748/06

Den 15. maj 2006 blev i sag nr. 67.257:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxx

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 i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på gipspladeloft og badeværelsegulv.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand, og at forholdet vedrørende gipspladeloftet endvidere er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapport af 21/11 2001 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

...
K1: Mindre alvorlige skader
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
...				
A	*5.0 Lofter/Etageadskillelser*			
	5.2 Loftbeklædninger	*K1*		*Der er mindre revner i pladesamlinger i loft 1. sal.*"

Det fremgår af sagen, at klageren købte huset - rækkehus opført i 1997 - med overtagelse pr. 1/6 2002.

Den 28/1 2005 anmeldte klageren telefonisk, at der var revner i gipspladeloft på 1. sal.

På selskabets anmodning indhentede klageren bl.a. udtalelse fra murerfirmaet N., hvoraf det bl.a. fremgår:

"I henhold til aftale og besigtigelse, vurderes det hermed at:

Samtlige gipslofter på 1. sal har slået revner, revner der er fremkommet pga. byggningsfejl, idet det vurderes at de lette indervægge som er monteret efter loftet. Dvs. ikke korrekt rækkefølge.
Samtlige lette indervægge har da de er af trækonstruktion arbejdet, dette har forårsaget revner i gipslofter.

Udbedring af byggefejl indebærer nedtagning af isolering på loft, nedrivning af samtlige gipsplader, kontrol af loftskellet, kontrol af indervægge før montering af nyt gipsloft, samt sandspartling og montering af glasfilt."

Selskabets bygningskonsulent foretog herefter besigtigelse.

Af bygningskonsulentens rapport vedrørende gipspladeloftet fremgår bl.a.:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Lofter på 1. sal er udført af gipskartonplader, med spartlede samlinger. Ejendommen er et rækkehus i 2 plan. Ved stort set samtlige pladesamlinger, i alle rum på 1. sal, ses en mindre revne i malebehandlingen, netop lige under pladesamling. I badeværelset ses også på et område småbuler i malebehandlingen over pladesamling.

I tagrum ses intet unormalt, der kan henføres til revnerne. Ved at opskære et hul i malebehandlingen på ca. 4 x 4 cm kan det konstateres, at samling er armeret med selvklæbende glasvæv, og herefter overspartlet + malet. Men fejlen ligger i, at alle pladesamlinger skal have en afstand på ca. 2 - 4 mm, for at kunne udfylde mellem-

rummet med spartelmasse, således at loftet virker som en skive. Ved uundgåelige bevægelser i overliggende træforskalling og spær som følge af temperatur- og fugtpåvirkninger, vil pladerne arbejde, når disse ikke er opsat korrekt og sammenspartlet. Bevægelserne vil afstedkomme revne i spartelmassen, der kun er et par mm tyk, i stedet for ca. 10-15 mm tyk, idet uundgåelige bevægelser i loftet skal optages i den tynde spartelmasse, og ikke i hele gipspladens tykkelse. Skrueafstande og skruelængder er ikke undersøgt, idet det vil kræve en del ødelæggelse på et større område.

Men det er ikke unormalt, at hverken tømrer eller maler ved hvordan pladerne skal opsættes. Jeg har i mange år rejst land og rige rundt for at afklare tilsvarende skader, indtil jeg sammen med bl.a. gipspladeproducenterne i Danmark udarbejdede vejledning i korrekt gipspladeMontering + malebehandling heraf sidst i 1990'erne. Revnerne er kun kosmetiske.

Øvrige naboer har tilsvarende revner i lofter, oplyser ft."

Af rapporten vedrørende badeværelsegulvet fremgår bl.a.:

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

...

Ft. anmelder, at der er bagfald på flisegulv udenfor nedsænket gulv i bruseniche, med fast bruseafskærmning omkring. Der kommer således intet vand ud på gulv udenfor brusenichen, og der er heller ingen afløb. Jf. BR-S 85 afsnit 4.6 Vådrum, så skal der i den del af rummet, hvor der må regnes med vandpåvirkning (fra badning), have tilstrækkelig fald mod afløb. Da området ikke er vandpåvirket, så er der ingen krav til gulvets hældning, dvs. at gulvet udenfor brusenichen er lovligt. Det skal tilføjes, at vandpåvirkning fra person der træder ud af brusenichen, ikke skal medregnes til vandpåvirkning, oplyser Byggestyrelsen."

I skrivelse af 11/5 2005 til klageren afviste selskabet at yde forsikringsdækning og redegjorde nærmere herfor.

Efterfølgende førte parterne yderligere korrespondance.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal dække de anmeldte forhold.

I skrivelse af 17/8 2005 til nævnet har selskabet fastholdt sin afgørelse. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"**Vores kommentarer**

K.H. har supplerende vedr. gipspladelofterne oplyst, at skaden sker ved, at der i 1980'erne og 1990'erne i meget stort omfang i alt dansk byggeri blev opført gipsplader nærmest uden mellemrum, ligesom tilfældet er her. Spartelmassen forsøges så presset ind i samlingerne, men spartelmassen vil så næsten ikke komme ind i samlingen. De bevægelser der er i pladerne som følge af, at huset naturligt arbejder, vil medføre at revnerne kommer i samlingerne, da spartelmassen er meget tynd.

Det korrekte er, at lave samlinger med mellemrum på 2-4 mm, da det så er muligt, at spartle massen de ca. 10 mm ind i revnen, som næsten er gipspladens tykkelse, hvorved plader og spartelmasse til sammen vil give en skivevirkning, hvor spændingerne som følge af husets bevægelse vil blive optaget i pladerne i stedet for i samlingerne.

Vores konsulent er således ikke enig med forsikringstagers tømrer i bilag ... vedr. årsagen til forholdet omkring gipslofterne.

Der er ingen konstruktive problemer med lofterne, og derfor er karakteren K1 i tilstandsrapporten i alt fald ikke en for mild karakter. Selve teksten angiver revner i loftssamlinger på 1. sal, og det har forsikringstager således været forberedt på ved købet af ejendommen.

Revnerne er endvidere kun kosmetiske, da de ingen betydning har for loftets bæreevne eller andet. Der er derfor ikke tale om en skade i form af en ødelæggelse, der

medfører en nævneværdig nedsættelse af ejendommens værdi eller brugbarhed. Revnerne vil ikke medføre risiko for anden eller yderligere skade.

Badeværelsesgulvet: er beskrevet af vores konsulent på den måde, at der er bagfald udenfor badekabinen, der er afskærmet fra resten af badeværelset med en nedsænket kant. Bagfaldet er altså udenfor kabinen, og dermed er det som anført af vores konsulent ikke ulovligt.

Der er ingen skade i form af en ødelæggelse eller et forhold, der nedsætter værdien eller brugbarheden nævneværdigt i øvrigt. det vand der måtte komme er dryp, der blot kan tørres op.

På det foreliggende grundlag fastholder vi derfor vores afgørelse."

Klageren har i skrivelse af 23/1 2006 til selskabet nærmere redegjort for omkostningerne til udbedring af loftsrevnerne samtidig med, at han har afvist, at der er tale om en kosmetisk skade.

I skrivelse af 6/2 2006 til nævnet har selskabet fastholdt sin afgørelse. Selskabet henviser bl.a. til, at klagerens bemærkninger om omkostninger til udbedring af loftsrevnerne er uden relevans for spørgsmålet om forsikringsdækning.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**14. 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 vedligeholdelsestand.

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.

Dækningen er betinget af

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

...

15 Når der forligger KvalitetsMærke

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke eller tilsvarende supplerende tillæg til tilstandsrapporten, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

...

16 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.

...

4. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden købsaftalen blev indgået."

Nævnet udtaler:

Nævnet må på det foreliggende grundlag - herunder bl.a. oplysningerne i tilstandsrapporten - være enigt med selskabet i, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet vedrørende gipspladeloftet på ejendommens 1. sal udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at antage, at gulvkonstruktionen i badeværelset er ulovlig, eller at der i øvrigt vedrørende gulvet foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand