728/05

Den 25. juli 2005 blev i sag nr. 65.256:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 med KvalitetsMærke og har haft husejerforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for gyngende gulve i ejendommen. Klageren påstår desuden selskabet tilpligtet at genetablere den nu opsagte husejerforsikring uden forbehold.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at gulvkonstruktionen i den forsikrede ejendom - et Myresjøhus fra 1969 - er sædvanlig for den slags typehuse fra før 1976, hvorfor forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. I relation til opsigelse af svamp/insekt- og rørskadedækningen på husejerforsikringen har selskabet anført, at opsigelsen er sket i forbindelse med en anmeldt rørskade og således er i overensstemmelse med bestemmelserne om opsigelse i forsikringsbetingelserne.

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/3 2001.

Det fremgår af sagen, at klageren den 16/8 2002 telefonisk anmeldte en fugtskade på parketgulvet i rummet ved siden af badeværelset. Forholdet blev besigtiget af selskabets bygningskonsulent, som konstaterede delaminering og misfarvning af parketgulvet, hvilket blev anerkendt som en dækningsberettigende rørskade.

Selskabet har over for nævnet anført, at bygningskonsulenten - i forbindelse med sin besigtigelse af ejendommen - konstaterede, at der var tale om et Myresjøhus opført før år 1976, hvilket ifølge selskabets tegningspolitik ikke kan forsikres i selskabet. Bygningskonsulenten anbefalede derfor selskabet, at husets svamp/insekt- og rørskadedækning blev opsagt.

Ved skrivelse af 3/4 2003 opsagde selskabet svamp/insekt- og rørskadedækningen på husejerforsikringen.

Ifølge selskabet er husforsikringen pr. 1/3 2004 overgået til et andet selskab.

Den 3/4 2003 anmeldte klageren telefonisk, at gulvene i ejendommen gyngede. Forholdet blev dagen efter besigtiget af selskabets bygningskonsulent, som konstaterede, at gulvene gyngede som følge af den måde, Myresjøhuse fra den periode var opført på. Ved skrivelse af 28/4 2003 blev forholdet derfor afvist som en dækningsberettigende skade.

Af tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 2/12 2000, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1		Gulvbelægning ved soveværelse/gang har en lunke og understøbningen er mangelfuld.

…

Karakterskala:

…

K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader"

Da klageren vedvarende fastholdt over for selskabet, at de gyngende gulve udgjorde en dækningsberettigende skade, blev forholdet den 3/12 2003 genbesigtiget af bygningskonsulenten.

I rapport af 2/1 2004 har bygningskonsulenten beskrevet den anmeldte skade således:

"a. ved overgang soveværelse gang og værelse gang, det er ved 2 døre lige over for

hinanden gynger gulvet ca. ½ cm, årsagen er at underliggende lecaunderlag er sunket pågældende steder, muligvis pga gangbelastning gennem tiderne (huset er fra 1969)

b: i gang/entre er gulvet langs væg ind mod toilet sunket mellem ½ og 1 cm, men virker stabilt og det gynger ikke

c: i køkken er der ca. 1 m² gulv midt på gulvet der gynger ca. ½ cm. Årsagen er at underliggende lecaunderlag er sunket pågældende sted, muligvis pga stor gangbelastning gennem tiderne

d: i stuen er gulvet ved brændeovn/under brændeovn sunket og gynger ca. ½ til 1 cm på et område på ca. 1 m². Årsagen er at underliggende lecaunderlag er sunket en smule

e: gulv i værelse er sunket på et område på ca. 1 m² ca. 1/1-1 cm samme grund som øvrige skader.

…

Det skønnes ikke at bygningens brugbarhed eller værdi er nedsat nævneværdigt som følge af de beskrevne skader, i forhold til andre Myresjøhuse der er opført i samme periode, med samme gulvkonstruktionsprincipper. De har nok de samme problemer næsten de samme steder alle sammen. Det er en uhensigtsmæssig gulvkonstruktion der ikke bruges mere."

På baggrund af genbesigtigelsen fastholdt selskabet i skrivelse af 6/1 2004, at de gyngende gulve ikke udgjorde en dækningsberettigende skade, idet forholdet ikke afveg nævneværdigt fra tilsvarende Myresjøhuse af samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand og således ikke opfyldt skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne. Af selskabets skrivelse fremgår desuden:

"Lecanødderne, under trægulvene, vil sandsynligvis sætte sig lidt mere i de belastede gangarealer - inden for de næste 10 år. De vil dog ikke sætte sig mere, end det er uden nævneværdig betydning for lecanøddernes funktion som undergulv for trægulvene. Trægulvene vil muligvis fjedre en smule mere, men uden at der er nærlig-

gende risiko for at trægulvet vil blive skadet. Gulvene vil fortsat kunne benyttes til det formål de er opført."

Klageren har over for selskabet udtrykt stor utilfredshed med, at selskabet har opsagt svamp/insekt- og rørskadedækningen og desuden ikke vil anerkende skaden på gulvene som dækningsberettigende. Således anfører klageren bl.a.:

"Deres opsigelse af min Rørskade, Svamp- og Insektforsikring er en væsentlig forringelse af min ejendoms værdi, idet nævnte forsikring ej heller kan tegnes i andre forsikringsselskaber, - og da jeg p.t. står i en salgssituation ses det med tydelighed, at der ikke er interesse fra købere, når det informeres, at huset ikke kan forsikres imod Rørskade, Svamp- og Insekt.

…

Når jeg, efter denne sag er startet, har talt med Nybolig i H. (ejendomsmægleren), lokale vvs-firmaer, bygningssagkyndige og andre forsikringsselskaber, - er det åbenbart en kendt sag, at Myresjøhuse er en øm tå, - specielt m.h.t. gulvkonstruktion - og væsentlig øget risiko for lækage på rørinstallationer i gulve, - som resultat af disses opbygning.

…

I Deres opsigelse af Rørskade, Svamp- og Insektforsikring nævner De *'Vi har erfaret at Deres hus er et Myresjøhus fra 1969, hvilket er et hus vi ikke kan tilbyde at forsikre her i Selskabet'*

Da jeg stod i huskøbssituationen (huset solgt af Nybolig H. - en del af Deres koncern - og her vidste man godt at man solgte et *Myresjøhus*) modtog forsikringstilbud fra Deres selskab, har De på **intet** tidspunkt adspurgt mig om det pågældende hus var et Myresjøhus fra 1969 - eller aktivt informeret mig om Deres **tilsyneladende** politik vedrørende Myresjøhuse fra 1969, ej heller har Deres bygningskonsulent ved besigtigelse af mit hus inden fremsendelse af Deres forsikringstilbud informeret mig om denne polititk.

Jeg er derfor af den klare opfattelse, at De med Deres begrundelse, at mit hus er et Myresjøhus fra 1969, fuldstændig basalt ændrer grundlaget for min erhvervelse af pågældende ejendom på daværende tidspunkt.

…

Mine umiddelbare krav er:

…

2. at misfarvning og delamering af parket i gulvet i gangen udbedres, jf. punkt b) i Deres brev af 6. januar 2004.

…

3. Såfremt der ikke er indgået skriftlig aftale med mig vedr. punkt 1) inden for den næste måned, fremsættes hermed krav om, at Deres selskab holder mig skadesløs ved et kommende salg af ejendommen.

   Minimumskrav er således forskellen imellem realiseret salgspris minus min oprindelige købspris inkl. områdes gennemsnitlige procentuelle stigning i huspriserne i den mellemliggende periode.

...

Såfremt De mener at oplysningerne fra Deres koncernselskab - Nybolig -, eller oplysningerne i tilstandsrapporten er mangelfulde eller misvisende (en sagkyndig fagmand burde jo nok kunne se at han solgte eller stod i en Myresjöhus) opfordrer jeg Dem til, at gøre regres gældende imod disse. Jeg accepterer ikke at sidde med en ejendom som ikke er/kan Rørskade, Svamp- og Insektforsikres med den begrundelse De er kommet med i opsigelsen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at de gyngende gulve ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, og at selskabet har været berettiget til at opsige dele af klagerens husejerforsikring. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 22/11 2004 bl.a.:

"Ejendommen blev ikke besigtiget af os inden indtegning, hvilket vi normalt ikke gør, når der er udarbejdet tilstandsrapport. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at huset er et Myresjøhus.

…

Myresjøhuse opført før 1976

Vores indtegningspolitik er, at vi ikke forsikrer Myresjøhuse eller Hømhuse opført før 1976, fordi gulvkonstruktionen i disse typehuse blev opført i form af 'løs leca/svømmende gulv'.

Gulvkonstruktionen er opbygget med beton, lecanødder og gulvbrædder. Skillevæg-

gene stilles oven på gulvbrædderne.

Der er tale om sædvanlig byggeskik for dette typehusbyggeri. Opbygningen var på ingen måde i strid med datidens byggeskik eller bygningsreglementer.

Problemet med husene er ikke risikoen for rørskader, men at reparation bliver uforholdsmæssig dyr, hvis der sker en skjult rørskade. Dels vil vand hurtigt brede sig til hele huset, fordi den underliggende gulvkonstruktion er sammenhængende, dels vil det være svært at reparere et afgrænset sted, fordi lecanødderne vil forskubbe sig, når man først begynder at åbne gulvkonstruktionen.

…

Ejerskifteforsikring

…

Gulvkonstruktionen i sig selv udgør ingen skade, idet gulvkonstruktionen er sædvanlig for typehuse fra Myresjøhuse og Høm huse opført før 1976.

Lecanødderne vil kunne synke og knuses i gangbelastende områder, hvorved gulvet synker og gynger/fjedrer. Der er intet usædvanligt i gulvene i dette hus, som er 35 år gammelt og har været udsat for årtiers daglig gang og brud.

På afgrænsede områder er gulvene sunket ½-1 cm og/gynger ½-1 cm. Dette gør ikke gulvene uegnede at gå på, og der er ingen risiko for gennemtrædning.

Gyngende gulve skyldes den oprindelige og sædvanlige gulvkonstruktion for dette typehusbyggeri. Det er ikke et forhold, der nedsætter husets værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er ikke andet i vejen med gulvene. Det er klarlagt ved sporing, at rørsystemerne er tætte. Den eneste fugtskade i gulv stammede fra utætte fuger/overstøbt afløbsskål i bruseniche, og dette forhold er udbedret over rørskadedækningen.

Selve gulvkonstruktionens opbygning og gulvområder, der er synket eller gynger, er

ikke dækket over Ejerskifteforsikringen.

Vi henviser til Ankenævnskendelse nr. 59.166 med de deri nævnte kendelser og ankenævnskendelse 62.069, som viser, at gyngende gulve og mindre niveauforskelle ikke betragtes som en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

Husforsikring

…

Som nævnt ovenfor er det vores politik ikke at indtegne Myresjøhuse opført før 1976, men vores forsikringstager fik alligevel en forsikring med fuld kombineret dækning hos os. Der har tilsyneladende også været tegnet fuldt kombineret dækning i det tidligere selskab, Tryg, jf. købsaftalen pkt. 7.

Vores forsikringstager har haft denne Husforsikring i 1½ år, da skade anmeldes og blev dækket af den tegnede rørskadedækning, og vi opdagede, at vi havde forsikret et Myresjøhus.

I forsikringsbetingelsernes side 5, pkt. 8 er der regler om opsigelse af forsikringsaftalen, bl.a. ved anmeldelse af skade.

Vi har brugt os af denne ret ifølge aftalen til at opsige svamp/insekt- og rørskadedækningen.

Selv om Husforsikring oprindelig blev tilbudt og indtegnet med alle dækninger, indebærer dette ingen garanti for, at forsikringen ikke kan ændres eller opsiges i forsikringsperioden i overensstemmelse med aftalens opsigelsesregler."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"**1 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."

Af forsikringsbetingelserne for husejerforsikringen fremgår bl.a.:

"**8 Forsikringens varighed og opsigelse**

Forsikringen gælder for 1 år ad gangen og fortsætter, hvis den ikke skriftligt opsiges af forsikringstageren eller af Nykredit Østifterne Forsikring med mindst 1 måneds varsel til forsikringstidens udløb. Se dog nedenfor om bygningsbrandforsikringen.

Fra den dag, Nykredit Østifterne Forsikring har modtaget en skadeanmeldelse, og indtil 1 måned efter at vi har betalt erstatning eller afvist skaden, kan både forsikringstageren og Nykredit Østifterne Forsikring skriftligt opsige forsikringen med 14 dages varsel. Inden for samme tidsfrist kan Nykredit Østifterne Forsikring indføre særlige vilkår som en betingelse for forsikringens fortsættelse."

Nævnet udtaler:

Selskabet har som begrundelse for ikke at dække den anmeldte skade vedrørende ejendommens gulve anført, at gulvkonstruktionen er sædvanlig for Myresjøhuse og Hømhuse opført før 1976. Selskabet har imidlertid ikke gjort gældende, at gulvkonstruktionen er sædvanlig for den tids typehuse. Når der i øvrigt henses til, at gulvkonstruktionen af bygningsforsikringsselskaberne opfattes som en uønsket risiko i relation til rørskader og svampeskader, finder nævnet herefter, at den særlige gulvkonstruktion er

af en sådan karakter, at den udgør en skade, der nedsætter ejendommens værdi i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Selskabet skal derfor dække den anmeldte skade over ejerskifteforsikringen. Det bemærkes i den forbindelse, at klageren ikke har anmeldt skade vedrørende den del af gulvkonstruktionen, der er anført som mangelfuld i tilstandsrapporten (ved soveværelse/gang).

Nævnet må lægge til grund, at indtegning af husejerforsikringen for klagerens ejendom var i strid med selskabets acceptpolitik. Herefter kan nævnet ikke kritisere, at selskabet - i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser - har opsagt dele af forsikringen i forbindelse med en anmeldt skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade vedrørende ejendommens gulvkonstruktion udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og yde forsikringsdækning herfor.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen