769/07

Den 28. marts 2007 blev i sag nr. 70.043:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx xx xxx
xxxx xxxxxxxxx x

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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulvkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Den omhandlede ejendom, der er opført i 1928, blev købt af klageren med overtagelsesdag den 1/12 2005. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft på overtagelsesdagen.

Af tilstandsrapport af 25/7 2005, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
…			
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K2	Der er revne/mindre sætninger i klinkegulv i stue/værksted mod vest."

Den 20/2 2006 anmeldte klageren telefonisk til selskabet, at de i tilstandsrapporten nævnte revner i gulvet er klart forkert beskrevet.

Efterfølgende modtog selskabet en af murer K.P. udfærdiget beskrivelse af det anmeldte forhold. Af beskrivelsen, som er dateret 19/3 2006, fremgår:

"Vedr. sætningsrevner i stuegulv.

Skaden på klinkegulvet, det er revnet.
Skaden befinder sig på vestregavl i stuen.
Omfanget af skaden er at gulvet skal skiftes ud.
Skaden er opstået ved for dårlig gulvkonstruktion.
Skaden kan udbedres ved omlægning af gulvkonstruktionen."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 15/5 2006. Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han ved e-mail af 30/5 2006 anmodede selskabet om at revurdere sagen. Ved skrivelse af 17/6 2006 fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Den 16/8 2006 indhentede klageren endnu en erklæring fra murer K.P. Af denne erklæring fremgår:

"Vedr.: sætningsrevner i stuegulv.

Ved ophugning af ca. 1 m stuegulv, opdagede jeg en forkert gulvkonstruktion, derfor, slår betonen og klinkerne revner.

Gulvet er konstrueret således.
Gulvkassen består af 35/45 mm skærver som dræn.
Som dræn kan anbefales 8/11 mm skærver.
Isolering var 75 mm glasuld (blød) ved ophugning ca. 40 mm, der er fugt i isoleringen. Derved opstår der hulrum, mellem isolering og beton, der mangler armeringsjern + afstandstårn i betonen.

Der for opstår der revner i betonen og gulvklinkerne.

Som løsning anbefales at gulvet hakkes op og støbes om."

Den 23/8 2006 blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende, og at selskabet derfor skal afholde de udgifter, der måtte være forbundet med lægning af nyt gulv. Til støtte herfor har han i klagen til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med undersøgelse af revne/mindre sætning i klinkegulv i stue/værksted mod vest, betegnet i tilstandsrapporten som en 'K2'er', opdagede vi at hele stuegulvet er forkert konstrueret. Der er benyttet for store skærver og der er ikke benyttet armeringsjern i gulvkonstruktionen. Dette er ikke omtalt i tilstandsrapporten. I brev af 17. juni 2006 fra Nykredit fremgår det at denne fejlkonstruktion er forventelig i et hus fra 1928.
Gulvet er imidlertid ikke fra 1928, men lagt af professionelle håndværkere i 1982, på foranledning af husets tidligere ejer H.M. - dette fik vi oplyst i forbindelse med gennemgang af huset med ejendomsmægler og H.M.
Derfor mener vi ikke at disse fejlkonstruktioner er forventelige.
Ydermere kan vi oplyse at vi i vinter oplevede vand og fugtindtrængning gennem klinkerevnerne i stuen, og dette mener vi, i høj grad nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Vi mener simpelt hen ikke at huset er i almindelig god vedligeholdelsesstand, når de grundlæggende konstruktioner - udført i 1982 - er forkerte.
(Vi kan i parentes bemærke at vores ejendomsskat er sat ned, da huset er vurderet til at være i dårlig stand, hvilket vi finder er i modstrid med den foreliggende tilstandsrapport.)
Til sidst vil vi bemærke, at vi mener at skaden ikke er beskrevet udførligt nok i tilstandsrapporten ('revne/mindre sætning i klinkegulv') idet vi ikke på grundlag af tilstandsrapporten har kunnet slutte at hele gulvet skulle graves op og lægges om, som anbefalet af muremester K.P. efter hans besigtigelse af skaden.
Som det er beskrevet i tilstandsrapporten er problemet isoleret til den mindre revne i gulvet mod vest. Den faktiske skade dækker hele stuegulvet, da K.P. fandt at der er hulrum mellem klinker og gulvkonstruktion flere steder på gulvet."

Selskabet har herefter ladet ejendommen besigtige af selskabets skadekonsulent. På baggrund af besigtigelsen har konsulenten udarbejdet intern rapport af 24/10 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Klinkegulv i stuen, er revnet langs med gavl mod vest. Revne i gulv er helt tæt op af ydervæggen. Årsag til revne i gulvet, er den måde som gulvklinken er afsluttet på

ved ydervæggen. Gulvklinken er støbt ind under ydervæggen. Ved den mindste naturlige bevægelse i betongulvet, vil klinken revne på dette sted. Det er normal praksis, at stoppe gulvklinken ca. 1 cm fra ydervæggen, således at gulvklinke og ydervæg, kan bevæge sig uafhængigt fra hinanden.

Den udførte gulvkonstruktion er oplyst til at være fra omkring 1982 og opbygget som følger:
15 cm kapillarbrydende lag af 15-30 mm granitskærver
Dampspærre 50 mm isolering
100 mm beton uden svindarmering (terrændæk)
Gulvklinke

Der er intet usædvanligt ved den valgte gulvkonstruktion. Opbygningen opfylder de foreskrevne regler ved opførelsestidspunktet. (jf. SBI anvisning 110 fra 1981). Betonpladen er i dette tilfælde uarmeret hvilket er helt normalt. Hvis man vælger at armere et terrændæk, er det alene af hensyn til svindrevner i betonpladen som naturligt opstår i forbindelse med hærdning af betonpladen. På denne måde minimere man risiko for revner i klinkegulvet, men der er ingen garanti herfor.
I det aktuelle tilfælde, er der ingen synlige revner i klinkegulvet og der er nu 14 år gammelt. Der vil derfor ikke være nærliggende risiko for yderligere revner i gulvet. Ved besigtigelsen kunne der heller ikke konstateres skadelige hulrum under betongulvet.

Ved at vælge en isolering under en 100 mm betonplade, vil vægten alene fra betonpladen trykke isoleringen sammen, men der vil stadig være en mulighed for mindre bevægelser. Det er derfor uundgåeligt at klinkegulvet revner ved vestgavlen, fordi gulvklinken er afsluttet på denne uhensigtsmæssige måde. Ved den mindste bevægelse i betonpladen knækker/revner gulvklinken. Som før nævnt, kunne dette være undgået, hvis gulvklinken var afsluttet ca. 1 cm fra ydervæggen, som tilfældet er på den øvrige del af gulvet.

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

Nej, det er der ikke tale om i dette tilfælde. Revne i gulv kan skæres op og erstattes med en elastisk gulvfuge egnet til formålet.

...

9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret

Ja, under pkt. 6.1 med karakter K2. Skaden er efter min vurdering korrekt beskrevet og karaktergivet. Den byggesagkyndige har ikke haft mulighed for at vurdere årsag til forholdet, idet dette vil kræve destruktivt indgreb.

...

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

Enten kan man vælge af skære et rent snit i gulvet på begge sider af revnen og derved skabe en fuge som kan udfyldes med elastisk fugemasse. Eller man kan afmon-

tere fodpanel, hugge de yderste gulvklinker bort og erstatte disse med nye som ikke støbes ind under ydervæggen men afkortes ca. 1 cm fra ydervæggen og afsluttes med en elastisk fuge. Det er oplyst, at det er vanskeligt/umuligt at genskaffe den samme klinke."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 31/10 2006 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagens fakta**

...

Med hensyn til vores forsikringstagers oplysninger i klagen om hulrum mellem klinker og gulvkonstruktion flere steder på gulvet, samt at der i vinter havde været vand og fugtindtrængning gennem klinkerevnerne i stuen, har vores bygningskonsulent supplerende forklaret:

Klinkerne sidder fast på gulvet. De er ikke løse, tipper eller rutscher rundt. Så selv om forsikringstager eller hans håndværker ved at banke på klinkerne måtte have konstateret, at det nogle steder lyder hult, hvilket er tegn på ikke fuld vedhæftning, har dette forhold ingen betydning for klinkegulvet.

Fugten på gulvet er ikke opstigende grundfugt, men skyldes kondens forårsaget af, at huset bruges som sommerhus og ikke har været tilstrækkelig opvarmet i vinterperioden. Når fugtig luft fra huset rammer dampspærren mellem indervæg og den kolde ydervæg fortættes fugten i luften til vanddråber, som løber ned af dampspærren, der er ført under indervæggen og ud på gulvet (se tegning vedlagt som bilag). Dette problem skulle være afhjulpet nu, hvor forsikringstager har opsat ventilation i huset.

...

Vores vurdering

...

Vores forsikringstager er ud fra tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at klinkegulv revner (forholdets reelle karakter) i et område ved vestgavlen (omfang), og at dette vil medføre, at gulvkonstruktionen det pågældende sted vil svigte uden at det får indflydelse på andre bygningsdele (forholdets betydning).

Efterfølgende ophugning af gulvet har vist, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er korrekt.

...

Skaden på gulvet går ikke ud over, hvad vores forsikringstager er blevet advaret om i tilstandsrapporten, og forholdet er ikke dækket på ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar 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, at den konstaterede skade på gulvet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har således på grundlag af rapporten haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson