702/04

Den 5. juli 2004 blev i sag nr. 61.667:

xxxx xxxxx xx
xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx 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 med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til udskiftning af gulvkonstruktionen i den forsikrede ejendom.

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

Det fremgår af sagen, at klagerne købte ejendommen med overtagelse den 2/11 2002. Ejendommen er fra 1961. Efter overtagelsen ønskede klagerne at lægge nyt trægulv på det eksisterende trægulv. Af advokatens beskrivelse af den anmeldte skade fremgår det, at håndværkerne havde meddelt klagerne, at det ikke var muligt lægge nyt trægulv ovenpå det eksisterende, idet det eksisterende trægulv havde løsnet sig og således ikke udgjorde en tilstrækkelig plan flade. Som følge heraf blev det eksisterende trægulv fjernet, og i den forbindelse konstaterede klagerne store revnedannelser i undergulvet. Af advokatens beskrivelse fremgår det endvidere, at klagerne oplevede, at når de bevægede sig på gulvet, føltes det ligesom at bevæge sig på isflager, der gav efter.

Klagerne anmeldte forholdet til selskabet, som foretog en besigtigelse heraf den 31/10 2002. I første omgang angik bygningskonsulentens besigtigelse kun 53 m² gulvkonstruktion i pejsestue og køkken. Den 19/11 2002 besigtigede selskabets bygningskonsulent ligeledes husets øvrige gulvkonstruktioner.

I besigtigelsesrapporterne, udarbejdet henholdsvis den 2/11 2002 og den 25/11 2002 af selskabets bygningskonsulent, er det anmeldte forhold og årsagen hertil beskrevet således:

> "Besigtigelsen viste store revner i slidlag samt sætninger i samme i pejsestue/køkken – i alt 53 m².
>
> Tilstødende vinkelstue blev ligeledes fremvist. Her kunne der ikke umiddelbart konstateres skade. Konstruktionen har en hul lyd ved påvirkning af slag. Dette skyldes konstruktionens opbygning (se skitse). Betonslidlaget havde en ulden overflade efter filtpålægning som underlag for træparketgulv.
>
> …
>
> Efter eksisterende trægulv er fjernet, fremkom det typiske revnemønster i slidlaget. Yderste halve til hele meter ud mod facaden/gavlen har skrå revne fra hjørnerne ind til revner parallelle med væggene. Inden for disse revner findes i midten af gulvet et uregelmæssigt revnemønster.
>
> Samtidig med revnemønsteret er der sætningsforskelle på slidlaget ved revnerne på op til 5-6 mm.
>
> …
>
> Klinkegulv i badeværelser lyder meget hult ved påvirkning af slag. Enkelt sted er der knirkende lyd fra underliggende konstruktion. Ca. 80 % af klinkegulvet har sluppet sin vedhæftning til underliggende betongulv. Der var ingen tegn på utæthed i klinkebelægningen eller løse fuger. I fordelingsgangen var gulvbelægningen fjernet. Belægningen bestod af en vinylbelægning jf. hustømreren. Der kunne konstateres revner i slidlaget flere steder. En enkelt revne på langs af hele fordelingsgangen. I de øvrige tre værelser var der ingen synlige skader pga. gulvbelægning som hhv. korkbelægning og tæppebelægning pålimet betongulvet. Også her var der hullyd ved påvirkning af slag.

Skaden skyldes terrændækskonstruktionen med slagger som kapillarbrydende lag. I 1960érne blev det almindeligt ved bygge- og anlægsarbejder at anvende slagger som fyldmateriale eller kapillarbrydende lag i stedet for eller som et supplement til diverse grusmaterialer.

En af anvendelserne var som kapillarbrydende materiale under klaplag i terrændæk, og mange enfamiliehuse blev forsynet med et 0,15 - 0,50 meter tykt lag slagger. Dette skulle mange år senere vise sig at være problematisk, idet man i flere tilfælde registrerede skade på bygninger i form af en opskydning af gulvet midt i større rum. Det opadrettede tryk på gulvkonstruktionen har vist sig at hidhøre fra en volumenforøgelse af slaggermaterialet som følge af fugtoptagelse og en efterfølgende kemisk reaktion. Geotekniske undersøgelser har vist, at der i alle skadetilfælde har været tale om en hævning af gulvet - specielt i store rum."

I december 2002 anmodede klagerne en ingeniør om at komme med en vurdering af den eksisterende gulvkonstruktion. Af rapporten, dateret den 17/1 2003 fremgår:

"**1.0 Opdrag**

Besigtigelse af den i ovennævnte villa værende gulvkonstruktion og meddele til Dem, om jeg anser opbygningen for værende acceptabel til pålægning af et nyt gulv af enten træ, klinker eller lignende?

2.0 Besigtigelse

Gulvet er besigtiget den 18.12.02, hvor der i dette i stuen var udført aftagning af eksisterende gulvbelægning og ophugninger, se bilag 1 og tillige foto 1, 2 og 3.

Herudover blev selve gulvoverfladen i stuen, foto 4 og vindfang i fyrrum besigtiget.

Opbygningen med slagge er som anført på snittegningen, medens *isoleringen* med Baumablokke er noget atypisk.

3.0 Konstateringer

Gulvopbygningen bestod fra sandsynligvis naturligt terræn (efter afrømning) af et ca. 200 mm tykt slaggesnuslag, en Bauma - blok, foto 5, og herpå et meget tyndt nærmest Leca-beton / betonafretningslag på ca. 10 mm over oversiden af Bauma - blok-

kene, foto 6. Afslutning med hård masoniteplade udlagt under det her på påklæbede parketflet.

I selve betonlaget ses dels på grund af tykkelsen, men også sandsynligvis som følge af tilstedeværelsen af slaggesnusen, det herfor meget karakteristiske brudmønster i betonafretningen, se BYG - ERFA 970623, tredje spalte, figur 2.

Gulvopbygningen med slagger blev i SBI - anvisning nr. 40 fra 1958 anbefalet og betragtet som anvendelig. Med grove = åbne = kapillarbrydende slaggestykker var metoden givet rimelig god for datiden og også frem. Løsningsmodellen / -forslaget medførte desværre ofte, at der i mangelsituationen blev anvendt slaggesnus, som ikke havde samme kapillarbrydende egenskaber som den grove slagger.

Der henvises til de i vedlagte bilag fra BYG - ERFA og GI info 7.5 anførte problematikker for netop slagger under gulve. Denne problemstilling vil naturligvis ved uændret / her sete gulv ikke give anledning til problemer udover det dårlige slidlag. Ved en eventuel rørspringning af de i vindfang / fyrrum sete nedlagte rør vil der virkelig opstå problemer dels med fugtekspension i slaggen, men også dannelsen af tynd svovlsyreopløsning ved fugt, som herefter / igen vil angribe de nedlagte rør (= udvendig tæring).

4.0 Anbefaling

Det anbefales at totalfjerne den udlagte slaggesnus og opbygge et korrekt nutidigt gulv med kapillarbrydende underlag.

Svaret på pkt. 1.0 er et **benægtende.**"

Der er udarbejdet to tilstandsrapporter forud for salg af ejendommen. Af begge rapporter, udarbejdet henholdsvis den 25/1 2002 og den 1/10 2002, fremgår det på s. 12 vedrørende oplysninger til ejerskifteforsikring, at der er "slagger under gulve".

I skrivelse af 8/7 2003 til nævnet har klagernes advokat til orientering oplyst, at gulvet i stuen er blevet hugget op og fjernet, og at der herefter er blevet opbygget et nyt gulv.

Selskabet har i skrivelser af 25/7 2003 og 3/9 2003 til nævnet redegjort for afslaget på forsikringsdækning således:

"Vores bygningskonsulent oplyser, at trægulvet kan tilpasse sig og hæve med, når det underliggende betongulv hæver sig i mindre grad som sket i dette tilfælde.

…

Gulvkonstruktionen er opbygget med slagger som kapillarbrydende lag, hvilket var almindeligt forekommende for huse i 1960'erne og begyndelsen af 1970'erne. Selve gulvkonstruktionen udgør ikke i sig selv en skade, idet der ikke er tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

…

Revnerne i betonslidlaget udgør ikke en svækkelse. Betonslidlaget kunne bære vægt og tjene sit formål som undergulv for det parketgulv, der var i ejendommen. At det blotlagte betongulv enkelte steder gyngede, er ikke ensbetydende med, at det kunne mærkes på overgulvet. Forholdet kunne ikke undersøges af vores konsulent, fordi vores forsikringstagere havde fjernet overgulvet, inden besigtigelse fandt sted. Den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, har ikke bemærket gyngende overgulv.

Den del af det optagne parketgulv, som vores konsulent havde mulighed for at besigtige var ikke revnet eller på anden måde svækket, deformeret eller lignende.

…

Det forhold, at overgulve har mistet vedhæftningen visse steder, udgør ikke en svækkelse. Det er ikke sådan, at klinker, kork eller tæppe rutscher rundt eller tipper, når man går på belægningen. Overgulvene ligger fast, og man kan ikke mærke noget, når man træder på gulvene. Desuden er der ikke revnedannelser i klinkegulv og fuger i badeværelserne, hvorfor overgulve i vådrum er tætte.

…

En mindre revne i korkbelægningen i et værelse udgør et så bagatelagtigt forhold, at skadebegrebet i Ejerskifteforsikringen ikke er opfyldt.

…

Vi mener fortsat ikke, at Ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt, idet gulvkonstruktionen - undergulv og overgulv - skal bedømmes som et hele.

…

Ifølge BYG-ERFA blad 97 06 23 har man efterfølgende 'i flere tilfælde' registreret skader på bygninger i form af opskydning af gulvet midt i større rum og en udpresning af ydervægge og fundamenter. Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at der så er nærliggende risiko for skader på denne ejendom. Skadevirkningen afhænger af den mængde fugt, som tilføres slaggelaget.

Vi henviser til, at huset har stået siden 1961, uden at sådanne skader er sket. Endvidere underbygger rapporten fra ingeniør K.G.S., at slaggelaget ikke vil medføre nærliggende risiko for skader. Vi henviser til, at der i rapportens side 2 står: 'Der henvises til de i vedlagte bilag fra BYG-ERFA og GI info 7.5 anførte problematikker for netop slagger under gulv. Denne problemstilling vil naturligvis ved uændret / her set gulv ikke give anledning til problemer udover det dårlige slidlag.' Vi forstår denne udtalelse sådan, at slaggelaget har givet sig udtryk i de karakteristiske revner i betonslidlaget (som ikke er en skade i Ejerskifteforsikringens forstand), og ikke vil give sig udslag i andre skader.

Rapporten fra ingeniør K.G.S. dokumenterer ikke, at der var en skade på den eksisterende gulvkonstruktion, inkl. træparket. Ingeniør K.G.S. er alene blevet spurgt, om den eksisterende opbygning vil være acceptabel til pålægning af nyt gulv, og svaret er benægtende baseret på eftertidens indhøstede erfaringer, og hvordan man i dag vil anbefale at bygge gulvkonstruktioner.

…

Det reelle forhold i denne sag består i, at betongulvet har hævet sig, hvorfor vores forsikringstagere ikke kan lægge et nyt overgulv på, uden at der laves et nyt plant betongulv. (Med henvisning til vores konsulents rapport og BYG-ERFA-bladet, er det vores opfattelse, at det ikke er påkrævet, at også slaggerlaget bortfjernes.) Det er på ingen måde sandsynliggjort, at det gulv, som vores forsikringstager købte ejendommen med var skadet, og Ejerskifteforsikringen dækker ikke, blot fordi forsikringstagers påtænkte omforandringer af ejendommen fordyres."

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 18/8 2003 til nævnet bl.a.:

"Som nævnt relaterede skadeanmeldelsen sig til gulvkonstruktionen under hele huset, men derimod ikke til selve belægningen. Det var derfor ikke i strid med forsikringsbetingelserne, at belægningen var delvist fjernet, da Nykredit Østifternes konsulent mødte op den 3 l. oktober 2002. Tværtimod blev skadens omfang først erkendt, da belægningen blev fjernet.

Der kan ikke herske berettiget tvivl om, at værdien og brugbarheden af huset på grund af revnerne og forskydningerne i gulvbelægningen er væsentlig nedsat. Dette gælder også i forhold til huse i samme alder, hvor samme gulvkonstruktion er anvendt, men hvor brugen af slagger endnu ikke har givet problemer. Det er herefter, efter min opfattelse ikke normalt, at hele gulvkonstruktionen skal skiftes ud, fordi man ønsker et andet tæppe, som det f.eks. er tilfældet i mellemgangen.

…

Det er min opfattelse, at ingeniør K.G.S.'s rapport taler for sig selv. Ingeniør K.G.S.'s rapport støtter de synspunkter, der er gjort gældende fra min side, og den udlægning der er anført i Nykredit Østifternes skrivelse ikke kan udledes af rapportens indhold."

Nævnet har fået forelagt bygningskonsulentens og ingeniørens fotos af gulve og underliggende konstruktioner.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14 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 udtaler:
Efter gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at undergulvet ikke er egnet som underlag for et overgulv. Det anmeldte forhold vedrørende gulvkonstruktionen udgør efter nævnets opfattelse derfor ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann