692/04

Den 1. marts 2004 blev i sag nr. 61.317:

xxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt skade på nogle gulve.

Klageren har købt et hus, der er opført i 1962, med overtagelse den 15/1 2003.

Af tilstandsrapporten af 23/8 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
...			
A	*6.0 Gulvkonstruktion og gulve*		
	6.1 Gulvkonstruktioner	*K1*	*Gulve knirker flere steder.*

…

Sælgers oplysninger

…

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? **Ja** ☐ **Nej** ☐ **?** ☒

…

Bemærkninger:	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunne besigtiges?	☒	☐	A

...

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

2. Gulve under belægninger er ikke besigtiget p.g.a. faste tæpper.

2. Vægge samt gulve under/bag skabe er ikke besigtiget."

Klageren anmeldte telefonisk den 16/1 2003, at der, efter det heldækkende tæppe var blevet fjernet fra lamelparketgulvet, kunne konstateres en gammel vandskade ved radiatorrør.

Eftersom klageren valgte at få lagt nyt gulv oven på det eksisterende, inden selskabets bygningskonsulent havde mulighed for at besigtige skaden, blev konsulentens vurdering foretaget ud fra 10 billeder fremsendt af klageren.

Af selskabets skrivelse af 13/6 2003 til klageren hedder det bl.a.:

"Vores konsulent vurderer, at misfarvningerne hidrører fra årelang utætte radiatorventiler som har påvirket stave og lim. Herudover er det ganske normalt, at der i ganglinier opstår løse stave, idet limen bliver træt. Vores konsulent vurderer, at ca. 2/3 af skaden skyldes vandpåvirkning og den sidste 1/3 skyldes almindeligt slid ved gang/trafik.

Endelig er det vores konsulents vurdering, at gulvet kunne have været repareret og afslebet. Afslibning skulle have været udført alligevel efter fjernelse af gulvtæppet. En anden mulighed er at gøre som forsikringstager har gjort, nemlig at lægge et nyt gulv oven på.

…

Vores konsulent anfører tillige, at lamelparketgulvbrædder har en levetid på 30-50 år på de mest trafikerede områder, hvor nogle lameller herefter begynder at løsne sig, og at der derfor ville have været løse lameller, selv om gulvet ikke havde været påvirket af vand. Vores konsulent anslår en værdiforringelse på 50 %.

…

Forsikringstager er advaret om at undergulvet knirker gennem tilstandsrapporten, og vores konsulent har anført i sin rapport, at der hvor undergulvet har haft løse/buede stave, har det med sikkerhed knirket. Forholdet har fået karakteren K1, hvilket er en

korrekt karaktergivning, da der ikke er tale om et alvorligt forhold der kræver udbedring hurtigt, da der ikke er risiko for, at der vil opstå alvorligere skade på gulvet selv eller andre bygningsdele. Karakteren UN behøves ikke at blive brugt i dette tilfælde, idet den byggesagkyndige ikke har haft anledning til at nære frygt for mere alvorlige skader eller risiko herfor.

Vores konsulent anfører endvidere, at der ville have været løse stave, selv om gulvet ikke havde været vandskadet, på grund af gulvets alder.

Vi gør gældende, at vurderingen af om gulvet lider af en skade skal foretages ud fra, om der er en skade i gulvets egenskab af undergulv. Denne vurdering stemmer overens med Ankenævnets vurdering i sagen AK 54.744, hvor Nævnet anlægger den betragtning, at hvis et gulv fortsat er egnet som underlag for en tæppebelægning, er der ikke tale om en skade.

Det er vores vurdering, at der forsat kunne have ligget gulvtæppe på forsikringstagers gulv, uanset vandskaden. Gulvene ville fortsat have knirket, men årsagen hertil samt det forhold at gulvet knirker, udgør efter Nævnets praksis ikke en skade, og er tillige nævnt i tilstandsrapporten. Husets værdi og brugbarhed er ikke væsentligt nedsat som følge af, at forsikringstager ved at løfte tæppet har fundet en af årsagerne til at gulvet knirker i form af vandskaden, idet andre huse af samme alder vil have samme problemer med undergulvet. 2/3 af de stave der er blevet løse, kan tilskrives vandudsivning fra radiatorventilerne gennem længere tid og har medført, at nedslidningen af denne del af gulvet svarer til den nedslidning der er på de steder, hvor gulvet er udsat for megen trafik, hvilket ikke går ud over hvad forsikringstager må forvente af et gulv der knirker, der derfor skal have foretaget enkelte reparationer.

Vi har ikke haft anledning til at besigtige forsikringstagers gulv, idet dette er fjernet uden samtykke fra os, hvilket er påkrævet jf. pkt. 2 i forsikringstagers police. Men gulvet kan anvendes som undergulv, hvilket det i øvrigt gør, eftersom forsikringstager har lagt nyt gulv oven på det gamle.

Endelig skal vi bemærke, at forsikringstager har fået et afslag på kr. 30.000,00 for forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, uden det er anført, om der er ydet kompensation for det anmeldte forhold herved.

På denne baggrund skal vi fastholde vores afgørelse."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og fastholder at have købt et hus med et parketgulv, som er skadet.

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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, 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.

…

17. 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 en køber ikke på grundlag af

rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Da nævnet finder at måtte lægge til grund, at gulvene fortsat er egnede som underlag for en tæppebelægning eller som i nærværende sag et nyt gulv, kan nævnet med henvisning til forsikringsbetingelserne ikke kritisere, at selskabet har afslået forsikringsdækning for den anmeldte skade på gulvene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann