755/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 67.814:

xxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xx xxxxxx
xxxxxxx xx
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 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 flere af den forsikrede ejendoms gulve.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at huset er opført i 1960.

I tilstandsrapporten af 26/6 2003 er der intet anført om gulvenes tilstand.

Af rapporten Nybolig KvalitetsMærke - underskrevet af den bygningssagkyndige M.N. den 29/6 2003 - fremgår under pkt. 7 vedrørende gulvkonstruktion og gulve, at de er i god stand. I ordforklaringen indicerer "god", at der er tale om en bygningsdel, der fremstår i almindelig god og vedligeholdt stand, og hvor eventuelle skader, fejl eller mangler kan henføres til kosmetisk art.

Klagerne overtog ejendommen den 1/3 2004.

Efter overtagelsen konstaterede klagerne, at ejendommens gulve var beskadigede og anmeldte forholdet telefonisk til selskabet den 24/11 2004.

Selskabets taksator besigtigede gulvene den 29/12 2004 og afgav intern rapport den 4/1 2005. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**3. Beskriv skaden /skaderne**

I følgende værelser ligger den oprindelig lamineret parket-gulvbelægning fra 1960:
Køkkenalrum, 29 m2.
Stue 24 m2.
Soveværelse 16 m2.

I børneværelset ved siden af soveværelse er der efterfølgende udlagt et flydende laminatgulv - formentlig ovenpå den oprindelige parket.

I køkken/alrummet, stue og soveværelset sås partielt steder med lidt åbne samlinger (1-2 mm).
Enkelte steder i rummene sås det øverste slidlag at 'have rejst sig' - sluppet i sammenlimningen med underlaget.
Desuden kunne det partielt i rummene konstateres at gulvbrædderne var lidt eftergivende.
Ét sted, i stuen ca. midt for sydfacaden - mellem de to radiatorer, var der markant store fuger mellem brædderne og her var underlaget meget eftergivende.

Årsagen til de åbne samlinger, delamineringen og eftergivenheden er simpelt hen tidens tand. På et 45 år gammelt lamineret gulv vil sammenlimningen være svækket efter færdslen på gulvet, samt de varierende forhold med hensyn til fugtighed og temperatur.
…
10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret.

Nej - Det er normalt for delaminert gulv i et 45 år gammelt hus - det kan for den sags skyld sagtens ses på yngre huse.

11. Er skaden/skaderne af kosmetisk/æstetisk karakter? Begrund svaret.
Ja - langt hen ad vejen.

12. Er skaden/skaderne udtryk for almindelig slid og ælde og/eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, tag da stilling til om aldersnedslidningen /den mangelfulde vedligeholdelse har medført følgeskader på andre bygningsdele, eller om der er nærliggende risiko herfor?
Ja - det er alm. slid og ælde. Det vurderes at lakken er den oprindelige - og den står faktisk fint - så manglende vedligeholdelse: nej.
Ingen følgeskader på andre bygningsdele.
…
15. Tag stilling til en eventuel værdiforringelse - er den større end 30 % ?
Hvis ja, opgør da værdiforringelsen og begrund svaret.
Ja det laminerede gulv vil have en begrænset levetid afhængig af kvalitet, udførelse, færdsel, fugt og temperatur.
En umiddelbar vurdering på det konkrete gulv ligger på 50-60 år, hvilket giver en værdiforringelse på 75%."

På baggrund af rapporten afviste selskabet ved skrivelse af 31/1 2005 kravet:
"Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da vi ikke vurderer at forholdet udgør en skade på bygningen. Desuden fremstod gulvet på samme måde, inden De købte huset, hvorved De har været bekendt med gulvbelægningens slidtage ved Deres overtagelse af ejendommen.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne for Deres ejerskifteforsikring punkt 14, at;
'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

En skade er beskrevet som et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger.

Det fremgår endvidere af samme betingelser punkt 17, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold som alene består i sædvanligt slid, samt bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.

Det er vores umiddelbare opfattelse at det anmeldte forhold er forventeligt af en konstruktion af den alder, samt at forholdet ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang."

Klagerne indbragte herefter sagen for Ankenævnet for Huseftersyn den 5/4 2005. I forbindelse med denne sag blev der afholdt en syns- og skønsforretning den 7/6 2005. Af skønserklæringen af 8/6 2005 fremgår bl.a.:

"Årsagen til at gulvene er eftergivende er dels, at centerafstanden mellem gulvbjælkerne er større end de 60 cm, som er foreskrevet for gulvtypen, og dels en for dårlig sammenlimning af lamellerne i gulvet.

Årsagen til delamineringen er således dels anvendelse af en for dårlig limtype, dels bevægelser i gulvet ved daglig færdsel på et eftergivende gulv, og dels en følge af fugtig gulvaftørring gennem tiderne.

Det skønnes at delamineringen er en meget langsom fremadskridende proces, at der ikke er risiko for et egentlig sammenbrud inden for overskuelig tid, samt at gulvene ikke adskiller sig væsentligt fra parketgulve i tilsvarende huse af samme årgang."

Ankenævnet for Huseftersyn har ved skrivelse til klagernes advokat af 12/7 2005 fremsendt afgørelse. Flertallet (4) fandt det ikke godtgjort, at de påklagede forhold kunne konstateres på tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet, hvorfor den bygningssagkyndige ikke fandtes erstatningsansvarlig. 1 medlem fandt, at den bygningssagkyndige burde have bemærket de eftergivende parketgulve og medtaget det i tilstandsrapporten med karakteren K1.

På baggrund af denne afgørelse har klagerne ved deres advokat ved klageskema af 29/9 2005 indbragt sagen for nævnet. Over for nævnet har advokaten anført følgende:

"Under henvisning til alt det anførte gøres det under nærværende klagesag gældende, at skaderne er opstået efter den byggesagkyndige udfærdigede tilstandsrapporten, og at de efter deres art og karakter er omfattet af ejerskifteforsikringen, som klagerne har tegnet."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 16/11 2005 fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Ifølge pkt. 17.6 dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

Et gulv af parketlaminat er opbygget i en 'sandwichkonstruktion' med egetræsparket øverst, et mellemlag af billigere træ som f.eks. nåletræ og en finerplade forneden. Vi har i forbindelse med en anden ejerskiftesag (afgjort af Ankenævnet ved kendelse nr. 65.009) været i kontakt med K. fra Teknisk afdeling hos Junckers, som oplyser, at gangbelastning på en sådan gulvopbygning med tiden vil medføre små forskydninger af de lag, som gulvet er bygget op af, og at egeparket vil give sig i samlingerne. K. oplyste, at mens levetiden for massivt parketgulv er 50 år, vil et parketlaminatgulv allerede efter 20-25 år blive 'træt' og begynde at delaminere pga. slid og ælde.

…

Vores forsikringstagers gulv opfører sig ikke anderledes end, hvad der er forventeligt i huse med lamelparketgulve af samme alder, og forholdet er ikke dækket på Ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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 skade 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:

…

6. forhold som alene består i sædvanligt slid og bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Af bygningsreglement fra 1961 fremgår bl.a.:

"**5.6.3. Gulve, forskalling og indskud.**

Gulvbrædder skal være pløjede og mindst 28 mm (5/4") tykke, når afstanden mellem bjælkerne målt fra midte til midte ikke overstiger 100 cm. Gulvbrædder med 22 mm (1") tykkelse kan anvendes, når afstanden mellem bjælkerne, målt fra midte til midte, ikke overstiger 80 cm, og når afstanden mellem strøer målt fra midte til midte ikke overstiger 70 cm."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er sandsynliggjort, at det anmeldte forhold er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet gulvenes tilstand

må antages at skyldes almindeligt slid og ælde. Nævnet finder på baggrund heraf ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann