller ej, er heller ikke relevant.)

På denne beskrevne baggrund tilbød og tegnede indklagede den pågældende ejerskifteforsikring for mine klienter, og intet sted i policen af 15. juni 2018 nævnes, at det aktuelle forhold – **terrændækket** – ikke skulle være omfattet af forsikringen. Terrændækket må således være omfattet af forsikringens dækning.

Resten af indklagedes punkt 3.0 er kun en simpel opremsning af korrespondancen imellem parterne.

Ad indklagedes punk **4.0** og **5.1**:

Mine klienter er enige i disse oplysninger – som jo kun understreger det rimelige i mine klienters krav om forsikringsdækning.

Ad indklagedes punkt **6.0**:
Der kan ikke rejses tvivl om, at skaden 'nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.' Se således:

'bygningens værdi': Når man ser, hvad det antages, at udbedringen vikl koste, er der tale om et meget betydeligt beløb. Kr. 390.000,00 i forhold til en købesum på kr. 2.000.000,00 er 18% af købesummen.

'brugbarhed': Ejendommen kan i sagens natur ikke bruges uden at anvendeligt gulv.

'nævneværdigt': Jævnfør ovennævnte 18%, som ubetinget er 'nævneværdigt'. Det er faktisk ikke blot nævneværdigt, men afgørende.

'i almindelig god vedligeholdelsesstand': I tilstandsrapporten (side 12) sammenfatter den bygningssagkyndige, at *'Huset er i meget fin stand, og er løbende blevet vedligeholdt'*, samt at der kun kræves *'normal vedligeholdelse'*.

Efter de foreliggende oplysninger giver det ikke nogen mening(!!), at antyde, at skaden ikke var til, stede ved overtagelsen af ejendommen. Det er formodentligt en af indklagedes standardindsigelser. Som er meningsløs i denne sag – idet ejendommen som bekendt blev overtaget **den 1. juli 2018**, og skaden blev konstateret og anmeldt allerede den **30. juli 2018 – altså mindre end en måned senere**.

Ad indklagedes punkt **7.0**:

Bemærkningen om klagers konstatering af, at der var konstateret revner i slidlaget er ulogisk – og uforståelig!!

Indklagedes bemærkning om, at der ikke foreligger dokumentation for, at der var skader på fliserne, er tilsyneladende også blot en af indklagedes standardindsigelser – og giver ingen mening i denne sag, hvor der jo foreligger fuldt tilstrækkelig dokumentation.

At betegne betondækket og gulvpladen som 'undergulv' giver heller ikke mening. Betondækket skal selvfølgelig være i orden – men var det ikke, uanset hvad man kalder det.

Det påhviler indklagede at dokumentere sine påstande om, hvad der var normal byggeskik ved husets opførelse. Et (udokumenteret) citat fra Bolius – i øvrigt om en påstået generel praksis opfylder slet ikke dette.

Jeg påpeger derimod de helt **konkrete** udtalelser fra bygningssagkyndig, arkitekt … om den **konkrete** ejendom. **Disse konkrete udtalelser er aldrig konkret modsagt fra indklagede.**

Mine klienter stiller selvfølgelig gerne ejendommen til rådighed for (endnu) en besigtigelse."

Selskabet har i brev af 7/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal jeg beklage, at jeg ikke tidligere har fremlagt Bolius artikel oprindeligt publiceret 31. januar 2008, senest ajourført 27. juni 2018.

Klagers advokat er af den opfattelse, at der skulle være tale om nævneværdig nedsat værdi på baggrund af et regnestykke over omkostningerne ved udbedringen sat i relation til ejendommens købspris.

Det er fortsat vores opfattelse, at dette ikke dokumenterer, at ejendommens værdi er nævneværdig nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme.

I begrebet bygningens værdi er der ikke tiltænkt en økonomisk værdi men ejendommens byggetekniske værdi.

Nævnets opmærksomhed henledes på kendelse nr. 74170, hvor de umiddelbare omkostninger til en efterfundering var opgjort til 298.750 kr. inkl. moms ud af en vurdering på 2.150.000 kr. Hertil skulle i henhold til kendelsen tillægges omkostninger til reetablering af badeværelse samt retablering af gulvbelægning i øvrige rum.

De umiddelbare omkostninger, sat i forhold til den ejendomsmæglerens vurdering af salgsprisen udgjorde således små 14 %.

Desuagtet fandt nævnet i kendelsen, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere henledes nævnets opmærksomhed på kendelse 82170, der fastslog, at en ejendomsmæglers vurdering af, at salgsprisen på grund af et forhold var nedsat med 150 – 200.000 kr. ikke medførte, at forholdet opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring."

Hertil har klagernes advokat i mail af 24/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Udover at henvise til det tidligere fremsendte bemærker jeg på mine klienters vegne følgende:

De omtvistede mangler blev konstateret meget kort tid efter mine klienters køb.

Mine klienters køb skete i fri handel. Det må derfor – med mindre andet bevises (hvilket indklagede end ikke har forsøgt) – antages at handelsprisen på købstidspunktet svarede til ejendommens værdi på købstidspunktet – men uden de væsentlige mangler, som på købstidspunktet jo ikke var kendt af nogen af parterne, men som nævnt blev konstateret meget kort efter købstidspunktet.

En nødvendig udgift af den aktuelle størrelse kort efter købstidspunktet for at ejendommen bliver som forudsat ved købet, er således en nedsættelse af værdien, der MINDST vil svare til værditabet.

Det er jo almindelig kendt, at hvis en fast ejendom sælges med mangler, der er kendt af køber, vil en køber typisk forlange en større dekort end den estimerede udbedringspris – allerede for at være sikker på ikke at opnå et tab, hvis de udbedringsomkostningerne på grund af et eller flere ukendte forhold ved ejendommen bliver større end estimeret og kendt af køberen.

Jeg er således sikker på, at mine klienters tab ved at sælge ejendommen uden udbedringer ville blive større end den udgift, som mine klienter nu ønsker betalt af indklagede.

Der er i denne sag ikke tale om en anslået vurdering fra en ejendomsmægler – men konkrete tilbud fra uafhængige håndværkere, der kan og vil udbedre skaderne, og hvis tilbud ikke er bestridt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af et notat af 29/7 2018 fra klagernes murer fremgår bl.a.:

"Jeg er blevet hyret ind for at fjerne det gamle belægning på det eksisterende gulve i huset og lægge ny klinker, hvor de eksisterende klinker arealer var.
Da min ansat var færdig med at tage det eksisterende belægning ud af huset, kom jeg forbi med gulvsliber til at tage limrester osv.
Det var der jeg så selv betongulvet og kunne fastlås at der er alvorlige revner i gulvet. Meget mere end hvad normalt er for sådan et gulv fra den årtier hvor det blev lagt.

Jeg kan konstatere at:

- Der er store revner i alle rum og værelser. Der er ikke tale om svindrevner, da revnerne nogen steder har en brede på 5mm og at kanterne smuldre væk.
- Der er højde forskel på 1 til 3 mm nogle steder på hver sider af revnerne.

- Betonen intet armering har.
- Betonen styrke slet ikke eksisterende. Da det kan slås i styrker med en normal murhammer.
- Betonen tykkelse ikke er høj nok. Der er målt tykkelsen ned til 30 mm nogen steder.

Der kan ikke lægges klinker på gulvet, da klinker vil rive sig løse hurtig og blive skrukke og i værste tilfælde revne.

Der kan heller ikke lægges trægulv da rumme har niveauforskel.

Skaderne kan ikke udbedres med fiber forstærket flydespartel. Da der ikke kan komme tyk nok lag på til kunne modstå revnerne.

Den udbedring af skaden jeg vil anbefale, er at alt gulv hugges op og der støbes nyt betongulv i huset."

Af selskabets taksatorrapport af 1/8 2018 fremgår bl.a.:

"**Byggesagsarkivet**
I [kommunens] Byggesagsarkiv ses tegningerne fra husets opførelse (se …). Terrændækket er beskrevet som: Gulve 5 cm slidlag, 15-20 cm Leca, 10 cm grovbeton.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen er der hugget et hul i terrændækket i all-rummet (se billede 8606 og 8607). Opbygningen er som oplyst i tegningsmaterialet, med den tilføjelse, at der ses, at være singels under det nederste betonlag til kapillarbrydende lag.
Lagtykkelserne huset igennem, varierer formentligt i forhold til tegningsmaterialet, men det vurderes ikke, at adskille sig nævneværdigt fra tilsvarende huse fra samme tidsperiode.

Ved overtagelsen af huset er der følgende gulvbelægninger:

Kombineret trægulv/tæppe nederst og et tæppe over disse (2 lag, hvor øverste lag er gulvtæppe i hele stuen):
Stuen på 36 kvm. (billederne 8593 – 8595, 6608, 8609 og 8615)

Klinker/fliser/stifter (optaget ved besigtigelsen):
Køkkenet på 17 kvm (billederne 8602 og 8605)
All-rummet på 16 kvm (billederne 8606 og 8607)
Forgangen på 4 kvm
Badet ved forgangen på 3 kvm

Fliser/stifter (ligger der stadig ved besigtigelsen):
Baggangen på 9 kvm (billede 8603)
Vaskerum på 4 kvm (billede 8604)

Tæpper:
Fordelingsgangen på 5 kvm (billede 8601)
Værelse mod haven på 8 kvm
Soveværelset på 12 kvm (billede 8611)

Walk-inn på 4 kvm
Værelset mod vejen på 9 kvm (billederne 8612 og 8613)
Værelset ved køkkenet/baggangen på 16 kvm (limet tæppe) (billederne 8600 og 8601)

Der ses revner i slidlaget huset rundt, men ikke nævneværdige forskydninger i fladerne, med en undtagelse i stuen, hvor der er lidt ujævnheder, der ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende gulve fra 1973 (se billede 8595)

I de områder hvor der er optaget fliser/klinker, ses der tilsvarende revner i slidlaget, men der er ifølge FT ikke konstateret revner i flisebelægningen inden optagningen.
Der ses ikke revner i de tilbageværende flisebelægninger.

Reelt har der ikke været trægulve i huset ved overtagelsen, dog har der været et undergulv i stuen i det midterste felt, med en bort af gulvtæppe ud mod væggene.
Ved overtagelsen var der tæppe i hele stuen.
Jeg har meddelt, at vi sagsbehandler på det øverste lag, altså gulvtæppe i hele stuen og det er min vurdering, at underlaget fint kan bruges til et nyt gulvtæppe.

FT ønsker trægulv i værelser, fordelingsgang og stuen (se billede 8596) og det er min vurdering, at der ved brug af det fremviste trægulv, skal en slibning/fuldspartling af betonen til, for at opnå det nødvendige rette underlag for trægulve.

Slidlaget i værelserne/fordelingsgangen kan også genanvendes til gulvtæppe.

Der har været 2 murere ude for, at vurdere på underlaget i de områder der er ryddet for fliser/klinker.
Murerne vil ikke give garanti på arbejdet, hvis de nye fliser skal lægges på det eksisterende slidlag.
Murerne har banket på slidlaget og vurderer, at det lyder hult, ved besigtigelsen bankede [familiemedlem] også på slidlaget i køkkenet og jeg vurderer, at det lyder som et slidlag på 5cm, som lyder væsentligt anderledes en et terrændæk på 10cm.
Der kan ikke konstateres bevægelser i slidlaget ved gang på gulvet/bankning og det er min vurdering, at slidlaget ikke adskiller sig nævneværdigt fra slidlag fra samme tidsperiode, hvor det var en gængs måde, at opbygge en gulvkonstruktion på.

Vurdering:
Det er min vurdering, at terrændækket i huset svarer til et uarmeret terrændæk fra 1973, med de udfordringer der er.
Det er helt almindeligt, at der opstår revner i slidlaget hvor det er svagest i forbindelse med udtørringen af konstruktionen og eftersom det er uarmeret så opstår revnerne vilkårligt.

At murerne ikke vil lægge nye fliser på det eksisterende slidlag, kan jeg finde forståelse for, men eftersom det ikke adskiller sig fra tilsvarende slidlag fra 1973, så er det min vurdering, at vi ikke kan hjælpe med det forhold."

Af et notat af 5/8 2018 fra klagernes murer fremgår bl.a.:

"1. Som i selv nævner i jeres svarskrift fra 03-08-2018 er terrændækket beskrevet som: Gulve 5 cm slidelag, 10 cm grov beton, 15-20 cm leca. Der var lavet flere huller i gulvet, da jeres taksator var på ejendommen. Der kan man tydelig se at der er tale om en konstruktion af gulvet som slet ikke følger det beskrevne. Der ligger et svagt slidlag på 1 til 8 cm, 12-17 cm lecaletbeton (Skal ikke sammenlignes med grov beton), 10 cm stabilgrus og så sand. Så der er ikke den styrke som de 15 cm beton (slidlag og grov beton), der er beskreven.
2. Sbi anvisninger 72- terrændæk som var gældende, på daværende tidspunkt er ikke fulgt.
3. I 1970erne begyndt man, at isolere betondækket for at få varmere og tørre gulvflader. Det gjorde man enten med fugtspærre, i form af plast eller mineraluld eller begge ting. Disse tiltag var ikke at se i de 40 cm dybe huller vi har lavet for at se konstruktion af gulvet.
4. Jeg har i mine 18 år som murer og hvor 11 af dem var som selvstændig, aldrig set et gulv, med så mange revner samt et så tyndt lag beton. Jeg har lavet klar til unidræn i en af brusekabinerne. Dette blev gjort med en normal murerhammer, intet elektrisk værktøj, og uden at fremkalde nogen form for anstrengelser. I det ophugget areal kan man også tydelig se at konstruktions udførelsen, ikke er holdbart.
5. Indenfor håndværk, også i 1973, at udførelsen af håndværk er udført i overensstemmelse med god praksis, dvs. både i overensstemmelse med god 'håndværksmæssig praksis' for det enkelt fag og i overensstemmelse med det, der kaldes 'alment teknisk fælleseje'. I overensstemmelse med håndværksmæssig praksis vil sige, at arbejdet er udført som en omhyggelig, god håndværker normalt ville gøre det, dvs. der har en kvalitet som der kan forventes og ikke rettes indvendinger mod det.
   Alment teknisk fælleseje, afspejler den viden der spredes inden for byggesektoren og man normalt antager, enhver indenfor branchen kender til og benytter udover bygningsreglementer og normer især følgende publikationer som SBl-anvisninger, BYG-ERFA osv...."

Af en rapport af 18/9 2018 udarbejdet af klagernes arkitekt fremgår bl.a.:

"**<u>Gennemgang af sagen:</u>**
Undertegnede har gennemgået sagen/ huset – specielt terrændækket, og har konstateret, at der flere steder er skader og fejl som ikke er nævnt i tilstandsrapporten *(Det skal nævnes, at det ikke har været muligt for udførende af tilstandsrapporten, at konstatere skaderne, da de er skjulte under gulvbelægninger og klinker).*
…
<u>Besigtigelse:</u>
Undertegnede har d. 7 september 2018 besigtiget ejendommen – specielt terrændækket, og har konstateret, at der flere steder er størrer afvigelser i udførelse / kontra alm. Dansk håndværkskvalitet på opførelsestidspunktet.
Gennemgangen / besigtigelsen, tager udgangspunkt i hvad 'man kan se' på stedet.

Følgende arbejder er ikke udført <u>i.h.t. 'Gængs praksis' på opførelsestidspunktet og er ikke udført håndværksmæssig korrekt</u> og følger absolut ikke beskrivelsen fra myndighedstegningerne.

1. Slidlag mangler stort set overalt - der er en svag blanding af kalkmørtel og cement (Kaldet 'slidlag/beton' i denne rapport).
2. 10 cm beton er ikke eksisterende – dog er der, hvor terrændækket er stærkest 70 mm 'slidlag/betonplade' i bruseniche i gæstebadeværelse, der har lidt styrke – men slet ikke som beskrevet på tegningerne.

Terrændækket overholder absolut ikke gældende lovkrav på opførelsestidspunktet, og har kun 'hængt sammen' da gulvet partielt er lidt stærkere nogle steder end andre steder - det er meget tydeligt, at se nu, hvor tværsnittet i gulvene, er blotlagt flere steder – der er intet slidlag og et 'slidlag/betonlag' fra 2 til 7 cm – se vedhæftede foto's i denne rapport – indsat bagest.

Det undrer mig, at 2 bygningstaksatorer fra Tryg afviser denne sag og ikke kan se, at terrændækket varierer meget i kvalitet, styrke og opbygning, – det ses da helt tydeligt nu (Se foto's) så sagen må helt klart være dækket af ejerskifteforsikringen – der er her tale om skjulte skader.
...
Forslag til løsning / forlig:
1) Nedbrydning af eksisterende terrændæk.
2) Udførelse af helt nyt armeret/ isoleret terrændæk efter gældende regler i BR 2018.

Ovenstående arbejder udbedres i samarbejde med bygherre (køber) og en rådgiver og udfaldskrav og toleranceklasse bør afklares og fastlægges – forinden udførelse.

Ved udskiftning af terrændæk følges BR 18 – isoleringskrav m.m.
Besluttes det, at udskifte alle terrændæk, vil jeg anbefale, at I får udført et terrændæk med gulvvarme."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
3.1 Skader og fysiske forhold
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.
…
3.4 Tidsmæssige forudsætninger
Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet
- var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller el-installationsrapporten
- bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden."

Ankenævnet *for* Forsikring

12. 93195

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1973 og har terrændækskonstruktion. Klagerne anmeldte kort tid efter overtagelsen af ejendommen, at der i forbindelse med fjernelse af den eksisterende gulvbelægning var konstateret store revner i betongulvet i alle rum, og at betonen ikke havde styrke og var uarmeret.

Klagernes krav er dækning for udførelse af en ny gulvkonstruktion og følgeudgifter i form af genhusning mv. samt udgift til en byggeteknisk rapport.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende gulve af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og at forholdet dermed ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringen.

Af et notat af 29/7 2018 fra klagernes murer fremgår blandt andet, at mureren har konstateret, at "Der er store revner i alle rum og værelser. Der er ikke tale om svindrevner, da revnerne nogen steder har en bredde på 5 mm og at kanterne smuldre væk. Der er højde forskel på 1 til 3 mm nogle steder på hver sider af revnerne. Betonen intet armering har. Betonen styrke slet ikke eksisterende. Da det kan slås i stykker med en normal murhammer. Betonen tykkelse ikke er høj nok. Der er målt tykkelse ned til 30 mm nogle steder".

Af selskabets taksatorrapport af 1/8 2018 fremgår blandt andet, at "Murerne vil ikke give garanti på arbejdet, hvis de nye fliser skal lægges på det eksisterende slidlag. Murerne har banket på slidlaget og vurderer, at det lyder hult, ved besigtigelse bankede [familiemedlem] også på slidlaget i køkkenet og jeg vurderer, at det lyder som et slidlag på 5 cm, som lyder væsentlig anderledes en et terrændæk på 10 cm. Der kan ikke konstateres bevægelser i slidlaget ved gang på gulvet/bankning og det er min vurdering, at slidlaget ikke adskiller sig nævneværdigt fra et slidlag fra samme tidsperiode, hvor det var en gængs måde, at opbygge en gulvkonstruktion på … Det er min vurdering, at terrændækket i huset svarer til et uarmeret terrændæk fra 1973,

med de udfordringer der er. Det er helt almindeligt, at der opstår revner i slidlaget hvor det er svagest i forbindelse med udtørringen af konstruktionen og eftersom det er uarmeret så opstår revnerne vilkårligt".

Af byggetegningerne fremgår, at gulvkonstruktionen er opbygget med 5 cm slidlag, 15-20 cm leca og 10 cm grovbeton. Klagernes murer har i et notat af 5/8 2018 blandt andet anført, at "Der var lavet flere huller i gulvet, da jeres taksator var på ejendommen. Der kan man tydeligt se at der er tale om en konstruktion af gulvet som slet ikke følger det beskrevne. Der ligger et svagt slidlag på 1 til 8 cm, 12-17 cm leca-letbeton (Skal ikke sammenlignes med grov beton), 10 cm stabilgrus og rå sand. Så der er ikke den styrke som de 15 cm beton (slidlag og grov beton), der er beskreven".

Af en byggeteknisk rapport af 18/9 2018 indhentet af klagerne fremgår blandt andet, at "Følgende arbejder er ikke udført i.h.t 'Gængs praksis' på opførelsestidspunktet og er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og følger absolut ikke beskrivelsen fra myndighedstegningerne. 1. Slidlaget mangler stort set overalt – der er en svag blanding af kalkmørtel og cement (Kaldet 'slidlag/beton' i denne rapport). 2. 10 cm beton er ikke eksisterende – dog er der, hvor terrændækket er stærkest 70 mm 'slidlag/betonplade' i bruseniche i gæstebadeværelse, der har lidt styrke – men slet ikke som beskrevet på tegningerne. Terrændækket overholder absolut ikke gældende lovkrav på opførelsestidspunktet, og har kun 'hængt sammen' da gulvet partielt er lidt stærkere nogle steder end andre steder – det er meget tydeligt at se nu, hvor tværsnittet i gulvene, er blotlagt flere steder – der er intet slidlag og et 'slidlag/betonlag' fra 2 til 7 cm – se vedhæftede foto's i denne rapport – indsat bagest".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet har udgjort skader eller givet nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder således, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionens opbygning, der nedsætter bygningens værdi

eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og med betongulve, der skal anvendes som underlag for fliser/stifter og tæpper.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at gulvkonstruktionen på overtagelsestidspunktet har været egnet som underlag for fliser/stifter og tæppebelægning. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at betondæk ikke blev udført med armering på opførelsestidspunktet, og at revne-mønsteret i slidlaget ikke afviger fra, hvad der efter nævnets opfattelse vil opstå i en uarmeret gulvkonstruktion.

Nævnet henviser til sine afgørelser i sagerne 90.768, 89.759, 87.167, 83.212 og 82.075.

At gulvkonstruktionen ikke er opbygget som på byggetegningerne, og at den ikke er egnet til klagernes ønskede ændringer af gulvbelægningerne til nye klinker og trægulve, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
Formand