

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. april 2021 blev i sag nr. 96261:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er sikret under en byggeskadeforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2010. Klageren har i klageskemaet af 22/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg byggede i 2010 et nyt hus, firmaet der byggede huset var [entreprenør], selskabet er efterfølgende gået konkurs, derfor har jeg overtaget forsikringen og kontakten med Tryg.

Tryg ønskede ikke at komme til 5 års gennemgang i 2015, som det står beskrevet i forsikringen, de skal.

Jeg blev i foråret 2020 via facebook, opmærksom på, at mange der havde bygget med [entreprenør] oplevede, at mange af deres fliser var skruk (ikke hæftede/var fastgjort til underlaget), i lighed med mig, hvor ca. 50 % af fliserne er skruk, samt at de via deres byggesagsforsikring hos Tryg, havde fået dækket/udbedret skaderne.

Derfor kontaktede jeg Tryg, og de sendte en ekstern byggesagkyndig for at besigtige skaden. Tryg har ikke villet anerkende skade, og jeg har fået en anden byggesagkyndig til at beskrive skade som han/jeg ser skade.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At tryg dækker/udbedrer skaderne på mit hus/mine fliser."

I brev af 14/1 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"2.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af skrukke fliser over den tegnede Byggeskadeforsikring.

Forsikringen blev tegnet med ikrafttræden den 22. oktober 2010, og er gældende for en 10-årig periode, hvorfor forsikringen ophørte den 20. oktober 2020. For forsikringen var betingelser 0806 gældende (fremlagt af klager).

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 8. april 2020 eller næsten 9½ år efter forsikringens ikrafttræden, rettede klager henvendelse til selskabet om, at klager ønskede at anmelde et forhold på sin Byggeskadeforsikring (bilag A).

Selskabet anmodede om yderligere oplysninger til vurdering af sagen, og den 1. maj 2020 modtog selskabet disse (bilag B). Forholdet blev besigtiget den 19. maj 2020, og den 26. maj 2020 sendte taksatoren en rapport til klager (fremlagt af klager).

Den 8. juni 2020 sendte klager en mail til selskabet (bilag C), hvori klager oplyste, at han ikke var enig i afgørelsen. Denne henvendelse besvarede selskabet den 12. juni 2020 (bilag D), og i denne besvarelse fastholdt selskabet sin afgørelse.

Den 5. juli 2020 sendte klager en mail til selskabets klageansvarlige afdeling (bilag E), og med mailen fulgte en rapport fra kundens rådgiver. Denne henvendelse besvarede selskabet den 4. august 2020 (fremlagt af klager).

Den 9. september 2020 modtog selskabet en yderligere henvendelse fra klager (bilag F), hvori klager anmodede om en uddybning. Denne henvendelse besvarede selskabet den 22. september 2020 (bilag G).

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Eftersynsrapporter

Som bilag H fremlægges 1 års eftersynsrapporterne, og som bilag I fremlægges 5 års eftersynsrapporterne for klagers ejendom.

5.0 Betingelserne

Af betingelserne fremgår det på side 1, at forsikringen blandt andet er tegnet i overensstemmelse med lov nr. 575 af 6. juni 2007 om Byggeskadeforsikring. I denne lov, og i betingelserne er en dækningsberettigende byggeskade defineret som væsentlige brud, lækage, deformation og ødelæggelse eller svækkelse i eller af bygningen (jfr. betingelserne pkt. 4.1).

Endvidere dækker forsikringen andre fysiske forhold som på afgørende måde nedsætter bygnings brugbarhed efter den formål fx fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer (betingelsernes pkt. 4.2)

Herudover dækker forsikringen fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne. Begrebet nærliggende risiko er ligeledes defineret i betingelserne (pkt. 4.3 i betingelserne).

...

7.0 Vores vurdering.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager næsten 9½ år efter overtagelsen af ejendommen anmelder, at der er skrukke fliser i ejendommen.

Ejendommen blev besigtiget den 19. maj 2020, og ved besigtigelsen kunne der konstateres skrukke fliser. Imidlertid kunne det konstateres, at fugerne var uden deformering, revnedannelser eller andre forhold, der nedsætter tætheden mod vådrumsmembran og betonunderlaget. Desuden er der ikke konstateret revnedannelser i fliserne på grund af skrukheden.

De skrukke fliser kan således ikke betragtes som brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse i eller af bygningen, hvorfor forholdet ikke opfylder definitionen på en byggeskade (betingelsernes pkt. 4.1)

Henset til at ejendommen har kunnet anvendes i mere end 9 år, uden at de skrukke fliser har medført skade på ejendommen eller medført, at ejendommen ikke kunne anvendes efter sit formål, finder vi det ikke dokumenteret, at de skrukke fliser er et fysisk forhold, der på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål.

Eller med andre ord forholdet opfylder ikke byggeskadedefinitionen i betingelsernes pkt. 4.2.

Ligeledes henset til, at de skrukke fliserne har eksisteret i mere end 9 år, uden at der er sket en skade, finder vi det ikke dokumenteret, at de skrukke fliser udgør en nærliggende risiko for skade (betingelsernes pkt. 4.3)

Sammenfattende er det fortsat selskabets opfattelse, at forholdet ikke opfylder Byggeskadeforsikringens definition på en dækningsberettigende skade.

7.1 Klagers begrundelser.

Som begrundelse for at forholdet udgør en skade henviser klager til rapporten fra [rådgivende ingeniør]. Af denne rapport fremgår det, at rådgiveren er af den opfattelse, at de skrukke fliser ved et eventuelt sag ville få karakter K2 eller K3 i en tilstandsrapport, og at ejendommens salgsværdi derfor vil blive nedsat.

Disse karakterbetegnelser, samt henvisningen til ejendommens værdi er efter selskabets opfattelse taget fra bekendtgørelsen om Ejerskifteforsikringens dækningsområde efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Eller med andre ord fra dækningen over en ejerskifteforsikring.

Denne sag vedrører ikke ejerskifteforsikring, men Byggeskadeforsikring.

I skadebegrebet på en Byggeskadeforsikring refereres ikke til bygningens værdi, som der henvises til på en ejerskifteforsikring. Der skal således alene tages stilling til om forholdet opfylder definitionen på en byggeskade, hvilket forholdet ikke gør (jfr. ovenfor).

Ankenævnet for Forsikring

4.

96261

For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed dog på, at ejendommens værdi på en ejerskifteforsikring ikke relaterer sig til ejendommens handelsværdi. Det fremgår blandt andet af nævnets kendelse nr. 82170.

Afslutningsvis skal vi oplyse, at selskabet ikke kan tilbyde dækning for udgifterne til klagers rådgiver."

Klageren har i mail af 5/2 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg kan ikke forstå hvordan en skade ikke er dækket af en forsikring, hvordan man kan opdele skader i grupper, som er dækket og ikke dækket. Grundlæggende er der tegnet en forsikring, således at denne dække hvis der opstår skader inden 10 år efter huset er bygget.

Jeg kan ikke forstå hvordan løse fliser ikke er en skade? Havde skaden været der ved overtagelsen, af huset, skulle den helt sikkert have været lavet/udbedret, fordi det er en klar byggefejl, som over tid kan/vil give følgeskader.

Årsagen til jeg først nu reagerer, er at det først er nu jeg er blevet opmærksom på, at forsikringen dækker denne type skade, via forum på facebook, hvor andre Tryg kunder har fået dækket skaden. Jeg forstår simpelthen ikke hvorfor denne skade ikke er en byggeskade, og jeg finder det tankevækkende, at en væsentlig og økonomisk stor byggeskade ikke er omfattet af en byggeskade-forsikring.

Dette leder mig til at spørge hvilken forsikring der så dækker byggesjusk der leder til byggeskader? Eller er det blot en risiko som man påtager sig? Så giver en forsikring jo ikke nogen værdi."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af 1-årseftersynsrapport af 6/12 2013 for byggeskade-forsikring fremgår bl.a.:

Emne 5 Bygningsdele i og omkring vådrum.									
Sikrede (boligejer)		Løbenr:		A Eftersyn				B eftersyn	
				Ingen registrerede svigt	Bygge teknisk svigt	Eftersyn ikke muligt		Ingen registrerede svigt	Bygge teknisk svigt
Bygherre (entreprenør)		System ID:							
Bygherre (entreprenør)		CVR-nr:							
		Tidligste Eftersynsdato: 22-03-2011							
Eftersete bygningsdele:									
5.1	Terrændæk. (Klinker, vådrumsmembran, gulvopbygning, beton, løse letklinker)				X				

...

Ankenævnet for Forsikring

5.

96261

Beskrivelse af registrerede svigt

Beskrivelse af svigt/byggeskade

Fuge ved overgang gulv og væg er ikke helt intakt bag badekar og der er 2 klinker på gulv i vådrumszone, i badeværelse der ligger ud til mellemgang, der er hulltydende ved bankeprøve, dvs. manglende vedhæftning.

...

Arsag til svigt: Fejl i udførelsen

Svigtets alvorlighed: Væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade af mindre omfang

Af 5-årseftersynsrapport af 12/3 2015 til byggeskadeforsikring fremgår bl.a.:

Emne 5 Bygningsdele i og omkring vådrum.									
Sikrede (boligejer)		Løbenr: [REDACTED]		A Eftersyn				B eftersyn	
		System ID: [REDACTED]		Ingen registrerede svigt	Byggeteknisk svigt	Eftersyn ikke muligt		Ingen registrerede svigt	Byggeteknisk svigt
Bygherre (entreprenør)		CVR-nr: [REDACTED]							
		Tidligste Eftersynsdato: 22-10-2014							
Eftersete bygningsdele:									
5.1	Terrændæk. (Klinker, vådrumsmembran, gulvopbygning, beton, kapillarbrydende isolering)				X				

...

Beskrivelse af registrerede svigt

Beskrivelse af svigt/byggeskade

Gulvfliser i bruseniche ved gang er løse. Dette kan medføre kondensfugt under fliser samt revner ved mekanisk påvirkning.

Forsikringsselskabets bemærkninger

Der er ikke konstateret afledte fugtskader af forholdet for nuværende.
Forholdet er ikke vurderet væsentligt i en grad, så der er tale om en dækningsberettiget byggeskade.

...

Arsag til svigt: Fejl i udførelsen

Svigtets alvorlighed: Mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade

Klageren har i mail af 1/5 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg har vedhæftet et billede af huset og markeret de rum hvor vi har klinker, skade vedr. alle disse rum. (2 badeværelser, køkken, bryggers, gang ca. 60 m²). Skade består i at 60-70 % af alle klinkerne på gulvet er skruk, og derfor ikke ligger ordentlig fast til underlaget. Jeg kan ikke tage billeder af skade, da det ikke kan ses men kun høres."

Af skaderapport af 26/5 2020 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Skrukke klinker.

Bygningsdel:

Gulv.

...

Beskrivelse og vurdering af forhold:

Under besigtigelsen så vi på husets entre, køkken og badeværelser samt bryggers. Gulvet er belagt med store 60 gange 60 cm glaserede keramiske klinker med smal fuge på ca. 2-3 mm. Jo større klinker, jo sværere er de at nedlægge uden mellemrum imellem klinker og underlag.

Du har forud for besigtigelsen påsat klistermærker på de klinker hvor der i større eller mindre omfang foreligger skruk lyd ved bankning med skruetrækker. Disse klinker findes i alle rum, hvor der er nedlagt klinkegulve. Alle klinker såvel som klinkefuger ses intakte med undtagelse af den ene klinker ved badekarret det allerede ved gennemgang med entreprenør i 2010 blev påpeget revnet.

Der blev under besigtigelsen spurgt hvorvidt der sås revnedannelser i sokkel eller vægge i forbindelse med gulvbelægningen, hvilket der blev svaret nej til. Dette er i fuld overensstemmelse med husets visuelle udtryk idet fuger ses uden deformationer, revnedannelser eller andre forhold der nedsætter tæthed imod vådrumsmembran og betonunderlag. Det vurderes derfor at klinkernes skrukthed skyldes håndværksmæssig mangelfuld kvalitet ved nedlægning og ikke bevægelse i underlaget.

Flere af de skrukke eller partielt skrukke klinker befinder sig i vådzone. Dog vurderes tætheden efter 10 år ikke at være kompromitteret, hvorfor vedhæftningen vurderes nedsat men ikke utilstrækkelig.

Det anmeldte forhold vurderes derfor ikke at imødegå skadedefinitionen beskrevet under betingelsernes punkt 4 og kan som følge af dette ikke anerkendes.

Billeder:

På gæstebadeværelse ses stort set alle klinker med områder med skruk lyd.

Bruseniche, hvor fuger ses intakte men flere klinker med områder hvor skruk lyd forekommer.

Køkken med fliser markeret hvor der foreligger mellemrum imellem klinker og underlag."

I notat af 1/7 2020 fra klagerens rådgivende ingeniør til selskabet hedder det bl.a.:

"Klage

På vegne af [klageren] fremsendes klage over afvisning af skade ... Det anmeldte forhold omfatter 'skrukke klinker' i såvel tørfodsområder som i vådzone.

Som tidligere oplyst er byggefirmaet ... gået konkurs umiddelbart efter byggeriet er blevet afsluttet og overdraget nuværende ejer. Der er således ikke gennemført nogen garantiårsgennemgang, ej heller nogen 5-års gennemgang.

...

Begrundelse for klage:

Begrundelsen for afvisningen anerkendes ikke, da der her er tale om en subjektiv vurdering som [skadekonsulentfirma] øjensynlig står ret alene med.

Samtidig med udarbejdelsen af 'lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom', blev der udarbejdet en håndbog som skal anvendes af alle beskikkede byggesagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter.

Under kategorien K2 'Alvorlige skader' oplyses følgende:

Fliser med markant mangelfuld vedhæftning til underlaget uden for vandbelastet vådzone skal betegnes som en alvorlig skade.

Definitionen på en alvorlig skade er følgende:

K2 er en skade som kan medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Under kategorien K3 'kritiske skader' oplyses følgende:

Fliser med markant skruk i vådzoneområder betegnes som kritisk og kan medføre svigtende funktion inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Uanset konsulentens subjektive vurdering, vil der altid være tale om en skade og et økonomisk tab. Ingen personer er i stand til at fastsætte en restlevetid med de her konstaterede skader. Det er dog uomgængeligt, at en køber altid vil stille krav om et fradrag i købssummen, når der som her vil være tale om K2 og K3 skader der i omfang udgør tæt på 50 % af det samlede gulvareal.

Bemærkninger til rapport:

Til den redegørelse, firmaet ... fremlægger, har jeg følgende bemærkninger:

Da klinkegulvet blev lagt, blev der ikke lukket af for gulvvarmen (oplyst af ejer/bygherre). Når undergulvet er opvarmet, vil der meget hurtig danne sig en hinde på overside klæbemiddel som hindrer klæbning mellem elementer. Herudover er der som nævnt mange andre muligheder for fejl ved lægning af klinker, som anvendelse af uegnet tandspartel, manglende påføring af klæbemiddel på såvel gulv som klinke, lunker i undergulv m.m. kan ligeledes være en årsag."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4 Hvad dækker byggeskadeforsikringen

Efterfølgende byggeskader, når de har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen:

4.1 Væsentlige

- brud
- lækager
- deformeringer
- ødelæggelser eller
- svækkelser

i eller af bygningen.

4.2 Andre fysiske forhold som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål fx

- fugt
- skimmelsvamp eller
- emissioner fra materialer

4.3 Fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade jf. afsnit 4.1 og 4.2. Ved nærliggende risiko for byggeskade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4.7 Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, skal der bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.

Bemærk

De eksempler, der er nævnt i afsnit 16 indgår i vurderingen af, om der foreligger en byggeskade.

...

16 Eksempler på skader, som er dækket

...

16.9 Vådtrum

- Nedfaldne fliser i vådzone, som følge af fejl i valg af klæber eller udførelse
- Utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser i vådzone.

...

17 Eksempler på skader, som ikke er dækket

...

17.7 Vådtrum

...

- Nedfaldne fliser udenfor vådzone
- Nedbrudte elastiske fuger med kort levetid
- Utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser udenfor vådzone."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2010, og den 10-årige byggeskadeforsikring trådte i kraft den 22/10 2010. Entreprenøren, der byggede huset, er gået konkurs. I april-maj 2020 anmeldte klageren, at 60-70 % af alle gulvklinter i to badeværelser, køkken, bryggers og gang er skrukke

og ikke ligger ordentlig fast til underlaget. På sociale medier i 2020 blev han opmærksom på, at andre har haft tilsvarende skader i huse bygget af samme entreprenør.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende byggeskade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Af rapport af 26/5 2020 fra selskabets skadekonsulent fremgår det, at der er tale om store 60x60 cm glaserede, keramiske klinker med smal fuge på ca. 2-3 mm. Der var ved en lang række klinker skruk lyd i større eller mindre omfang ved bankning med en skruetrækker. Alle klinker og klinkefuger sås intakte – undtagen en enkelt klinke ved badekar, der allerede i 2010 var påpeget revnet over for entreprenøren. Fuger sås uden deformationer, revnedannelser eller andre forhold, der kunne nedsætte tætheden imod vådrumsmembran og betonunderlag, og konsulenten vurderede, at skrukheden skyldes håndværksmæssig mangelfuld kvalitet ved nedlægning og ikke bevægelse i underlaget. Flere skrukke eller partielt skrukke klinker var i vådzone, men tætheden efter 10 år vurderedes ikke at være kompromitteret, hvorfor vedhæftningen vurderedes nedsat, men ikke utilstrækkelig. Der blev ikke konstateret revnedannelser i sokkel eller vægge i forbindelse med gulvbelægningen. Konsulenten anførte, at forholdet ikke vurderes at opfylde skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Klagerens rådgivende ingeniør har i notat af 1/7 2020 anført, at der er tale om skrukke klinker både i og uden for vådzone. Han har anført, at selskabets skadekonsulents vurdering er subjektiv, og konsulenten må stå alene hermed. Ingeniøren henviser til, at forholdene i og uden for vådzone ville medføre henholdsvis K3- og K2-anmærkninger efter håndbogen for udarbejdelse af tilstandsrapporter. Han har videre anført, at det ikke er muligt at fastsætte en restlevetid med de her konstaterede skader, og at der er tale om en økonomisk tab, idet forholdet omfatter tæt på 50 % af det samlede gulvareal. Ingeniøren bemærker, at hvis der under lægningen ikke er blevet lukket af for gulvvarmen, vil der hurtigt have dannet sig en hinde på oversiden af klæbemidlet, hvilket hindrer klæbning mellem elementer. Der er også andre muligheder for fejl,

så som anvendelse af uegnet tandspartel, manglende påføring af klæbemiddel, lunger i undergulv mv.

Af byggeskadeforsikringens 1-årseftersynsrapport af 6/12 2013 fremgår det, at der i vådrumszone i et badeværelse blev fundet to gulvklinter, der var hultlydende ved bankeprøve, dvs. manglende vedhæftning.

Af byggeskadeforsikringens 5-årseftersynsrapport af 12/3 2015 fremgår det, at "gulvfliser i bruseniche ved gang er løse. Dette kan medføre kondensfugt under fliser samt revner ved mekanisk påvirkning." Under forsikringsselskabets bemærkninger fremgår det, at "der er ikke konstateret afledte fugtskader af forholdet for nuværende. Forholdet er ikke vurderet væsentligt i en grad, så der er tale om en dækningsberettiget byggeskade."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår det, at der ved byggeskade forstås væsentlige brud, lækager, deformationer, ødelæggelser eller svækkelser i eller af bygningen, eller andre fysiske forhold som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål, for eksempel fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer. Forsikringen dækker også, hvis der foreligger nærliggende risiko for byggeskade. Af punkt 16 fremgår som eksempler på dækkede skader: "Nedfaldne fliser i vådzone som følge af fejl i valg af klæber eller udførelse" og "Utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser i vådzone". Af punkt 17 fremgår som eksempler på ikke-dækkede skader: "Nedfaldne fliser uden for vådzone" og "Utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser uden for vådzone".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger "væsentlige brud, lækager, deformationer, ødelæggelser eller svækkelser" eller "andre fysiske forhold som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål". Nævnet finder det således ikke bevist, at der foreligger en byggeskade i forsikringens forstand, og nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

11.

96261

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved skadekonsulentens gennemgang, jf. rapport af 26/5 2020, alene er konstateret klinker med skruk lyd. Det er ikke godtgjort, at der foreligger egentlig løshed af fliser, ligesom det ikke er godtgjort, at der foreligger revneskader på fliser eller fuger. Den enkelte revnede klinke ved badekar blev der reklameret over til entreprenøren i 2010, og denne kan ikke kræves dækket af byggeskadeforsikringen i 2020. Skadekonsulenten har vurderet, at tætheden af klinker ikke er kompromitteret efter 10 år, og at vedhæftningen er nedsat, men ikke utilstrækkelig.

Det, som klageren og hans rådgivende ingeniør i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen