747/06

Den 1. maj 2006 blev i sag nr. 66.645:

xxxxxx xxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på gulvet i stueetagen.

Selskabet har afvist at efterkomme kravet om erstatning under henvisning til, at skadeårsagen først er opstået efter klagernes overtagelse af ejendommen.

Da sagen blev indbragt for nævnet, vedrørte den tillige spørgsmålet om dækning af en rådskade i tagspær. Ved skrivelse af 18/1 2006 meddelte selskabet, at det efter omstændighederne ville anerkende dette forhold, således at klagen til nævnet alene vedrører skaden på gulvet.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 2/4 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1944. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/6 2003, og den omtvistede skade er telefonisk anmeldt til selskabet den 1/3 2004.

Gulvene er i tilstandsrapporten beskrevet således:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1		Trægulve: - Gynger partielt ved belastning både i stuen og på 1. sal.
	6.2 Belægninger	K0		Trægulve: - Ses partielt m. revner mellem gulvbrædder (svindrevner). - Knirker partielt.

…

Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader"

Det fremgår af sagen, at klagerne efter overtagelse af ejendommen påbegyndte en modernisering/ombygning af denne, herunder afslibning af gulvene i stueetagen. Ca. et halvt år efter modtog selskabet en anmeldelse om, at klagerne var trådt igennem stuegulvet ved pejsen.

Forholdet blev den 18/3 2004 besigtiget af selskabets bygningskonsulent. Af skaderapporten dateret den 29/3 2004 fremgår bl.a.:

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

Ved besigtigelsen kunne der konstateres en gennemtrædning af bøgeparketgulv foran pejsen.

…

Tilstandsrapportens pkt. 6.1 beskriver, at trægulv gynger partielt ved belastning både i stuen og på 1. sal. Dette skyldes, at bøgeparketgulvet er udlagt på gulvstrøer med en c/c afstand på op til 85 cm. Parketgulvet havde en tykkelse på nedlægningstidspunktet på 22 mm. Træbranchens oplysningsråd har udgivet håndbog om lægning af trægulve 'Træ 41' som anbefaler en trætykkelse på 28 mm.

Efterfølgende har køber nu ladet sine bøgeparketgulve afhøvle med ca. 3 mm. Dette indebærer, at øverste del af feren på gulvbrædderne revner/knækker ved belastning, og gennemtrædninger kan forekomme.

…

> Jeg vil helt klart mene, at firmaet som har foretaget nedhøvlingen af gulvene (R. tømrer og Blik aps) burde have foretaget en undersøgelse af bræddetykkelsen og strøafstanden inden arbejdet blev udført. Det er paradoksalt nok R. tømrer og Blik aps som efter at have foretaget nedhøvling af gulvene, pludselig angriber strøafstanden på 85 cm som årsag til gennemtrædningen."

Efter modtagelse af skaderapporten meddelte selskabet ved skrivelse af 26/4 2004, at gennemtrædningen skyldtes den udførte afslibning af gulvene, som klagerne selv havde iværksat. Da skaden således ikke var til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen, var forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klagernes advokat har over for nævnet fastholdt, at skaden på gulvet er omfattet af forsikringen. Til støtte herfor henviser advokaten i skrivelse af 21/4 2005 til, at beskrivelsen af gulvene i tilstandsrapporten ikke burde give klagerne anledning til nærmere undersøgelse, ligesom klagerne heller ikke derud af burde kunne have forudset, at gulvet ikke var bæredygtigt. Af advokatens skrivelse fremgår desuden:

> "Det fastholdes derfor at skaden er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring idet skaden var til stede ved overtagelsen. Årsagen til skaden - at gulvene flækker - skyldes ikke mine klienters forhold ved afslibningen men den omstændighed at afstanden mellem gulvstrøerne ikke var lagt forskriftsmæssigt, men med større afstand end man sædvanligvis ser."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 24/5 2005 bl.a.:

> "Ifølge vores bygningskonsulent er karakteren [i tilstandsrapporten] korrekt, idet større strøafstand med tiden vil give sig udslag i, at gulve gynger, uden at det medfører risiko for gennemtrædning. Risikoen for gennemtrædning opstår først, når gulvbrædderne er blevet så tynde i forhold til strøafstand, at de ikke længere kan klare belastningen.
>
> Vi henviser endvidere til vedlagte print fra www.bolius.dk - 'Byggerådgivning til boligejere', hvor der om afslibning af gulve bl.a. står følgende:

'Kan dit gulv tåle afslibning?
Afhængig af kvalitet vil et massivt gulv kunne klare flere slibninger end et lamelgulv. Massive gulve i form af brædder eller parket er samlet med not og fjer og disse gulve må ikke slibes så langt ned, at samlingen svækkes. På et bræddegulv kan man stikke et metalbånd ned i samlingen for at måle højden ned til fjeren, mens man på parket- og lamelgulve kan inspicere tykkelsen ude ved kanten ved at fjerne fejelisten og stille et lille spejl ned.'
…
At gulvet knækker i fer og not er et forhold, som først er opstået efter købers overtagelse af ejendommen. Forholdet har ikke været til stede ved overtagelsen, men skyldes, at gulvet ved købers afslibning er blevet så tyndt, at parketgulvets styrke er svækket i forhold til strøafstanden.

Gulvet har formentlig ligget siden ejendommens opførelse i 1944. Gulvet begynder først at knække i samlingerne ca. 9 måneder efter købers overtagelse og efter en afslibning af gulvet. Hvis gulvets tykkelse før købers overtagelse af ejendommen ikke havde været tilstrækkelig i forhold til strøafstanden, ville der også have været gennemtrædninger i sælgers ejertid.

Selve strøafstanden udgør ikke en skade, jf. vores bygningskonsulents forklaring ovenfor, og det udgør ingen skade, at gulve gynger i ældre ejendomme. Forholdet med de gyngende gulve er endvidere beskrevet i tilstandsrapporten og med korrekt karakter, idet der med parketgulvets tykkelse i sælgers ejertid ikke var risiko for gennemtrædninger.

Forholdet er ikke dækket, fordi skadesårsagen først er opstået i købers ejertid."

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.

…

16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15, er betinget af,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

…

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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at skaden - eller årsagen hertil - var til stede på overtagelsestidspunktet. Nævnet finder derfor ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for den anmeldte skade på gulvet som sket.

6. 66.645

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen