738/05

Den 7. december 2005 blev i sag nr. 66.618:

xxxxx xxx xx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxx xxxxxx

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 ejendommens stuegulv.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at forholdet - henset til bygningens alder og opførelsesmetode - ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. I tilstandsrapporten er om gulvkonstruktioner anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.1 Gulvkonstruktioner	*K1*		*Trægulve omkring trappe i tagetagen knirker.* *Trægulve i stue i gl. fløj fjedre og knirker lokalt og større sprækker forekommer mellem de gamle gulvbrædder."*

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 3/9 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1877. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 12/11 2004.

Den 16/11 2004 anmeldte klagerne, at de - i forbindelse med lægning af nyt gulv - havde konstateret, at gulvstrøerne var lagt direkte på jorden. Samme dag kontaktede selskabets bygningskonsulenter K.H. telefonisk klagerne og deres tømrer. Af bygningskonsulents telefonnotat fremgår bl.a.:

> "Ft. har et hus fra 1877, hvor han ønskede at udskifte 56 m^2 gulvbrædder pga. store revner mellem brædderne. Det viser sig, at gulvstrøer ligger direkte på jorden. Gulvet er temmelig gammelt, men ikke fra ejendommens opførelse. Der forekommer kun lidt råd på undersiden af strøerne - dvs. intet nævneværdigt.
>
> Ft. ønsker derfor sagen optaget som ejerskifteskade, idet han havde forventet at gulvet var opklodset på murpiller, med ventilation under. Nu skal han grave ud, for at etablere disse piller mv."

Den 23/11 2004 blev forholdet besigtiget af bygningskonsulent T.J. Om besigtigelsen anfører selskabet i skrivelse af 17/5 2005 bl.a.:

> "Vores bygningskonsulent T.J. besigtigede den 23. november 2004. Gulvbrædderne var fjernet og er ikke besigtiget af vores konsulent. Han konstaterede, at gulvbjælker lå direkte i/på jorden. Gulvarealet var ca. 56 m^2. Der var tale om et hus fra 1877, men gulvbjælker i et areal på 5 m^2 var nyere, da der var anvendt trykimprægnerede bjælker. Konstruktionen/jorden var tør, hvilket ifølge vores bygningskonsulent skyldes, at ejendommen ligger højt i terrænet. Vores bygningskonsulent fik ikke forevist rådskader."

Ved skrivelse af 13/12 2004 afviste selskabet forholdet som dækningsberettigende.

Klagerne har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at dække udgifterne til udlægning og understøttelse af nye strøer, reetablering af fyrretræsgulv samt punktunderstøttelse af bærestolper. Til støtte herfor anfører klagerne bl.a.:

"Da vi, sammen med vores tømrer, H.E.O., ville undersøge, om det var muligt at rette stuegulvet op, konstaterede vi, at strøerne lå direkte på jorden - uden nogen form for understøttelse. Af den grund var træet meget medtaget, og det var nødvendigt at fjerne hele gulvet for at lægge nye strøer. ... Efter fjernelse af gulvet opdagede vi, at der heller ikke var fundamenteret under en stolpe, der understøttede en jerndrager. Sidstnævnte vil Nykredit gerne anerkende som en skade. Vi anser hele forholdet som en samlet skade."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 17/5 2005 bl.a.:

"Den del af huset, hvor stuen er, er et gammelt bondehus fra 1877. I sådanne huse med syldstens/kampestensfundament var det helt almindeligt at lægge bræddegulve på et bjælkelag direkte i jorden. Vi henviser til vedlagte tegning på side 25 i bogen 'Bindingsværkshuset' af Ulf Vejlby.

Gulvstrøer lagt direkte i jorden udgør ikke en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, idet husets gulvkonstruktion ikke afviger fra tilsvarende bondehuse af samme alder, og derfor dækkes udgifterne til udgravning og understøtning for gulvstrøer ikke.

Ifølge forsikringstagers/tømrerens samtale med bygningskonsulent K.H. forekom der kun lidt - dvs. intet nævneværdigt - råd på undersiden af strøerne. Vores bygningskonsulent T.J. blev ikke gjort opmærksom på råd. Gulvstrøerne var ved hans besigtigelse tørre og ikke svækkede. Udskiftning af selve gulvstrøerne kan dermed heller ikke erstattes, da de ikke var skadet/svækket.

Pga. forskellen i selvrisiko henviser vi desuden eventuelle rådskader til Husforsikringen, som ikke er tegnet i vores selskab.

Konstruktionen med gulvstrøer direkte i jord er ikke ulovlig, idet byggeskikken var sådan, dengang huset blev opført. Efterfølgende udskiftning/reparation af nogle af gulvstrøerne medfører ikke, at gulvkonstruktionen skal opfylde krav i senere bygningsreglementer.

At vi har givet tilsagn om dækning af udgifterne til etablering af punktfundament under træstolpe, medfører ikke, at gulvet kan dækkes. Der er tale om to forskellige forhold og bygningskonstruktioner. Stolpen skal hvile på et fundamentet, fordi den bærer etageadskillelsen, og det har ingen sammenhæng med gulvstrøernes placering i jorden eller på murpiller."

Nævnet har fået forelagt bygningskonsulentens og klagernes fotos af den anmeldte skade.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

14.2
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.

14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4
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:

Ved vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettigende skade på gulvet, finder nævnet, at der i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser må tages udgangspunkt i, at huset opført i 1877 med de byggetraditioner, der på daværende tidspunkt var gældende. Henset hertil finder nævnet, at de manglende gulvstrøer ikke udgør 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

udskriften bekræftes

Henning Jønsson