

Den 22. september 2008 blev i sag nr. 73.175:

XXXXXXX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXX XX  
XXXX XXXXXX XXXXXX

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulv.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1986, og at klageren overtog ejendommen 1/12 2001 på baggrund af tilstandsrapport dateret den 27/9 2001.

Det fremgår af sagen, at klageren den 19/3 2007 anmeldte, at køkkengulvet var skævt.

Af klagerens skrivelse af 19/3 2007 til selskabet fremgår:

"Vi er ved at planlægge en tilbygning til vores hus. I den forbindelse har vores tømrer set at gulvet i vores køkken er skævt. Gulvet hælder ca. 5 cm. Der står intet i tilstandsrapporten til huset, men vi er blevet gjort opmærksomme på at vores ejerskifteforsikring måske dækker oprettelsen af gulvet?"

Gulvet har været sådan siden vi overtog huset i 2002, men det er først nu at det er blevet en gene da det skal passe med det nye gulv i vores tilbygning."

Selskabet afviste ved skrivelse af 11/4 2007, at det anmeldte forhold udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Klageren kontaktede telefonisk selskabet den 20/9 2007 og oplyste, at der var lavet hul på gulvet i køkkenet, og at det i den forbindelse var konstateret, at gulvet havde sat sig. Klageren fremsendte yderligere oplysninger og fotografier ved skrivelse af 23/9 2007. Selskabets skadekonsulent besigtigede herefter forholdet den 10/10 2007. Ved skrivelse af 12/10 2007 afviste skadekonsulenten, at forholdet var omfattet af forsikringen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Oplysninger fra din anmeldelse

Du oplyser at gulvet i køkken/alrum har været skævt siden I overtog huset i 2002 men at det ikke har været til gene for jer - det bliver det først i forbindelse med tilbygning i gavl for enden af køkken/alrum, da man så ikke kan få gulvniveauerne til at passe sammen.

Oplysninger fra besigtigelsen

Ved besigtigelsen var gulvet fjernet partielt ca. 1 m fra gavlvæggen. Desuden var skillevæggene mod tidligere værelse nedrevet.

I værelset var der udført blændgulv med spånplade og 14 mm laminatparket som svømmende gulv - gulvet var i vatter.

Gulvet i køkken/alrum ved siden af værelset/mod gavlvæggen konstateres værende 3 - 3,5 cm ude af vatter over 2 m - hældende ind mod midte af hus/mod gavl. Dette gulv var det oprindelige gulv opbygget på 100 mm polystyren isolering og 9 mm Pergo-gulv (svømmende gulv).

Huser er oprindeligt bygget på beton-punktfundamenter hvorpå der hviler et betondrager-system. Gulvkonstruktionen er lavet med betonelementer (antageligt TT-elementer) spændende fra drager i facader og til drager midt i hus.

Ud fra tegningsmateriale/korrespondance ses at huset er efterfunderet med nedrammet pæle i '91, hvilket må tolkes således at der formentlig umiddelbart før har været sket en sætning i et eller to punktfundamenter i området ved gavlen.

Dette forklarer at der ses ca. 20 mm forskydning vertikalt i TT-elementernes overflade i samlingen midt i huset - området under gulvet i værelset.

Det er formentlig også denne sætning der har bevirket at der forekommer en horisontal revnedannelse i samlingen mellem elementerne, ca. 30 mm ved gavlen ned til 0, ca. 2 m inde under gulvet i værelset. Og gulvkonstruktionen i værelset som, afviger fra de oprindelige gulve, vurderes ligeledes at være en følge af denne sætning.

Der ses ikke tegn i øvrigt på at der efterfølgende er sket sætninger."

Klageren meddelte ved skrivelse af 13/10 2007 selskabet, at han var utilfreds med afgørelsen. Da selskabet ved skrivelse af 22/11 2007 fastholdt afgørelsen, blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal erstatte de udgifter, der er forbundet med at lægge et nyt gulv samt til støbning af støttepunkt under huset. Klageren har i skrivelse af 3/1 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Der står intet i tilstandsrapporten om en skævhed i køkkengulvet, eller at der skulle være en revne i vores fundament som ikke var udbedret. Skævheden og revnen i fundamentet er en skade som var til stede da vi købte huset, hvilket også blev konstateret af Nykredits taksator. Dette er en skade som nedsætter værdien af vores hus væsentligt hvis vi skulle ud og sælge det. Vi har kunnet leve med det skæve køkkengulv, men da vi skulle bygge til blev det et stort problem med at få bygningerne til at passe sammen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 29/1 2008 bl.a. anført:

"Efter vores gennemgang af sagen skal vi fastholde, at det anmeldte forhold vedrørende det skæve køkkengulv ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er for ejerskifteforsikringens dækningsomfang afgørende, hvordan bygningskonstruktionernes forhold var på tidspunktet for overtagelsen. Det er således ejerskifteforsikringen uvedkommende, hvis konstruktionerne efterfølgende ændres og at der i den forbindelse opstår gener ved bygningskonstruktioner, som ikke tidligere har givet anledning til gener.

Forsikringstagerne har først 5 år efter overtagelsen planlagt en tilbygning til huset. I forbindelse med dette arbejde har forsikringstagerne konstateret en forskel i niveau mellem gulv i værelse og gulv i køkken. For at finde årsagen til skævheden blev køkkengulv partielt opbrudt og man har konstateret en revne efter sætning i betonelementer, der danner dæk. Indtil dette tidspunkt har køkkengulvet fungeret uden gener i 5 år og brugbarhed af køkken og hus i generel forstand har ikke været nedsat. Det er således først i forbindelse med den planlagte tilbygning, at skævheden er blevet til en gene, hvilket er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Vi skal i øvrigt henvise til vores brev af 12. oktober 2007.

Et skævt køkkengulv i det konkrete omfang vil ikke nedsætte bygningens værdi nævneværdigt. Et køkken møbleres ikke på samme måde som andre rum i huset, hvorfor en skævhed i gulvet ikke har den store betydning, hvilket bekræftes af at forsikringstagerne ikke har været generet af forholdet i de 5 år, hvor de har boet i huset.

Vi bemærker, at forsikringstagerne - uanset at de måtte have haft kendskab til forholdet kort tid efter overtagelsen - ikke på noget tidligere tidspunkt har rettet henvendelse til os vedrørende køkkengulvet.

Konstruktionen under huset viser, at der tidligere har været en sætning i et eller to punktfundamenter i området ved gavlen. I 1991 har man efterfunderet med nedrammet pæle. Det er i forbindelse med denne sætning, at der er opstået føromtalt revne. Der er dog intet, der tyder på, at sætningen ikke var i bero på tidspunktet for forsikringstagerens overtagelse af ejendommen. Det fremgår tillige af vedlagte dagbogsnotat af 20. september 2007, at forsikringstagerens håndværker er af den opfattelse, at sætningen er i bero. Forholdene har således ikke udviklet sig siden efterfunderingen i 1991.

Den konstaterede følgeskade af sætningen i form af en revne opfylder ikke efterskifteforsikringens skadebegreb, hvorfor vi skal afvise, at forholdet er dækket over ejerskifte-

forsikringen.

Det fremgår af klagen, at forsikringstageren har lagt nyt gulv. Vi tillader os at gå ud fra, at der således er lagt nyt gulv i hele køkken/alrum, hvilket også har været den oprindelige plan. Hertil skal vi bemærke, at der lå forskelligt gulv i værelse og køkken. Uanset skævheden af køkkengulvet har forsikringstagerne således måtte påregne udgifter til nyt køkkengulv, som er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Selve opretningen af det skæve køkkengulv udgør alene en minimal del af de samlede udgifter.

Vedrørende forholdet om støttepunkt under hus skal vi bemærke, at vi ikke tidligere har modtaget en anmeldelse af dette forhold. Da forholdet således ikke kan behandles under nærværende klagesag, skal vi venligst bede forsikringstagerne om at indsende en skriftlig anmeldelse til vores ejerskifteskadeafdeling, hvori de nærmere redegør for forholdet og hvorfor støttepunktet skulle etableres.

Under henvisning til ovennævnte skal vi således fastholde, at det anmeldte forhold vedrørende det skæve køkkengulv ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Vi afventer modtagelsen af forsikringstagernes uddybende anmeldelse af forholdet vedrørende støttepunkt under huset.”

Hertil har klageren i skrivelse af 11/2 2008 til nævnet anført:

”De bliver ved med at skrive at vi har kunnet leve med skaden i 5 år så derfor dækker de ikke. Jeg har læst policen og kan ikke se det står forbehold for dette nogle steder.

De påstår at det ikke nedsætter prisen på vores hus nævneværdigt. Til det vil vi sige, at når vi skal til at sælge så skal vi skrive i div. rapporter at vi er bekendt med, at der er fejl i fundamentet. Vi vil tro at de der vil købe, vil have afslag på min. 100.000 kr., eller at vi ikke kan komme af med huset, med mindre at det er sat væsentlig under markedspris. Men for at belyse dette er det nok bedst at finde nogle gamle lignende sager frem for at se hvad der reelt betyder på husprisen.

De skriver rigtigt at der var 2 forskellige slags gulv, da et værelse er blevet en del af køkkenet. Gulvet i værelset var et flydende gulv (15 mm), som vi ville skifte. Gulvpladerne i køkkenet var 5 mm tyndt flydende gulv som vi ville skifte. Når de var væk, var det meningen at vi ville lægge nyt gulv oven på spånpladerne, som så ville ligge tilbage. Men på grund af skævheden, er vi blevet nødt til at fjerne alt underlag (spånplader og flamingo) og starte forfra. Derfor mener vi, at de skal betale for et nyt gulv.

Til slut vil vi sige at der har været nogle skjulte fejl ved huset da vi overtog det, det har så betydet ekstra omkostninger for os pga. dette. At der så skulle gå 5 år, mener vi er fuldstændig uden betydning. Det ville for os være reelt at mene at ejerskifteforsikringen skulle dække det huset er mindsket i værdi, men da det er svært at sætte tal på, mener vi at vores krav er meget rimelige.”

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 18/2 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Under henvisning til ejerskifteforsikringens skadebegreb skal vi fastholde, at forholdet angående det skæve køkkengulv ikke udgør en dækningsberettigende skade, jf. vores brev af 29. januar 2008."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"1 Hvad dækker forsikringen**

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

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotografier.

Nævnet udtaler:

Om et forhold udgør en skade, må efter nævnets opfattelse afgøres på et objektivt grundlag. Hvis et forhold udgør en skade, og det er godtgjort, at skaden var til stede ved overtagelsen, har forsikringstageren ret til erstatning, uanset om han først sent bliver opmærksom på forholdet. Derimod bliver et forhold ikke dækningsberettigende, fordi om- eller tilbygningen nødvendiggør ændringer i husets bygningsdele.

Efter nævnets opfattelse udgør skævheden i køkkengulvet en dækningsberettigende skade. Da klageren ved ombygningen har måttet påregnet udgifter til ny gulvbelægning i værelse og køkken/alrum, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale for en ny gulvbelægning. Derimod skal selskabet betale for opretning i køkken/alrum af undergulvet (spånpladerne) og isoleringen, hvis denne beskadiges herved.

6.

73.175

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal betale for en opretning i køkken/alrum af undergulvet (spånpladerne) og isoleringen, hvis denne beskadiges ved opretningen.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen