779/07

Den 17. september 2007 blev i sag nr. 70.639:

xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et gyngende gulv.

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 1963, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/10 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 28/6 2004. Om gulvene er i tilstandsrapporten anført, at der var belagt med væg-til-væg tæpper. Det fremgår endvidere:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K0		Ved betrædning af gulve forekommer der knirkelyde enkelte steder.

…

Sælgers oplysninger Ja Nej ?

…

6. Gulve

6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? ☐ ☒ ☐

Hvis ja, hvor? "

Den 14/7 2006 anmeldte klageren, at gulvet gyngede, når man gik på det. Ved en besigtigelse den 4/10 2006 kunne en taksator fra selskabet konstatere, at gulvet gyngede på et område af 5-7 m2, og at det gav sig ½-1 cm, når man gik hen over det. Selskabet afviste ved skrivelse af 14/10 2006 til klageren forholdet som dækningsberettigende.

Ved skrivelse dateret 16/10 2006 til selskabet fastholdt klageren, at der var en skade, idet han anførte, at gulvet gyngede ½-2 cm. ved almindelig gang på stedet, hvilket gav gener i hverdagen. Han anførte endvidere, at fibrene i gulvet var blevet "trætte" og at der var tydelig deformering af gulvet.

På foranledning af klageren har J. Gulv- og Boligmontering besigtiget ejendommen, og har i skrivelse dateret 26/9 2006 angivet:

"Gulvet gynger kraftigt ved almindelig gang ca. 2m inde i stue.

Omfanget er ca. 1 x 4 m

Det vurderes at der er alt for langt mellem strøerne som gulvet ligger fastgjort til, der kan muligvis være andre årsager som f.eks. utætte rør m.m."

På foranledning af selskabet er der foretaget fugtmåling og i skrivelse af 2/10 2006 har M. Fugtteknik angivet:

"Fugtmålingerne viser, at der ikke er tegn på fugt under gulv i stue. Gulvet er blødt i en bane på ca. 5 meter. Det skyldes, at der er ca. 30 cm [80 cm] mellem gulvstrøer og alle andre steder er der kun ca. 55-60 cm mellem. Gulvet er gammelt og dette kan også have noget af skylden."

Forholdet blev genbesigtiget den 21/11 2006, og i besigtigelsesrapport dateret 24/11 2006 er angivet:

"Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere følgende:
Gulvet i stuen er af typen Lakeret Aske parket, lagt på strøer.
Der er på et tidspunkt bygget ca. 3-4 meter til stuen og gulvet ses at være forlænget tilsvarende, så gulvet er temmelig sikkert fra husets alder. Samlingen på tværs af stuen ses tydelig med dyvel huller og her kan man også måle afstanden på strøerne. Et område i den gamle del af stuen på 1 x 4 meter giver sig mere en det resterende gulv ca. 60 m2. Ved belastning af egen vægt, små 99 kg giver gulvet efter max. ca. 1 cm. Ved overtagelsen fungerede gulvet som undergulv, da der var tæppe oven på, og derfor må gulvet betragtes som værende undergulv.

> Årsagen til at gulvet giver mere efter i dette område er at strøerne ligger med en afstand på ca. 80 cm i forhold til det resterende gulv hvor afstanden er ca. 60 cm.
> Jfr. montagevejledningen for parketgulve må man max. lægge strøerne med en afstand på 60 cm.
> Dette er dog kun en vejledning og ingen lovgivning.
>
> Jeg er enig i tidligere afvisning af forholdet, man kan ikke betragte en nedbøjning på 1 cm på en undergulv som en skade, og der er heller ikke nærliggende risiko på for skade. Når man møblere omkring det lidt blødere gulv, vil diverse møbler vippe lidt, især når gulvtæppet er fjernet. Men hvis der var tæppe på som ved overtagelsen ville dette blive udlignet lidt."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende. Klageren har anført:

- at gulvet gynger kraftigt,
- at klageren inden købet af huset løftede tæppet, og at det var afgørende, at der var rigtig flotte gulve under tæpperne, hvilket kan bekræftes af ejendomsmægleren,
- at husets anvendelighed er væsentligt nedsat, da stuen ikke frit kan møbleres og børnene ikke må tumle på det pågældende sted,
- at husets værdi er nedsat med 100.000-150.000 kr.,
- at der ifølge tømrer og eksperter er fare for at gulvet bryder sammen, og at der dermed er risiko for personskade,

Klageren har i skrivelse modtaget i nævnet 13/12 2006 detaljeret gennemgået rapporterne fra selskabets besigtigelser og den foretagne fugtmåling og har angivet, at der er en række fejl og mangler.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 4/12 2006 til nævnet anført:

> "Det er vores opfattelse, at askeparketgulvet virker i overensstemmelse med den funktion gulvet havde som undergulv for tæppe, da forsikringstager overtog huset. Gulvet er således funktionsegnet til, at der lægges tæppe på igen, hvorved bevægelser i gulvet vil blive dæmpet, og ikke vil forplante sig til møbler, eller kun i mindre omfang.
>
> Det er derfor vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade, da gulvet har fungeret i en lang årrække og været en del af husets oprindelige konstruktion. Som anført af M. har alderen også noget at sige ud over afstanden mellem strøerne. Der er

endvidere ikke fare for nedbrydning og samlet er værdien og brugbarheden af ejendommen ikke nævneværdig nedsat."

Efter at sagen er indbragt for nævnet, har klageren ladet gulvkonstruktionen åbne, og selskabet har på den baggrund på ny besigtiget forholdet. Af besigtigelsesrapport dateret 8/2 2007 fremgår:

"Kunden har nu fjernet vægen mellem køkken og stue. Der hvor vægen stod, kan man nu se ind under stuegulvet.
Strøer og opklodsninger ser fine ud, der kunne ikke konstateres nogen fugt. Det der kunne konstateres er at gulvstrøerne ved den del af gulvet som giver sig lidt mere end resterende, ligger med en afstand på ca. 85 cm fra midt til midt. Resterende strøer ligger med ca. 60 cm. afstand. Dette er også skrevet i min tidligere rapport. Montage anvisningerne fra gulvproducenterne foreskriver max. 60 cm afstand mellem strøer på denne type gulve (22 mm paketgulv)."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier af den åbnede konstruktion.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, 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 vedligeholdelsstand.
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 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.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at gulvet fjedrer i et område i stuen, og at dette skyldes, at afstanden mellem strøerne på dette sted er større en anbefalet af producenten af gulvet.

Gulvet har imidlertid efter det foreliggende fungeret siden 1963 og fungerede på overtagelsestidspunktet som undergulv for tæpper. Nævnet bemærker herved, at det i tilstandsrapporten er angivet, at der er knirkelyde ved betrædning enkelte steder. På dette grundlag og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet ikke, at der foreligger en skade, eller at det er sandsynliggjort, at der foreligger nærliggende risiko for skader. Med henvisning til de gældende forsikringsbetingelser kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at yde erstatning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann