729/05

Den 21. november 2005 blev i sag nr. 63.214:

xxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxx

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 i Nykredit Forsikring A/S, klager over omfanget af selskabets erstatningstilsagn i forbindelse med en anmeldt skade i sommerhusets betongulve.

Selskabet har tilbudt at dække reparation af revner i betongulvet langs indersiden af fundamentet samt udbedring af huller - som er lavet i betongulvet for at afklare årsagen til revnerne - med i alt 7.500 kr.

Klageren gør gældende, at selskabet skal dække samtlige udbedringsomkostninger i forbindelse med, at samtlige gulve bliver brækket op som følge af fejl i gulvkonstruktionen. Klageren har fremlagt et tilbud af 7/10 2003 fra Murermester S.A.P. på 69.750 kr. inkl. moms for opbygning af nye betongulve i hele huset. Endvidere har klageren fremlagt kopier af betalte regninger på i alt 17.288,75 kr., som hun har afholdt i forbindelse med sagen.

Det fremgår af sagen, at klageren købte et sommerhus med overtagelsesdag den 10/4 2003. Ejendommen er opført i 1986 og har betongulve med heldækkende gulvtæpper, som lå løst.

Den 25/4 2003 anmeldte klageren telefonisk, at der var konstateret revner i betongulvet i hele huset.

Selskabets bygningskonsulent foretog besigtigelse af forholdet den 27/5 2003, hvor han konstaterede, at der hele vejen rundt langs ydervægge var en sætningsrevne mellem fundament og gulvplade. Der var synlige forskydninger i dørhullerne i ydervæggene. Forholdet blev opdaget, da gulvtæpperne blev fjernet eller løftet.

I skrivelse af 19/6 2003 til klageren afviste selskabet dækning, da det vurderede, at forholdet ikke nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, idet gulvene kunne benyttes med tæppebelægningerne uden nævneværdige gener.

Klageren var utilfreds med denne afgørelse, idet hun mente, at gulvene var forkert opbygget.

Herefter lod selskabet en anden bygningskonsulent besigtige forholdet den 22/8 2003. Han konstaterede ligeledes revner i betongulvet langs indersiden af fundamenter. Revnerne var hele vejen rundt i kanten af rummene ca. 10 cm. fra ydervæggen med undtagelse af badeværelset. Der var forskydninger på op til max. 5 mm. i revnen mellem fundament og gulv.

I skrivelse af 9/9 2003 til klageren meddelte selskabet følgende:

> "Ved besigtigelsen blev det konstateret, at der var trykfast isolering / støbebats. Denne form for isolering er et korrekt materiale, at benytte i gulvkonstruktionen.
>
> Vi må fastholde, at sætningsrevnen mellem fundamentet og gulvpladen hele vejen rundt i huset, ikke er omfattet af forsikringen.
>
> Det er normalt, at der opstår revner mellem sokkelkant og gulv. Årsagen er, at sokkelkant og gulvpladen ikke arbejder ens, hvorved revnerne opstår. Der er således ikke tale om en skade i bygningen, der i nævneværdig grad nedsætter bygningens

værdi eller brugbarhed, *når man sammenligner Deres ejendom med andre ejendomme af samme type*, alder og stand. Se eventuelt betingelsernes punkt 14.

Gulvet har samtidig sat sig, op til 5 mm. Der er tvivl om, hvorvidt gulvbelægningen vil blive ødelagt ved udgangene i køkkenet, stuen og ved hovedindgangen, hvorfor forsikringen vil dække en reparation af revnen samt en spartling ved dørene.

Vores konsulent har anslået ovennævnte reparationen til 5.600 kr. ind. moms. Herudover er vi indstillet på at dække en reparation af de huller som er lavet i betongulvet, hvilket vi anslår til ca. 1.900 kr.

Da den samlet reparation (5.600 + 1.900) 7.500 kr. ikke overstiger den gældende selvrisiko på 10.000 kr. vil der ikke ske en udbetaling, men beløbet, 7.500 kr. vil blive trukket fra den maksimale selvrisiko der er gældende for forsikringen, i hele forsikringsperioden."

Selskabet har til sagen oplyst, at revnerne kunne udbedre med en selvnivellerende flydemørtel, som påføres betonunderlaget ved revnerne og derved udjævner og udfylder dem. Metoden er ifølge selskabet anerkendt og meget anvendt til revnede betonundergulve.

I skrivelse af 24/10 2003 fra klagerens advokat modtog selskabet en kopi af tilbud af 7/10 2003 på 69.750 kr. fra Murermester S.A.P. vedrørende opbygning af nye betongulve i hele huset. Hertil kom udgifter til eventuel tømrer, elektriker samt Vvs-mand.

I skrivelse af 21/11 2003 til klagerens advokat fastholdt selskabet, at erstatningen udgjorde spartling af revnerne samt reparation af de steder, hvor gulvet var hugget op.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor hun har gjort gældende, at selskabet skal dække samtlige udbedringsomkostninger i forbindelse med, at samtlige gulve bliver brækket op som følge af fejl i gulvkonstruktionen.

I selskabets skrivelse af 9/2 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"Revnerne i betongulvet er opstået som følge af, at fundament og betongulvplade arbejder forskelligt, og revnerne forekommer da også kun mellem fundament og gulvplade hele vejen rundt i huset langs ydermur. Forskydningen er max. 5 mm, og klinker i badeværelse er ikke påvirket heraf.

Forholdet kan udbedres ved reparation med flydemørtel og kræver ikke opbygning af en helt ny gulvkonstruktion.

Vi har ikke fået en forklaring på, hvorfor det skønnes nødvendigt at brække samtlige gulve op og støbe på ny for at udbedre skaden.

Gulvtæpperne skal dog fjernes i forbindelse med reparationen, og hvis der under denne proces sker skade på gulvtæpperne, er udgifterne til udskiftning af tæpper dækket som en del af reparationsomkostningerne, fordi tæpperne er en integreret del af gulvkonstruktionen.

Bygningskonsulent].C. kunne ved sin besigtigelse konstatere, at gulvtæpperne var meget nedslidte af brug, og tæpperne stammer formentlig fra husets opførelse i 1986. Nedslidningen er på hele tæppefladen og ikke kun, hvor der er revner ved fundament og betongulvplade. Ifølge forsikringsbetingelserne sker der fradrag for slid og ælde, hvis det skaderamte er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi. Medfører reparation, at tæpperne ødelægges ved optagning og må udskiftes, kan vi erstatte 20 % af denne udgift.

Vores dækning af reparationsomkostninger er forhøjet, men vi finder stadig ikke, at der er belæg for ophugning og opbygning af nye gulve."

Klageren har i skrivelse af 14/7 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Gulvene er ikke opbygget i overensstemmelse med de af myndighederne godkendte tegninger. I henhold til tegningen skulle gulvkonstruktionen bestå af 'betongulv på 75 mm gulvbats, singlers og stabilgrus' (se vedlagte tegning).

Dette er ikke tilfældet. Der mangler singlers, som er kapillarbrydende, og der er et lag blødt isoleringsmateriale. Efter J.C.s 2. besigtigelse kontaktede vi murermester S.A. P., som vurderede, at sætningsskaderne ville fortsætte, såfremt gulvet ikke blev brudt op og genetableret på korrekt vis.

Efter råd fra vor advokat kontaktede vi senere rådgivende ingeniør S. med henblik på at få en ny vurdering. S.s vurdering fremgår af vedlagte brev til os, dateret 04-03-2004. Brevet peger på, at der er anvendt almindelig isolering, som ikke er af en korrekt type (vurderet af to af hinanden uafhængige isoleringseksperter), at der ikke er udført kapillarbrydende lag, og at underlaget er groft sand, som er meget fugtigt. Den i brevet nævnte proctorprøve er efterfølgende blevet foretaget af firmaet 4 AP Geoteknik. Deres konkluderende rapport godtgør, at gulvet er opbygget af '2 cm beton, 5 cm isolering/plastfolie og herefter 0,45 m sandfyld' Dette svarer ikke til de godkendte tegninger. Rapporten konkluderer endvidere, at - sandfyldet ikke er tilstrækkelig komprimeret (komprimeringsgrad 95,7 %). - sandlaget er på grænsen til at være kapillarbrydende.

Den utilstrækkelige komprimering medfører i henhold til ingeniør S., at der må påregnes yderligere 1-2 cm sætning af gulvfladen, så den samlede forskydning vil kunne blive 1,5 til 2,5 cm.
Det isolerende lag er endvidere 25 mm tyndere end anvist på den godkendte tegning, og da der i henhold til to af hinanden uafhængige isoleringseksperter er anvendt forkert isolering, og at denne isolering er våd, er den samlede isoleringsevne væsentlig dårligere end forudsat. Årsagen til den fugtige isolering er ganske givet det manglende kapillarbrydende lag (som jo skulle udgøres af laget af singlers).
…
I forbindelse med gulvtæpperne har NF konkluderet (side 3, 9. afsnit), at gulvtæpperne skulle have ligget siden 1986. Dette er næppe sandsynligt, da der i flere rum var lagt flere lag ovenpå hinanden, og disse lag var helt forskellige. I den forbindelse undrer det os, at tilstandsrapporten omtaler gulve og fundament som OK og ikke som undersøges nærmere eller en angivelse af, at gulvet under tæpperne ikke har været undersøgt. Som 'almindelige forbrugere' anser vi ikke gulvtæpper som integrerede

dele af gulvkonstruktionen, med mindre de er fastgjorte til gulvet med lim/tape eller lister. I det aktuelle tilfælde var tæpperne lagt løst på.

…

Ved ejendomshandelens indgåelse tegnede vi efter anbefaling af … ejendomsmægler en ejerskifteforsikring hos NF. I dennes fællesbetingelser 2433002, afsnit 17, punkt 1 er beskrevet, at 'forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre disse er klart forkert beskrevet'.

Vedrørende gulvet var beskrivelsen misvisende og klart forkert beskrevet. Vi kunne derfor ikke tage hensyn hertil ved handelens indgåelse. Vi var af den opfattelse, at tilstandsrapporten stod til troende og ikke indeholdt ukorrekte oplysninger."

Hertil har selskabet i skrivelse af 19/8 2004 til nævnet bl.a. anført, at det af den geotekniske rapport af 25/5 2004 bl.a. fremgår, at sætningsgivende muldlag var erstattet med sandfyld til bæredygtige aflejringer. Sandfyldet var ikke tilstrækkelig komprimeret, og selskabets bygningskonsulent ville ikke afvise, at sætninger i sandfyldet også har medvirket til de revner, som er konstateret i kanten af betongulvet. Videre har selskabet henvist til, at ejendommen er bygget i 1986, hvorfor det - ifølge selskabet - må formodes, at hovedparten af sætningerne har fundet sted. Der er efter 18 år alene konstateret en forskydning på max. 5 mm. Af skrivelsen fremgår videre:

"Den våde isolering udgør efter vores vurdering ikke en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand.

Det forhold, at der ikke er brugt trykfast isolering, og at isoleringen er våd, medfører ikke fysiske skader på gulvkonstruktionen. Det får betydning for isoleringsevnen, men her skal man se på, at ejendommen er et sommerhus og ikke en helårsbeboelse.

At laget er tyndere end på de angivne byggetegninger kan heller ikke medføre dækning. Skuffede forventninger bestående i, at sommerhuset ikke er bygget helt efter tegninger, som er udleveret ved hushandlen, er ikke et forhold, som dækkes over Ejerskifteforsikringen.

Der er heller ikke tale om et ulovligt forhold, idet der ifølge Småhusreglementet af 1985 ikke gælder krav til bygningsdeles isoleringsevne, når det drejer sig om sommerhuse. Vi henviser til vedlagte kapitel 11 fra Småhusreglementet.

Selv om tæpperne var lagt løst på betongulvet, betragter vi tæpperne som omfattet af Ejerskifteforsikringen som en del af gulvet, da beton ikke udgør en færdig gulvoverflade. Men da tæpperne er lagt løst på, tyder det på, at de kan fjernes uden at der sker skade på dem ved reparation af gulvet, hvorfor forudsætningerne for vores dækningstilbud ikke er til stede."

I skrivelse af 14/9 2004 til nævnet har klageren oplyst, at revnedannelsen var under udvikling. Videre har klageren anført, at det - efter hendes opfattelse - ikke har nogen betydning, at der er tale om et sommerhus og ikke en helårsbeboelse. Hun har henvist til, at sommerhuse også benyttes i efterårs-, vinter- og forårsperioderne og at det netop er i disse perioder, at den manglende isoleringsevne får størst betydning. Efter hendes opfattelse medfører de nævnte forhold, at ejendommens brugbarhed - specielt i årets kolde perioder - nedsættes væsentligt. Videre har klageren henvist til, at der er vinyl under gulvtæpperne i køkken og entre og fastholder, at det i tilstandsrapporten burde have været nævnt, at tæpperne ikke var blevet løftet.

Selskabet har i skrivelse af 18/11 2004 til nævnet bl.a. bemærket, at der ikke var revner i de efterstøbninger, der var foretaget på betongulvene i juni 2004, hvor gulvet havde været hugget op for boreprøve. Den eneste nye revne var en revne på langs af gulvet i stuen, som var kommet efter, at gulvet var hugget op for boreprøve, men denne havde ikke ændret sig. Selskabet har videre kommenteret bygningskonsulentens kommentarer til et af de fotos, der er vedlagt sagen. Videre har selskabet bemærket, at ingeniør S. ikke har udtalt sig om tidshorisonten for eventuelle yderligere sætninger. Selskabet finder ikke med tidsforløbet hidtil, at klageren har sandsynligt en nærliggende risiko for yderligere sætninger. Endelig har selskabet anført, at det, at gulvtæpperne betragtes som en del af gulvet, ikke har haft betydning for selskabets vurdering, hvorvidt der var en skade på gulvkonstruktionen.

Parterne har herefter ført yderligere korrespondance.

Nævnet er forelagt de tegninger og fotos, der er vedlagt sagen.

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 vedligeholdelsestand.

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.

…

18. Hvorledes beregnes erstatningen

…

Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted."

Nævnet udtaler:

Det lægges til grund, at der ikke på tidspunktet for opførelsen af sommerhuset var krav om isolering af gulv.

Såfremt gulvet desuagtet isoleres, skal dette være udført på korrekt vis med trykfast isolering og ikke med anvendelse af blødt isoleringsmateriale som sket.

Nævnet finder på dette grundlag, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Herefter, og da selskabet ikke heroverfor har godtgjort, at der ikke vil være risiko for yderligere revneudvikling ved udbedring som af selskabet foreslået, skal selskabet yde klageren forsikringsdækning som påstået.

Derfor

b e s t e m m e s:

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal yde klageren forsikringsdækning i henhold til ejerskifteforsikringen for udbedringsomkostninger ved at brække gulvene op.

Poul Sørensen
formand