729/05

Den 15. august 2005 blev i sag nr. 65.009:

xxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms stuegulv. Klagerne er endvidere utilfredse med selskabets sagsbehandling.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at huset er opført i 1966.

Af tilstandsrapporten af 17/1 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
KO: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
…

**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| A | 6.0 Gulvkonstruktion og gulve | | | |
| | 6.2 Belægninger | K0 | | Hvor der tidligere har været skillevæg mellem stue og spisestue, er trægulv 'luset' ud." |

2. 65.009

Af KvalitetsMærket fremgår bl.a.:

"**3. Bygningsdelenes tilstand og ventilation - beboelsesdelen**

| | Meget god | God | … |
|---|---|---|---|
| …<br>7. Gulvkonstruktion og gulve | | X | |

…

**Ordforklaring til karakterskala vedr. Nybolig KvalitetsMærke**

…

| | |
|---|---|
| **God** | Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god og vedligeholdt stand, og hvor eventuelle skader, fejl eller mangler kan henføres til kosmetisk art. |

"

Klagerne overtog ejendommen den 1/7 2003. Efter overtagelsen anmeldte klagerne til selskabet, at ejendommens stuegulv, der er et egeparketgulv, giver sig.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede den 3/10 2003 det anmeldte forhold. På baggrund af den stedfundne besigtigelse udarbejdede konsulenten en rapport, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne.**

…

2. Parketgulv ved køkken/stue giver sig (felt ca. 60 x 60). Evt. pga. mgl. strøopklodsning eller fordi den er væltet under gulv. Egeparket fra 1966.
Parketgulvet ved stue/gang giver sig også en smule (bagatel).
Gulvet er tidligere repareret ifbm. fjernelse af væg, dog ikke en del af skaden.

…

**4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom.**

…

2. Nej, men parketgulvet kan måske knække/flække i dette felt ved en uhensigtsmæssig hård belastning.

…

Generelt er værdi og brugbarhed ikke nedsat nævneværdigt, når man sammenligner med en tilsvarende ejendom.

**5. Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor til stede da kunden overtog ejendommen?**

Ja, formentlig det er ikke nye skader.

…

**9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret.**

…

2. Ja, i pkt. 6.2 men kun at der er foretaget reparation. Ej at gulvet giver sig.

…

**10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten?**

Nej det er ok.

…

**12. Er skaden/skaderne udtryk for almindelig slid og ælde og/eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, tag da stilling til om aldersnedslidningen/den mangelfulde vedligeholdelse har medført følgeskader på andre bygningsdele, eller om der er nærliggende risiko herfor.**

…

2. Ja det er alm. slitage og ælde på parketgulv, det er fra 1966.

…

**13. Er skaden/skaderne udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Begrund svaret.**

Ja …"

Herefter afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 13/11 2003.

Klagerne fremsendte ved skrivelse af 11/3 2004 til selskabet en servicerapport af 2/3 2004 udarbejdet af E.P., Junckers Industrier A/S. Af rapporten, der er udarbejdet på baggrund af en besigtigelse den 27/2 2004, fremgår:

"**Registrering:**
**Gulvprodukt:** 22 mm Eg Classic - Lakeret / længde: 2400 mm / stavlængde 467.5 mm / 45,00 m²

Gulvet er gennemgået, det er et 23 mm lamelparket lakeret, monteret på strøer, strøafstand ca. 600 mm. Der er flere steder hvor gulvet er meget blødt mellem strøer (der kan snart komme en gennemtrædning), her er gulvet ved at delaminere. Gulvet er opbygget med to langsgående lag samt et tværgående, øverste lag ca. 4 mm er eg, lagene er limet sammen. Når lagene med tiden bliver udsat for fugt i perioder opløses limen og gulvet bliver blødt i de områder, der kan være opstigende fugt i perioder.
Der er ikke nogen reparationsmulighed ud over at fjerne det gamle samt montere nyt."

Selskabet anmodede herefter klagerne om at dokumentere, hvorfra opfugtningen af gulvet stammer.

Ved skrivelse af 1/4 2004 til selskabet gjorde klagerne bl.a. opmærksom på, at de ikke er i stand til at dokumentere fugtens oprindelse.

Selskabet anmodede igen ved skrivelse af 27/4 2004 klagerne om dokumentation for, hvorfra opfugtningen stammer.

Klagerne anførte i skrivelse af 28/4 2004 til selskabet, at der ikke er tegn på fugt på gulvet. Samtidig gjorde klagerne igen opmærksom på, at de ikke er i stand til at dokumentere, hvorfra fugten stammer.

Ved skrivelse af 26/5 2004 til klagerne afviste selskabet igen at dække det anmeldte forhold.

Ved skrivelse af 6/6 2004 til selskabet anmodede klagerne om en revurdering af afgørelsen.
Selskabet meddelte ved skrivelse af 2/7 2004 til klagerne, at sagen var blevet overgivet til en anden sagsbehandler.

Selskabet oplyste ved skrivelse af 7/7 2004 til klagerne, at man ønskede en ny besigtigelse af gulvet med deltagelse af E.P. fra Junckers Industrier A/S og selskabets bygningskonsulent.

Der fandt herefter en ny besigtigelse sted den 17/8 2004. På baggrund heraf blev der af selskabets bygningskonsulent udarbejdet en rapport af 30/9 2004, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**2 forhold på gulvet blev drøftet:**

**Felt på ca. 60x60 cm foran klinkegulv ved køkken giver sig.**

Gulvet giver sig/buer ned ved gangbelastning. Der er dog ingen gennemtrædning eller brud i selve gulvet.

**Del af parketgulv foran dør til entre er med mørke aftegninger i overfladen af selve parketlaminaten.**

Der er dog ingen gennemtrædning eller brud i selve gulvet. Skaderne er kun kosmetiske.

**Mulig årsag:**

Årsagen til de nævnte forhold blev drøftet. E. fra Junckers mener, det skyldes, at gulvet er ved at delaminere, og limen i laminaten er ved blive opløst pga. fugt. Årsagen til evt. opfugtning af gulvet kunne ikke konstateres. E. mener, at delamineringen typisk sker i et tidsrum på 2-4 år efter fugtpåvirkning.

En mulig årsag til fugtpåvirkning kan måske være sket ifbm. ombygning af køkken og lægning af klinkegulve, som er foretaget af tidligere ejer. Evt. ifbm. et rørbrud. En årsag til at fugten ikke kunnet trænge væk kan evt. være at der er fugtspærre under betongulvet.

Der er foretaget nogle synlige reparationer af gulvet ifbm. ombygning/fjernelse af en væg.

Gulvet er herudover ikke afslebet eller lakeret ifbm. en evt. vedligeholdelse/reparation, så gulvet står ellers som det er lagt med den naturlige slidtage og småridser i oversiden af den 3 mm trælaminatbelægning i parkettet.

**Levetid på gulvet:**
E. fra Junckers kunne ikke oplyse en levetid på gulvet, men mente det var 'livstid'.
…
Efterfølgende har jeg d.d. kontaktet K.H. fra Teknisk afd. hos Junckers … der oplyser, at levetiden for massivt parketgulv er 50 år og at parketlaminat gulve allerede efter en 20-25 år bliver lidt 'trætte' og begynder at delaminere pga. slid og ælde."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket selskabet meddelte klagerne ved skrivelse af 7/10 2004.

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 11/10 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ikke påvist manglende eller væltet opklodsning under parketgulvet. Der er heller ikke påvist en fugttilførsel som årsag til delaminering, og der er ikke tegn på fugtskader på gulvet.

Til gengæld er parketgulvet 38 år gammelt, og gulvet giver sig alene i et afgrænset område foran køkkenet, hvor der er daglig færdsel. Der er ingen nærliggende risiko for, at gulvet bryder sammen, hvilket bl.a. ses af, at forholdet ikke har udviklet sig i de ca. 10 måneder, der er gået mellem de to besigtigelser.

Ifølge Junckers Tekniske Afd. vil et lamelparketgulv efter 20-25 år begynde at delaminere pga. slid og ælde.

Vores forsikringstagers gulv opfører sig ikke anderledes end, hvad der er forventeligt i huse med lamelparketgulve af samme alder i gangbelastede områder, og vi mener fortsat ikke, at forholdet udgør en skade i Ejerskifteforsikringens forstand."

Hertil har klagerne i skrivelse af 7/11 2004 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er en ny oplysning for os, at forsikringsselskabet allerede ved den første besigtigelse var klar over, at der er risiko for at gulvet kan knække/flække. Dette stemmer godt overens med Junckers rapport. Det betyder, at vi er nødt til at lægge restriktioner på gulvets benyttelse, hvilket selvfølgelig nedsætter gulvets brugbarhed i væsentlig grad.

…

Vi *har* allerede en skade, idet der både er brud, deformering og svækkelse m.v., som både forringer værdien og brugbarheden væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand …

Vi har helt fra starten gjort opmærksom på, at skaderne ikke kan skyldes manglende eller vældet opklodsning under parketgulvet, så det er lidt uforståeligt, hvad forsikringsselskabet vil med denne påstand. Hvad angår fugttilførslen er det vor opfattelse, at den dampstandsende membran under gulvet mangler eller er beskadiget. På efterfølgende billede ses mørke aftegninger på gulvet, hvilket er tegn på fugt. Det er på det samme sted gulvet er svagt fjedrende.

…

Skaden *har* udviklet sig i de sidste 10 måneder. Der *er* nærliggende risiko for en gennemtrædning. Vi undrer os såre over forsikringsselskabets måde at behandle sagen på.

…

Sammenligningen med et intakt gulv på tilsvarende alder kan passende ske med resten af gulvet.

8. 65.009

De 2 efterfølgende billeder viser nedbøjningen i ubelastet tilstand og belastet tilstand. Nedbøjningen er målt over en længde af 3 brædder (45 cm). I ubelastet tilstand er nedbøjningen 3 mm. Når min kone (59 kg) står på gulvet bøjer gulvet yderligere 3,5 mm, så den samlede nedbøjning bliver 6,5 mm. I henhold til den på daværende tidspunkt gældende norm for trækonstruktioner skal gulvkonstruktioner beregnes for en enkeltkraft på 150 kg. Det vil formentlig betyde en total gennemtrædning, men hvis det mod forventning ikke er tilfældet vil den samlede nedbøjning over 45 cm blive en nedbøjning på 12 mm."

Selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 3/12 2004 til nævnet.

Af klagernes skrivelse af 19/12 2004 til nævnet fremgår bl.a.:

"Jeg kan tilføje, at der ved bruddet i gulvet først for nogle år siden blev 'ganglinie' i forbindelse med ombygning af køkkenet. Tidligere var der en væg her. På trods af at vi undgår at træde på gulvet, bliver skaden stadig større.

Nykredit gør opmærksom på, at der er bevægelser i et trægulv ved varierende fugtighed. Det har overhovedet intet med sagen at gøre.

Med hensyn til misfarvningerne af gulvet foran døren kan jeg oplyse, som også E.P. har gjort det, at misfarvningerne skyldes fugt i gulvet. Jeg har den 18.12.2004 målt gulvets fugtighed til 30 - 35 %."

Selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 4/1 2005 til nævnet, og klagernes kommentarer hertil fremgår af skrivelse af 13/1 2005.

Klagerne har i skrivelse af 21/4 2005 til nævnet anført:

"Jeg har målt fugtigheden i gulvet til 17 %, hvilket indikerer min påstand om, at der er fugtproblemer i trægulvet. Fugtigheden på de normale steder af gulvet er på 7-8 %."

Hertil har selskabet i skrivelse af 6/5 2005 til nævnet bl.a. bemærket:

"Med hensyn til vores forsikringstagers måling fremgår det af publikationen Træ 40 fra Træbranchens Oplysningsråd, at der er risiko for nedbrydninger (råd og svamp) ved en stor og vedvarende fugtpåvirkning gennem længere tid, der overstiger 20 %.

En måling på 17 %'s fugt enkelte steder i gulvet tyder dermed ikke på at være kritisk. Vores forsikringstager har i brev af 19. december 2004 til Ankenævnet oplyst, at en måling foretaget 18.12. på gulvet ved misfarvningerne viste en fugtighed på 30-35 %. Dette viser, at fugtigheden svinger og er ikke konstant. Træ vil optage og afgive fugt i takt med temperatur, luftfugtighed og andre ydre fugtpåvirkninger.

Vores bygningskonsulent kunne ved sine besigtigelser som sagt ikke konstatere delamineringer af gulvet på de mørkfarvede steder."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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:

…

6. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Indledningsvist bemærker nævnet, at sagen af selskabet kunne være behandlet mere optimalt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet gulvenes tilstand må antages at skyldes almindelig slitage og ælde. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen