766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 68.980:

xxxx xxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for revner og skævhed i betongulv.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1912 og ombygget i 1977, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/4 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 14/12 2004. Af tilstandsrapporten fremgår:

" **Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Vægge bag møbler og fast inventar i alle rum, gulve under væg til væg-tæpper i A: Stuen og B: gang og værksted samt gulve under fast belægning i A: køkken, entré og soveværelser er ikke besigtiget. Møbler og tæpper er ikke flyttet ved gennemgangen, og der henvises til sælgers oplysninger. Der er ikke adgang til loftrum over hanebånd i bygning A på grund af manglende adgang. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.*	☒	☐	AB
…			

2. 68.980

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
6. Gulve			
6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækkes med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐"

I forbindelse med fjernelse af væg til væg-tæpper i stuen 19/7 2005 opdagede klagerne, at der var revner i det underliggende betongulv. Forholdet blev anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet den 20/7 2005, der bekræftede anmeldelsen. Det fremgik af anmeldelsen, at gulvet var revnet i flere retninger, at slidlaget var ca. tre cm med underliggende lecakugler og under disse et betonlag. Efter aftale med forsikringstagerne anmodede selskabet om, at en murer beskrev forholdet nærmere. Mureren fremsendte rapport med skitse og fotos den 30/8 2005. Mureren angav årsagen til revnerne, der havde et omfang af 2/3 af hele gulvarealet, som spændinger og bevægelser i betonen. Mureren foreslog i rapporten udbedring ved udførelse af nyt gulv til en pris af 60.000 kr. inkl. moms.

På given foranledning besigtigede selskabets bygningskonsulent herefter ejendommen den 14/10 2005. Af dennes rapport af 24/10 2005 fremgår bl.a.:

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

Revner i betondækgulv i stuen. Stuegulvet er ca. 41 m^2 (vinkelstue). I selve vinkelen (ca. 10 m^2) kunne ikke konstateres revner, ej heller hvorledes gulvkonstruktionen er opbygget. I den resterende del er der flere revner (se skitse indsendt af murerm. J.V.H). Der er hugget et mindre hul i konstruktionen og det kunne konstateres at gulvkonstruktionen er udført som følger: Tæppebelægning (var fjernet ved besigtigelsen), pudslag på 4 cm tykkelse, et lecabetonlag på ca. 4 cm tykkelse samt et ca. 6 cm tykt klaplag. Pudslaget er som nævnt revnet flere steder, og der kunne midt på gulvet måles en skævhed på 5 mm på en retskinne på 1,00 m. - Årsagen til revnerne er forskellige spændinger i betonlagene, således at pudslaget 'slår' fra lecabetonen.

3. 68.980

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom.

Hverken værdi eller brugbarhed er nedsat når der sammenlignes med et tilsvarende hus. På et tidspunkt sidst i 60'erne og i starten af 70'erne var det en meget brugt konstruktion, når de gamle trægulve blev rådne, blev disse erstattet med et betongulv der var opbygget som i dette tilfælde, med et pudslag i grusbeton lagt på lecabeton. Her er der ingen risiko for skader som følge af revnerne, og disse vil kunne fjernes ved en gang spartling af gulvet, inden nyt tæppe pålægges, hvilket er normalt.

...

16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne ex. moms.

Kræver ingen udbedring, udover en gang fuldspartling, hvilket er normalt ved udskiftning af tæppebelægning."

På baggrund heraf afviste selskabet forsikringsdækning ved skrivelse af 2/11 2005.

Klagernes advokat har over for nævnet ved skrivelse af 9/3 2006 gjort gældende, at selskabet skal yde forsikringsdækning for udbedring af det revnede gulv, ligesom han klager over selskabets afvisning af at udlevere rapporten fra bygningskonsulenten. Til støtte for påstanden er anført:

"Som begrundelse for at der skal udbetales erstatning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikrings dækningsomfang, skal det anføres, at der ved overtagelse af ejendommen er konstateret en deformering og revnedannelse i gulv skjult under gulvtæppe, at denne revnedannelse/deformering vil kunne mærkes selv gennem et nyt gulvtæppe, at der er risiko for fortsat udvikling af revnerne, og at den dermed nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i betydelig grad i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Det anføres i afslaget af 2. november 2005, at det var almindeligt i 60'erne og starten af 70'erne, at man udførte en konstruktion som forefundet i den omhandlede

ejendom, men jeg betvivler, at det er almindeligt, at de støbte betongulve revner, er skæve og har deformeringer. Dette anføres heller ikke i Nykredits skrivelse som værende en almindelig tilstand i tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelse.

...

Mine klienter har haft en murermester til at besigtige gulvet, der har vurderet, at det skal udbedres inden ny belægning kan påføres. Denne har tillige vurderet, at den håndværksmæssigt korrekte løsning er en omstøbning af gulvet, hvilket vurderes til en pris af kr. 60.000,00 inkl. moms. Efter at Nykredit modtager denne vurdering, sender Nykredit deres egen bygningskonstruktør, der afgiver en rapport, som Nykredit bygger hele sit afslag på. Rapporten holdes hemmelig for klienterne og frarøver således muligheden for at vurdere hvorvidt Nykredit har behandlet den modtagne rapport korrekt. Det gøres derfor gældende, at når et forsikringsselskab afgiver et afslag på baggrund af tekniske rapporter, bør kunderne få indsigt i de pågældende tekniske rapporter, således at man har mulighed for at afgøre, hvorvidt sagen er fuldt ud belyst og hvorvidt de vurderinger og skøn, der er foretaget, er baseret på korrekte faglige forudsætninger."

Efter indbringelse af sagen for nævnet, har advokaten fået tilsendt kopi af rapporten, hvorfor denne del af klagen er frafaldet ved advokatens skrivelse af 18/4 2006.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 3/4 fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet bl.a. anført:

"Det er vores opfattelse, at betonblændgulvet virker i overensstemmelse med den funktion et blændgulv har som undergulv for anden belægning. Gulvet er således funktionsegnet til, at der lægges tæppe på igen.

Den spartling der skal foretages er almindeligt og sædvanligt ved udskiftning af tæpper og er således almindelig vedligeholdelse.

Der er således ikke tale om nedsat brugbarhed af gulvet, og gulvet har ikke en nedsat værdi, da det er bygget på samme måde som det er typisk for andre tilsvarende huse fra den tid.

Stuegulvet har en svag skævhed, men det har næsten alle betongulve, og da gulvet har tjent som undergulv for et tæppe, og der efter vores konsulents bemærkninger intet vil være at bemærke med tæppe og møbler ovenpå, er skævheden ikke en skade i sig selv, og nedsætter ikke brugbarhed eller værdien.

...

Det foreliggende foto fra vores konsulent viser efter vores opfattelse, at revnerne er af en bredde og størrelse i det hele taget, at disse ikke kan mærkes gennem et gulvtæppe.

Det er derfor vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade som har manifesteret: sig. Det er endvidere vores opfattelse, at der ikke er tale om en nærliggende risiko for yderligere skade, idet der ikke er risiko for at skaderne skal blive større, gulvet synke sammen eller lignende. Det er alene spændinger i de forskellige betonlag der gør, at disse fine revnedannelser finder sted, og spartling af gulvet er efter vores konsulents opfattelse tilstrækkeligt til at afbedre forholdet, d.v.s. den underliggende konstruktion skal ikke repareres, men en spartling er nok, hvilket som nævnt er almindelig vedligeholdelse.

Endelig er det oplyst i tilstandsrapporten, at der er taget forbehold for gulve under væg til væg-tæpper i stuen på side 4 under bemærkninger til pkt. 2, hvilket forsikringstager således har haft viden om forud for købet, og hvor de derfor ikke kan have en forventning om, at betongulvet er funktionsdygtigt til andet om mere end, at der kan lægges tæppe på."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

...

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar forkert beskrevet i rapporten.

...

f. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, ..."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at gulvet efter spartling er egent til pålægning af ny tæppebelægning. Forholdet udgør derfor efter nævnets opfattelse ikke en skade, og allerede af denne grund finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

7. 68.980

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann