685/03

Den 17. november 2003 blev i sag nr. 60.527:

xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens parketgulv i stuen.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse. Klageren har i klageskrivelsen til nævnet redegjort for sagen således:

> "I første omgang ringer vi til rørskadeforsikringen, da vi tror at der er sprunget et vand- eller varmerør, da gulvet er så vådt at der er vandspejl og man kan mærke fugten hvis man lægger hånden på gulvet. Efter aftale med forsikringsmanden ringer vi til en Vvs-mand som skal trykprøve rørene. Disse trykprøver gav ingen udslag. Så Vvs-manden og forsikringsmanden bliver enige om at skære hul i gulvet fra døren og ca. 1 meter ud. Bredden er ca. 20 cm. for at se om man kan se en skade på rørene i gulvet. Der er ingen skade i rørene. Så vi skal kontakte ejerskifteforsikringen. Da ejerskifteforsikringen kommer ud skærer han lidt mere hul i gulvet, for at kigge ind under gulvet. Man kan ikke måle forøget fugtighed på undersiden af trægulvet, men på oversiden er fugtigheden oppe på 58%. Derfor kommer ejerskifteforsikringen til den konklusion, at vandet må komme oppe fra. Dette stiller vi os uforstående over-

for, da der ikke kommer vand ned fra loftet og da vi på dette tidspunkt har en sofa stående ovenover. Vi har konstateret at sofaen og loftet ikke er vådt. … Da overskuddet kommer igen ringer vi til en murer som vi beder om at kigge på bl.a. sokkelen, da vi kan se at der kommer mere vand på gulvet ved dårligt vejr. Mureren konkluderer at vandet må komme ned fra, hvad vi hele tiden har prøvet på af forklare forsikringen. Så derfor borer mureren ned gennem betonen i det hul der i forvejen er lavet for at se på konstruktionen. Murerens konkludering ligger som underbilag.
Det der startede som en mørk plet med en K1 skade i tilstandsrapporten, har nu bredt sig til flere steder på gulvet. … Ejerskifteforsikringen henholder sig til at huset er bygget før 1970, men så vidt vi ved er der bygget mange huse før denne tid, som ikke har disse problemer med undergrunden som der er her."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. I selskabets skrivelse af 4/3 2003 til nævnet hedder det:

"**Sagens faktum**

Forsikringstager erhverver ved købsaftale underskrevet den 14. maj 2001 en villa beliggende ... med overtagelse den 1. juli 2001. Villaen er på 129 kvadratmeter og er i ét plan uden kælder. Villaen er opført i 1966, jf. tilstandsrapport af 10. maj 2001, og i 1975 er opført en garage og et udhus/skur.

Forsikringstager anmelder den 13. august 2001 over husforsikringen, at der er fugt i et parketgulv i forsikringstagers stue. Vi aftaler med forsikringstager, at han skal tage kontakt til en VVS-reparatør, og den 17. august 2001 taler vi med en ukendt VVS-reparatør som oplyser, at han er sikker på, at der er brud på et rør under gulvet. Vi aftaler med ham, at han skal brække gulvet op og blotlægge røret, og derefter ringe tilbage og oplyse hvilket omfang skaden har, og hvad det vil koste at udbedre denne. Det aftales med VVS-reparatøren, at han skal gemme den del af røret som er beskadiget. Tre dage efter, den 20. august 2001, meddeler VVS-reparatøren, at forsikringstagers anlæg taber 1 bar på 20 minutter, hvilket er lige på grænsen. VVS-reparatøren vil gerne ringes op af en bygningskonsulent inden gulvet (28 kvm.) skæres op. Den 27. august modtager vi en rapport fra vores bygningskonsulent som har besigtiget det skaderamte gulv. Efter at have åbnet ned til rørene, har man ikke kunne konstatere et brud på et rør. Samtidig konstateres, at der ikke er en dampspærre.

Sagen bliver herefter afvist over husforsikringen, idet der ikke er en rørskade eller et andet dækningsberettigende forhold for så vidt angår denne forsikring. I stedet anlægger vi en sag over ejerskifteforsikringen for det tilfælde, at den manglende dampspærre kan være årsag til fugten i parketgulvet.

Vi lader herefter en anden bygningskonsulent her i selskabet besigtige det fugtramte gulv i forsikringstagers stue.

Denne besigtigelse foretages den 2. oktober 2001, og vores bygningskonsulent tager samtidig 4 fotografier af gulvet. Ved besigtigelsen ser vores forsikringstager endvidere tegningerne fra ejendommens opførelse igennem.

Vores konsulent udfærdiger på baggrund af sin besigtigelse en intern rapport af 11. oktober 2001.

Vores bygningskonsulent kunne konstatere, at der i stuen ca. 1 m inden for døren var misfarvning af et lakeret bøgeparketgulv. Misfarvningen var ca. 1-1,5 m i længden og ca. 0,7 m i bredden og uregelmæssig i udbredelsen. Selve det misfarvede område var i alt på ca. 1 kvadratmeter. Visse steder var fugtskjolden helt sort, og her kunne der måles et fugtindhold på oversiden af brædderne på op til 58%. De øvrige steder lå fugtindholdet på 20-35%, hvilket ligeledes er for højt.

Vores bygningskonsulent kunne konstatere, at der ikke er sket en nedbrydning i træværket.

Vores bygningskonsulent kunne endvidere konstatere, at der var opskåret en ca. 25 cm. rende på tværs af brædderne og ca. 1 m i længden. Opskæringen var sket i forbindelse med vores behandling af rørskaden, jf. ovenfor, og foretaget i udkanten af det misfarvede areal. Opskæringen havde stået åben i 6 mdr., og der hvor gulvet var opskåret var selve gulvkonstruktionen, herunder betonklaplaget, tørt og normalt.

Ved besigtigelsen blev parketbrædderne opskåret yderligere ca. 60 cm fra den første opskæring og ind i selve det misfarvede område. Der kunne måles normale fugtprocenter i gulvkonstruktionens træværk, 11-15 procent i lægter og 9-11 procent i undersiden af parketbrædderne. Der fandtes ingen tegn på tidligere opfugtninger. Betonklaplag og isolering samt organisk bygningsaffald på klaplaget var også fuldstændig tørt.

På baggrund af vores bygningskonsulents besigtigelse og de af ham konstaterede forhold vedrørende stuegulvet og gulvkonstruktionen, afviser vi ved brev af 5. november 2001, at misfarvningen af gulvet er omfattet af ejerskifteforsikringen med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten er følgende nævnt af den bygningssagkyndige

Side 5:
6.2 - Belægninger - K1 (2)
Misfarvning af stuegulv partielt

Side 7:
6.2 - Belægninger
På besigtigelsestidspunktet kunne ikke måles forhøjet fugtighed i parketgulvet, og ifølge sælger har der tidligere ligget et tæppe med tæt underlag, hvorfor det kan være en skade fra dette tidspunkt.

Side 9:
Sælger oplyser selv ja til, at der er tidligere skade på gulvet

6.1 - 'ældre fugtskjold på stuegulv'

Forsikringstager retter efterfølgende henvendelse til en advokat U.D., der gør gældende, at fugtskjolden udgør en skade i ejerskiftemæssig henseende. Advokat U.D. fremkommer ikke med yderligere faktuelle oplysninger om årsagen til skaden, og fra den 11. februar 2002 og til den 19. august 2002 modtager vi ikke nyt til sagen fra for-

sikringstager eller hans advokat. Den 19. august 2002 anmoder forsikringstager om, at sagen skal genoptages. Herefter modtager vi brev af 14. november 2002 fra forsikringstagers murer M.M. der oplyser, at han har gennembrudt terrændækket i stuen, og at der for ham ikke er tvivl om, at fugten i gulvet skyldes kondens. Kondensen opstår efter M.M.'s opfattelse på grund af fejlkonstruktion mellem det opvarmede rum og jordlag, idet isoleringseffekten fra lergrus er lig nul og lergruset optager fugt fra den underliggende jordbund. Endvidere er 'plastikken' efter M.M.'s opfattelse fejlmonteret imellem klaplag og lergrus. Gulvbrædderne skulle efter M.M.'s opfattelse i al tydelighed vise, at kondensen ligger overalt på undersiden af disse på grund af en kuldebro.

M.M.'s konklusion er, at terrændækket i hele huset er fejlkonstrueret, og at der derom ikke er tvivl.

Som bilag til M.M.'s brev, har han vedlagt en udskrift fra en hjemmeside tilhørende Rockwool A/S med overskriften 'Konstruktionsopbygning' (side 1 af 4), der efter M.M.'s opfattelse viser den korrekte konstruktionsopbygning af et terrændæk.

Vi anmoder herefter den bygningskonsulent der besigtigede gulvet den 11. oktober 2001 om at kommentere det af M.M. fremførte. Denne udfærdiger en ny rapport af 21. november 2002, i hvilken han kommenterer M.M.'s bemærkninger.

Vores bygningskonsulent er enig i M.M.'s observation der går på, at plastfolien ligger under betonklaplaget og derunder lergrus (se skitse vedlagt som bilag til denne skrivelse). Dette fremgår tillige af de tegninger vores bygningskonsulent havde lejlighed til at gennemse ved den første besigtigelse 2. oktober 2001.

Vores bygningskonsulent anfører, at denne konstruktionsopbygning er ganske normal for huse opført i 1966. Lergruset udgør det man kalder det 'kapillarbrydende lag', og der var i 1966 ikke krav til kornstørrelsen af 'gruset', og man anvendte derfor normalt grus. Dette har senere vist sig i visse tilfælde at være for finkornet, hvorfor der i 1973 kom krav om en min. kornstørrelse i det kapillarbrydende lag på 4 mm. Efter vores bygningskonsulents opfattelse ligger der utallige sådanne konstruktioner,

med grus på som kapillarbrydende lag, uden problemer med fugt i gulvene. Det forhold, at man har lagt plastfolie mellem det kapillarbrydende lag og betonklaplaget burde efter den viden man havde i 1966 ikke være nødvendigt, idet gruset i sig selv skulle kunne hindre grundfugt i at stige op. Når man så har placeret et lag med plastfolie, udgør dette efter vores bygningskonsulents opfattelse en ekstra foranstaltning i positiv forstand som en yderligere sikring mod opstigende grundfugt.

Vores bygningskonsulent er tillige enig med M.M. i, at grus ingen isoleringsevne har. Hertil anfører vores bygningskonsulent, at der i 1966 ikke var krav til isolering under klaplaget. Vores bygningskonsulent nævner, at der endog findes anvisninger hos Statens Byggeforskningsinstitut med nøjagtig den konstruktion der er i forsikringstagers gulv, jf. SBI 72, 1969 (side 13) som er vedlagt. I samme anvisning nævnes, at en fugtmembran kun skal lægges oven på betonklaplaget for at hindre evt. byggefugt fra betonpladen i at trænge op i trægulvet, hvis dette lægges inden betonpladen er færdighærdet.

På baggrund af vores bygningskonsulents kommentarer, fastholder vi vores afgørelse i brev af 28. november 2002, og vi nævner som begrundelse for vores afgørelse, at forsikringstagers gulvkonstruktion ikke afviger fra andre tilsvarende gulvkonstruktioner i huse fra 1966.

Forsikringsbetingelser

Forsikringen er tegnet som 'Ejerskifteforsikring med Kvalitetsmærke' og efter policegenpartens side 6, pkt. 1, dækker forsikringen 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.

Efter dækningsbetingelserne side 6, pkt. 2, 1, dækker ejerskifteforsikringen bl.a. ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Kvalitetsmærket:
Da der for denne ejendom er udarbejdet tillæg til tilstandsrapporten benævnt 'kvalitetsmærke', er forsikringen udvidet til at dække bl.a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Vores kommentarer
Vi får først anmeldt forholdet som en rørskade, og det konstateres ved en VVS-reparatør, som forsikringstager selv har valgt, at der ikke er et brud eller en utæthed i rørene, og derfor afvises skaden over rørskadeforsikringen.

Selve misfarvningen af parketgulvet er omtalt i tilstandsrapporten. Forholdet har fået karakteren K1, som karakteriserer mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Vi vurderer, at misfarvningen er beskrevet korrekt, og at karakteren er korrekt, idet der ikke er tale om en alvorlig skade som vil medføre, at gulvets funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Forsikringstager nævner også, at fugtigheden bliver mindre, når de i september/oktober måned sætter varme på. Forsikringstager er endvidere advaret om misfarvningen af gulvet via sælgers egne oplysninger, og endelig fremgår det af kvalitetsmærkerapporten, at forsikringstager må påregne, at skulle vedligeholde gulvet, og at gulvets restlevetid er nedsat.

Ved besigtigelsen den 2. oktober 2001 kunne vores bygningskonsulent endvidere konstatere, at gulvet ikke er nedbrudt. M.M. nævner endvidere ikke, at gulvet skulle være nedbrudt.

For så vidt angår selve gulvkonstruktionen kunne vores konsulent ved besigtigelsen den 2. oktober 2001 som nævnt konstatere, at der ikke var sket en nedbrydning i parketgulvet, og at undersiden af parketgulvet var tør. Endvidere var der ingen tegn på tidligere fugtophobninger under gulvet. Betonklaplaget og isoleringen m.m. var fuldstændig tør. Vores bygningskonsulent har endelig målt normale fugtprocenter under gulvet.

M.M. nævner i sit brev af 14. november 2002, at gulvbrædderne viser, at kondensen ligger overalt på undersiden af disse. Denne observation stemmer som nævnt ikke overens med hvad vores bygningskonsulent har registreret.

M.M. nævner endvidere, at plastikken er fejlmonteret.

Hertil bemærker vores bygningskonsulent, at der ikke fandtes regler om dampspærre/fugtspærre i 1966. …

Det er korrekt, at der ikke er en 'dampspærre'. En sådan ligger normalt lige under gulvbelægningen oven på strøer/isolering. Dampspærren forhindrer, at fugt kommer op fra betonklaplaget og er som anført i SBI 72, 1969 kun nødvendig, hvis betonklaplaget ikke har haft anledning til at tørre ud i en længere periode. Der var ikke et krav om dampspærre i 1966. I det hele taget er det ikke nødvendigt at have en dampspærre, idet der er en fugtspærre under betonklaplaget i form af plastikfoliet som forhindrer fugten i at komme op.

Den af M.M. fremsendte udskrift fra hjemmesiden hos Rockwool A/S vedrørende 'Konstruktionsopbygning' anbefaler, at der lægges et plastfolie oven på betonklaplaget, men dette er en anbefaling for nutidens byggeskik, og denne anbefaling kan ikke anvendes ved den sammenligning der skal laves her der skal foretages for bygninger af samme alder (1966), idet det alene er de krav der gælder på opførelsestidspunktet der skal være overholdt.

Hos Rockwool A/S anbefaler man ligeledes, at der lægges isolering under betonklaplaget. Der fandtes ikke et krav herom i 1966, idet man på daværende tidspunkt anså et kapillarbrydende lag i form af lergrus for at være tilstrækkeligt. Denne anbefaling har således på samme måde som nævnt i ovenstående afsnit ingen betydning.

Ifølge tilstandsrapporten side 7, har der tidligere ligget et tæppe med tæt underlag oven på det fugtramte område.

En mulig skadeårsag er, at der er tabt et glas vand eller lignende som er trængt ned i gulvet, idet vores bygningskonsulent mundtligt har oplyst, at dette er en mulig og realistisk skadeårsag. Dette kan forklare, hvorfor misfarvningen kun fremstår ét sted i huset, og efter det oplyste, der hvor det er naturligt at placere en sofa og et sofabord.

Eftersom forsikringstagers gulvkonstruktion ikke afviger fra den byggeskik der anvendtes i 1966, og misfarvningen af gulvet er nævnt i tilstandsrapporten samt at gulvet i øvrigt ikke er nedbrudt/svækket, kan vi ikke tilbyde en erstatning til et nyt bøgeparketgulv i stuen.

Endelig har forsikringstager ikke sandsynliggjort, at plastikfoliet m.m. er i strid med lovgivningen eller byggeforskrifter på opførelsestidspunktet i 1966, og derfor er der ikke dækning efter udvidelsen for ulovlige bygningsindretninger."

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 10/5 2001. Af denne fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.2 Belægninger	K1	2	Misfarvning af stuegulv partielt.
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
2	A	6.2 Belægninger	På besigtigelsestidspunktet kunne ikke måles forhøjet fugtighed i parketgulvet, og ifølge sælger har der tidligere ligget et tæppe med tæt underlag, hvorfor det kan være en skade fra dette tidspunkt.
…			

Sælgers oplysninger

…	Ja	Nej	?
6. Gulve			
6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?	☒	☐	☐

Hvis ja, hvor?

Ældre fugtskjold på stuegulv

Nævnet har fået forevist fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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 vedligeholdelsestilstand.

…

2. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

2. følgeskader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstageren på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:
Formålet med en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er, at en køber gennem tilstandsrapporten får en udtalelse fra en uafhængig sagkyndig om tilstanden af det hus, han overvejer at købe, og kan aftale pris og salgsvilkår på grundlag heraf - samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold, der ikke måtte være opdaget i forbindelse med bygningsgennemgangen.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at der er konstateret partielle misfarvninger af parketgulvet. Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke dækkes.

Nævnet finder intet grundlag for at antage, at skaderne på gulvet går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Da nævnet endvidere er enig med selskabet i, at manglende dampspærre under de foreliggende omstændigheder ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen