728/05

Den 25. juli 2005 blev i sag nr. 65.357:

xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxx xx xxxxxxxx
xxxxxx 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 :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifte- og husejerforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning.

Klagerne har over for selskabet anmeldt en række skader på ejendommen. Der hersker fortsat uenighed parterne imellem for så vidt angår følgende forhold:

- Gyngende gulve – udbedring udgør ifølge klagerne 35.000 kr.
- Fugt i krybekælder - udbedring udgør ifølge klagerne 21.000 kr.
- Loftbrædder i garage samt utæt tag i bryggers – udbedring koster ifølge klagerne henholdsvis 47.000 kr. og 7.500 kr.

Selskabet har ved skrivelse af 14/1 2005 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Vores forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke og er utilfreds med vores afgørelse af diverse anmeldte forhold.
>
> Vores forsikringstager købte ejendommen … med overtagelsesdag den 1. februar 2004.
>
> Huset er opført i 1931 og ombygget i 1974.

Kort efter overtagelsen anmeldte vores forsikringstager forskellige forhold. Forholdene gennemgås i det følgende , jf. vores forsikringstagers opstilling i klagen til Ankenævnet.

1. Gulv i stuen i tilbygningen, der fjedrer

Sagens fakta

Vi er enige med vores forsikringstager i, at dette gulv ikke er beskrevet i tilstandsrapporten på side 7, pkt. 6.1.

Af vores bygningskonsulent rapport af 23. februar 2004 fremgår:

'A. Gulv i stue i tilbygning fjedrer, således at det ikke er muligt at udlægge parketgulv. Der er fuld kælder under stuen, og der er udlagt træbjælkelag i dimension 100 x 200 mm. Denne dimension skulle være tilstrækkelig, men der er efterfølgende lavet gulvvarme og sandsynligvis har man, da man har trukket rørene til denne gulvvarme, boret huller i bjælkelaget, og derved svækket denne. Stue ca. 24 m².'

Vi skal gøre opmærksom på, at der i vores konsulents brug af ordet 'svækket' alene ligger en forklaring på, hvorfor bjælkerne kan få gulvet til at fjedre, når der gås på det. Vores konsulent har oplyst, at der ikke er nogen styrkesvækkelse af gulvet som sådan, og at der ingen risiko er for, at gulvet vil give efter.

Gulvet fjedrer ikke meget.

Gulvet består af gulvplader og var tæppebelagt, da huset blev købt. Vores forsikringstager ønsker at udlægge parketgulv, men er blevet frarådet at lægge det på det eksisterende fjedrende gulv af sin tømrer.

Tilbygningen er opført i 1974, og gulvet dermed 30 år gammelt.

Vores vurdering

Et let fjedrende gulv, der er 30 år gammelt, og dermed præget af tidens gangbelastning, udgør efter vores vurdering ikke en skade i Ejerskifteforsikringens forstand. Der er ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed

nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. skadedefinitionen i betingelsernes pkt. 14.

Der er ingen styrkesvækkelse af gulvet og dermed ingen risiko for skader.

Gulvet kan bruges med tæppebelægning, som huset er købt med. Forøgede udgifter på grund af vores forsikringstagers planer om ændringer af gulvene i forhold til det købte, er ikke dækket på Ejerskifteforsikringen.

Vi kan ikke dække kravet.

2. Gulvplader fjedrer i spisestue og der er fugtigt i krybekælder

Sagens fakta

Af vores bygningskonsulents rapport af 23. februar 2004 fremgår:

'B. Gulvplader fjedrer og der er fugtigt i krybekælder. Oprindelig bræddegulv er udskiftet med spånplader og i den forbindelse er samlinger ikke udført over strøer, der er indlagt underdimensionerede brædder.

C. Der er fugt under gulv i stue med krybekælder. Da der er udlagt nye gulvplader, har man isoleret varmerør med løs isolering og derved blokeret udluftningen til krybekælderen.'

Gulvet er beskrevet i tilstandsrapporten på side 7:

6.1 Gulvkonstruktioner K1 Gulv i spisestue gynger

Ved brev af 8. marts 2004 afviste vi at dække gulvet.

Vi anerkendte at dække udgifterne til etablering af udluftning ved at optage gulvet langs ydervæggene og derefter åbne for ventilationen. Vi oplyste, at vores bygningskonsulent vurderede, at dette arbejde kunne udføres for 5.000 kr. Beløbet var under forsikringens selvrisiko på 10.000 kr. pr. forhold, og vi oplyste, at vi nedskrev den maksimale selvrisiko på 25.000 kr. med dette beløb. Vi har ved gennemgang af sagen konstateret, at beløbsangivelsen er ekskl. moms, hvorfor den maksimale selvrisiko rettelig skal nedskrives med 6.250 kr.

Vores bygningskonsulent har i forbindelse med klagen til ankenævnet oplyst, at der er råd i bjælker, men at det findes langs ydervæggen, hvor vi har anerkendt at dække optagning af gulvet.

Vores vurdering
Allerede fordi forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, er der ikke dækning for udgifter til udbedring af gulvplader, der fjedrer. Forholdet er ikke klart forkert beskrevet, idet vores forsikringstager via tilstandsrapportens oplysninger er gjort bekendt med, at gulv i spisestue gynger, og at der er tale om en mindre alvorlig skade (K1), som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens funktion eller bygningens funktion. Karakteren er korrekt, idet gulvet ikke er styrkesvækket, og der er ingen fare for sammenbrud. Gulvet kan bruges efter sin funktion, nemlig til at gå på. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 17 nr. 1.

Dette krav kan ikke anerkendes.

Vi har anerkendt at dække etablering af den nødvendige ventilation i krybekælderen.

Råd findes langs ydervæg, hvor vi har anerkendt at dække udgiften til optagning af gulv og åbning af udluftning med 5.000 kr. + moms.

Da vi alligevel skal forelægge et nyt tilbud vedrørende forhold 9 og 10 til vores bygningskonsulent, vil vi få afklaret, om råd er af en karakter, at det skal udbedres, og om det i givet fald er med i ovennævnte udgift.

Vores forsikringstager har også tegnet Husforsikring hos os med råddækning og en selvrisiko på 1.500 kr.

3. Fugt under gulv i krybekælder
Forholdet er behandlet under punk 2."

Hertil har klagerne ved skrivelse af 19/1 2005 til nævnet bl.a. anført:

5. 65.357

"**1. Gulv i stuen i tilbygningen fjedrer**

Den byggesagkyndige betegner gulvet som *svækket* pga. omforandringer, som den tidligere ejer havde foretaget, i forbindelse med varme i gulvet. Vi forstår ikke, hvorfor Nykredit i deres svarskrivelse af 14. januar 'gradbøjer' ordet: svækkelse. Vi er enige med Nykredit, at der tale om en svækkelse.

Vi mener at svækkelsen nedsætter husets værdi, idet det er et forhold, som man vil overveje i forbindelse med en evt. handel. Vi mener endvidere at anvendelsesmulighederne bliver begrænsede bl.a. har vi talt om, at det vil være et godt sted at placere et klaver, men er betænkelige herved pga. svækkelsen. Vi mener ikke, at det er normalt vedligeholdt og det kan ikke sammenlignes med et tilsvarende gulv i en bygning fra 1974.

Vi er dog indstillet på et forlig, hvilket vi har nævnt ved flere lejligheder overfor Nykredit. Derfor vil vi foreslå kravet ændret fra 35.000 kr. til 17.500 kr.

2. Gulvplader fjedrer og der er fugtigt i krybekælder

Vi er enige i det meste af den byggesagkyndiges beskrivelse af skaden, men ikke Nykredits vurdering jf. Nykredit svarskrivelse af 14. januar.

Vi har konstateret, at flere bærende bjælker er rådne og smuldrer, derfor anser vi det for helt udelukkende, at disse bjælker har nogen bæreevne tilbage. Tømrerne har vurderet, at årsagen til rådskaderne formodentligt var rotter, som har ødelagt isoleringen, som igen har forhindret en passende udluftning.

Disse skader, som var skjulte er ikke nævnt i tilstandsrapporten, den omhandler synlige fejl og mangler. I tilstandsrapporten er nævnt en K1 vedrørende gulvet, altså en mindre alvorlig skade. Vi har konstateret, at skaden ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket naturligvis kan forklares med, at skaden er skjult, man kan ikke se de bjælker, som bærer gulvet."

Klagerne har desuden anmeldt forholdene omkring loftbrædderne samt det utætte tag i bryggerset til husejerforsikringen, der ligeledes er tegnet i det indklagede selskab.

Selskabet har ved skrivelse af 8/2 2005 til nævnet afvist klagernes forligstilbud. Videre hedder det i skrivelsen:

"**2. Gulvplader fjedrer i spisestue og der er fugtigt i krybekælder**

Vi bemærker, at vores forsikringstager er enig i vores bygningskonsulents beskrivelse af skaden, dvs. at råd i bjælker findes langs ydervæg.

Vi har forespurgt vores bygningskonsulent, som oplyser, at udbedring af rådskaden er medregnet i udgiften til optagning af gulv og åbning af udluftning på 5.000 kr. + moms. Udbedring af rådskaden vil beløbe sig til ca. 800 kr. til nyt træ + en dagløn til tømrer.

Vi vil være indstillet på at overføre de 5.000 kr. + moms til Husforsikringen, som har en selvrisiko på 1.500 kr. Det betyder, at vi kan dække 4.750 kr., og beløbet udbetales, når vi modtager dokumentation for, at udbedring har fundet sted.

Det betyder, at restselvrisikoen på Ejerskifteforsikringen stiger fra 7.125 kr., jf. vores brev af 14. januar 2005 til Ankenævnet, til 13.375 kr.

9. Loftbrædder i garage

10. Utæt tag i bryggers

Vi har anerkendt, at forholdet omkring taghældningen er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vores forsikringstager har fremsendt et tilbud fra V.J.'s Eftf., som imidlertid medfører lægning af tagpap i stedet for eternitplader på garagetag. Tagpap er en dyrere løsning (hvilket de to tilbud vedrørende pladehal på ca. 42 m² viser). Vores bygningskonsulent har skønnet, at tag over bryggers og garage også udgør ca. 42 m², hvorfor vi kan anerkende samlet til tagarbejde på bryggers og garage at dække 20.500 kr. + moms, som det koster at lægge stålplader.

Vi kan anerkende tilbuddet på 11.950 kr. + moms vedrørende loft i garage.

7. 65.357

Ifølge vores bygningskonsulents rapport af 21. august 2004 er der misfarvning af loftet, men der er ikke råd og ingen konstruktiv svækkelse af loftet. Husforsikringen dækker kun udgifter til udskiftning eller afstivning af angrebne bygningsdele, hvis det er påkrævet af hensyn til disses bæreevne, jf. betingelsernes pkt. 43. Forholdet kan dermed ikke overføres til Husforsikringen og denne forsikrings lavere selvrisiko, men dækkes over Ejerskifteforsikringen.

Erstatningen for pkt. 9 og 10 fradrages en selvrisiko på 10.000 kr.

Der resterer dermed en selvrisiko på 3.375 kr. på Ejerskifteforsikringen.

Tag værksted/pladehall

Vores forsikringstager har endvidere anmeldt til Husforsikringen vandgennemtrængen fra taget i værkstedet ved garage. Værkstedet er ikke en forsikret bygning, idet både Ejerskifteforsikringen og Husforsikringen indeholder følgende undtagelse 'Udhus v/garage, carport, pavillon og udhus i baghave er ikke omfattet af forsikringen.' Eventuelle skader i værksted kan allerede af den grund ikke dækkes."

Klagerne har efterfølgende over for nævnet ved skrivelse af 11/2 2005 anført, at de har konstateret, at flere af de bærende bjælker er rådne og smuldrer, og anser det for udelukket, at der i bjælkerne resterer en restbæreevne. Klageren påstår selskabet tilpligtet at betale dem 21.000 kr. for til udbedring af dette forhold og har nærmere redegjort for erstatningsopgørelsen således:

"Optagning af gulv 21 timer á 70 kr.	1.470
Oplægning af gulv og nye bjælker 54 timer á 70 kr.	3.780
Opretning og lægning af gulv 51 timer á 70 kr.	3.570
Tilpasning af gulv og døre 42 timer á 70 kr.	2.940
Materialer: Spånplader, skruer, lim, gulvpap, tape, 6" strøer, forskalling, 150+50 mm isolering, murpap, flamingo, 4.0x7 mm skruer, 5.0x100 mm skruer, plader til opretning af gulv	9.405
Materialer og værdi af eget arbejde	21.165

Udgifterne vedrører nye bærende bjælker, nyt undergulv og isolering. Altså ikke udgifter til et parketgulv."

Videre hedder det i klagernes skrivelse til nævnet:

"**9. Råd i loftbrædder i garage, bygning litreret B**

Ud fra Nykredits svarskrivelse af 8. ds. fremgår, at de anerkender tilbud fra V.J.'s Eftf. på 11.950 ekskl. moms.

Imidlertid er vi i tvivl om Nykredit også er indstillet på at yde erstatning til udbedring af taget på kr. 20.500 ekskl. moms vedrørende både garage og bryggers.

10. Utæt tag i bryggers, bygning litreret A

Vi har svært ved at se om Nykredit anerkender erstatningskravet på 13.500 kr. jf. tilbud fra V.J.'s Eftf. Eller om Nykredit vurderer, at de 13.500 kr. er indeholdt i de 20.500 kr.?

Vi kan i øvrigt acceptere de allerede nævnte beløbsstørrelser dvs. udbedringer af tag over garage og bryggers udbedres for 20.500 kr. ekskl. moms og udbedring af loft i garage værdiansættes til 11.950 kr."

Hertil har selskabet ved skrivelse af 1/3 2005 til nævnet anført:

"**2. Gulvplader fjedrer i spisestue og der er fugtigt i krybekælder**

Vores bygningskonsulent skulle alligevel den 22. februar 2005 besigtige et andet forhold, som ikke er omfattet af klagen og besigtigede samtidig bjælkerne fra spisestuen. Han kunne konstatere, at de fire bjælker var udskiftet, men forsikringstager havde gemt dem i garagen. Den ene bjælke var stærkt angrebet af råd, mens de 3 øvrige ikke var specielt angrebet og i hvert fald ikke konstruktivt svækket.

Ifølge vores bygningskonsulent er 5.000 kr. + moms stadig tilstrækkelig til at dække optagning af gulvbrædder, udbedring af de angrebne steder samt etablering af ventilation.

Da forholdet er udbedret, vil vi nu udbetale 4.750 kr. over Husforsikringen, jf. vores brev af 8. februar 2005 til Ankenævnet.

9. Loftbrædder i garage

10. Utæt tag i bryggers

9. 65.357

Vores brev af 8. februar 2005 skal forstås således, at vi er indstillet på at betale 20.500 kr. + moms til udbedring af tag over bryggers og garage og 11.950 kr. + moms til udskiftning af loftsbrædder i garage, i alt 32.450 kr. + moms. Da forholdene hænger sammen fratrækkes der kun én selvrisiko på 10.000 kr. Erstatning på 30.562,50 kr. inkl. moms udbetales, når vi modtager dokumentation for arbejdernes udførelse."

Hertil har klagerne anført, at de finder, at selskabet mangler at tage stilling til forholdet omkring isolering og undergulvet. Den gamle isolering kunne ikke genanvendes pga. fugt og rotternes ødelæggelse. Selskabets beløbsopgørelse accepteres, dog med henvisning til de forbehold, som er nævnt i tilbudet af 16/12 2004.

Selskabet finder, at det i sine tidligere skrivelser har redegjort for erstatningsopgørelsen og fastholder denne.

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:

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:
Nævnet lægger som ubestridt til grund, at isoleringen er ødelagt af rotter.

Selskabet har anført, at gulvet over krybekælderen er etableret forkert med pladesamlinger, der ikke ligger af på strøerne, ligesom der ifølge selskabet er anvendt underdimensionerede brædder. Dette forhold har i tilstandsrapporten fået karakteren K1, hvilket efter nævnets opfattelse ikke har givet et retvisende billede af forholdet. Nævnet finder derfor, at udgifterne til nyt pladegulv over krybekælderen samt udskiftning af isoleringen er erstatningsberettigende.

Derimod finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet ved gulvet i tilbygningen udgør en dækningsberettigende skade. Da nævnet må antage, at fugtigheden i krybekælderen forsvinder ved den etablerede ventilation under gulvet,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at udskiftning af pladegulvet over krybekælderen samt isoleringen i denne er dækningsberettigende skader.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen