766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 68.992:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens gulve.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, ligesom terrændækket fortsat kan anvendes som undergulv for tæppebelægning som ved købers overtagelse.

Det fremgår af tilstandsrapport af 16/8 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1971.

Af klagerens uddybende beskrivelse af skaden til selskabet modtaget den 20/12 2005 fremgår bl.a.:

"Hvad er skaden?

Terrændækket har sætninger og revner. Der er tegn på reparationer af revner.

Hvor befinder den sig?

Alle rum med undtagelse af værelser mod nordøst og entré.

2. 68.992

Hvor stor er den?
Sætninger lig med en til to centimeter i forhold til fundament. Revner varierende fra en til tre millimeter overalt på gulve.

Hvorfor er den opstået?
Skaden blev synlig, da vi tog tæpperne af.

Hvordan kan den udbedres?
Ved udskiftning af terrændæk til nyt.

Hvor meget vil det koste?
1.500 kr. pr. m^2 inkl. bortskaffelse af gammelt gulv lig med ca. 150.000 plus reetablering af fast inventar; fodlister m.v.

Hvad er alderen på den skaderamte bygningsdel?
34 år."

På baggrund heraf har selskabets bygningskonsulent besigtiget ejendommen og har i rapport af 27/1 2006 bilagt fotos bl.a. anført:

"Det kunne ved besigtigelsen konstateres at der i terrændækket er flere svindrevner i støbeskel, samt langs fundamenter.
Det skønnes ikke at ejendommens værdi eller brugbarhed er nedsat væsentlig som følge af revnerne, når man sammenligner ejendomme med en tilsvarende anden ejendom af samme alder, og byggemetode.

Skaden er ikke omfattet forsikringsdækning, da terrændækket opfylder sin funktion trods revnedannelserne, samt at revnedannelserne ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed væsentligt."

Over for nævnet har klager ved skrivelse af 7/3 2006 nedlagt påstand om, at selskabet erstatter udgifterne til etablering af nyt terrændæk og har til støtte herfor bl.a. anført:

3. 68.992

"Der er ligeså store ujævnheder imellem stuerne, som der er ved terrassedøren. Gulvet er udført i nogle betonfliser/elementer, og der er brud i alle samlinger.
Skaden er tidligere søgt repareret. Skaden vil forværres, idet at revnerne efter reparation er brudt op igen.
Efter min og sagkyndiges vurdering er revnerne gennemgående.
Jeg fastholder, at husets kvalitet og værdi er nedsat i forhold til tilsvarende ejendom af samme alder pga. skaderne i gulvet."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 20/4 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores bygningskonsulent har supplerende forklaret, at huset er bygget på den måde, at først er der støbt et randfundament, og derefter er gulvet støbt. Dette er en sædvanlig byggemåde. Revner opstår i overgangen mellem selve betonfundamentet og betongulvpladen, fordi disse to dele ikke er støbt samtidig, og fordi fundamentet går længere ned og har en bedre understøtning end betongulvpladen. De øvrige revner i betondækket er svindrevner. Terrændækket smuldrer ikke og kan fortsat bruges som undergulv for tæppebelægning.
...
Revnerne i terrændækket er ikke usædvanligt for bygninger med den pågældende opbygning.

Vores forsikringstager har købt et sommerhus med fastlimede væg til væg-tæpper, og terrændækket med de fine revner kan fortsat anvendes som undergulv for tæppebelægning.

Der er ikke tale om forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger.

Dog er vi efter en revurdering af sagen indstillet på at dække en reparation ved havedøren, hvor sætning i forhold til fundament er værst. Reparation kan foretages ved spartling. Hvis vores forsikringstager indsender regning for denne reparations udførelse, vil vi nedskrive forsikringens selvrisiko med beløbet.

For god ordens skyld skal vi anføre, at vi ikke er enige med vores forsikringstager, at terrændækket skal udskiftes, og der skal støbes et helt nyt betondæk. Alle revner kan udbedres med en selvnivellerende flydemørtel, som påføres betonunderlaget ved revnerne og derved udjævner og udfylder dem. Metoden er anerkendt og meget anvendt til revnede betonundergulv."

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."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder af de grunde, der er anført af selskabet, at klagerne ikke har krav på at få gulvet udskiftet over ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann