

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 71.095:

XXXXX XX XXXXXX XXX
XXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skæve gulve under gulvtæppe.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at betongulvet ikke er uegnet som undergulv for tæppe.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1995, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/12 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 24/8 2006. Skaden blev anmeldt telefonisk til selskabet den 10/11 2006, og selskabet har i sit elektroniske sagsbehandlingssystem angivet:

"Betongulv er MEGET skævt. Det er umuligt at lægge trægulv ovenpå. Der var tæpper på, da forsikringstager overtog huset."

Selskabet lod en konsulent besigtige ejendommen, og i hans rapport er i henhold til selskabets skrivelse af 2/2 2007 til nævnet angivet:

"3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne

Betongulv er skævt og med niveauforskelle. Største forskel målt i køkken/alrum, hvor forskellen målt til ca. 24 mm, med ca. 4 meter mellem målepunkterne. I et værelse målt forskel på 15 mm og i andet værelse 2 mm og i stue 12 mm som største forskel. Udstøbningen af terrændækket er ikke udført omhyggeligt.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom

Det er den ikke, med de oprindelige gulvbelægninger. I værelser og stue, har der været pålagt gulvtæppe og i køkken/alrum korkfliser. Disse 2 typer belægning kan pålægges uden problemer. Problemet opstår da køber vil pålægge trægulve i 3 værelser, soveværelse, stue og køkken/alrum."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende. Advokaten har i klageskrivelsen dateret 16/1 2007 til nævnet anført:

"Efter overtagelse af ejendommen har disse ønsket at sælgerens gulvtæpper blev fjernet, der blev monteret nyt parketgulv i ejendommen. Dette viste sig ikke umiddelbart at kunne lade sig gøre, da betongulvet hvorpå tæpperne var lagt var ekstremt skævt, således at der var skævheder der ikke lod sig oprette på normal måde, således at der kunne lægges trægulv på, men således at der måtte specialfolk til, hvilket alt medførte en udgift på kr. 73.362,18, jfr. faktura fra A.-Gulve.

Ejerskifteforsikrings-selskabet har besigtiget ejendommen og problemet og ved skrivelser af 22/11 06 og 19/12 2006 afvist at dække idet man som begrundelse har anført, at problemet havde været til at leve med, hvis man fortsat havde haft gulvtæpper i ejendommen.

Jeg gør på vegne klagerne gældende, at disse ikke er hverken forpligtet til eller kan forventes at benytte de af sælgeren monterede gulvtæpper, men at det er en normal anvendelse af et parcelhus opført i 1995, at forsyne dette med parketgulve med henblik på eventuelt at lægge mindre tæpper efter behov i de enkelte rum. Problemet har været fremtrædende i samtlige rum, bortset fra badeværelse og bryggers, hvor der har været lagt klinker, hvilket åbenbart har nødvendiggjort, at betonen er blevet afrettet på en mere håndværksmæssig rimelig måde i forbindelse med husets opførelse.

Det tilføjes, at der i den tilstandsrapport der er udarbejdet vedrørende ejendommen ikke er nævnt noget om, at gulvet er skævt, og at mine klienter ikke forud for erhvervelsen havde konstateret noget, hvilket blandt andet kan have sammenhæng med, at der under gulvtæppet var monteret plader af pap eller et andet blødt materiale, der gjorde det muligt at få tæppet til at tage sig nogenlunde plant ud, når dette blev lagt ovenpå disse ca. 1 cm tykke pap-elementer."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 2/2 2007 til nævnet anført:

"Betondækket er ikke fejlbehæftet og kan fungere således, at der kan lægges tæpper oven på. Der er således ikke tale om en skade i form af revner eller anden ødelæggelse, eller at værdien/brugbarheden så er nævneværdigt nedsat, hvilket er en betingelse for at anse forholdet for en skade, jf. forsikringsbetingelserne pkt, 14. Det blev da også oplyst i forsikringstagers klageskrivelse til nævnet, at forsikringstager ikke bemærkede nogen skævhed ved overtagelsen af ejendommen, hvor der lå tæpper på.

Den af vores konsulent målte skævhed på 24 mm over 4 meter er endvidere ikke unormalt for gulvkonstruktioner, der ikke er forberedt til pålægning af trægulve."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Henset til, at betongulvet er udført til tæppebelægning, finder nævnet, at den anførte niveauforskel ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen