779/07

Den 17. september 2007 blev i sag nr. 70.718:

xxxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde erstatning for trægulv over et beskadiget betonklaplag, da trægulvet alligevel skulle udskiftes af klageren.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/2 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/8 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Der er mærkbar skævhed i gulvene. Note: Der foreligger en rapport fra 1984 om sætning i huset. Der er ingen tegn på at sætningen har udviklet sig siden 1984. Hovedårsagen til sætningen har sandsynligvis været opblødning af jord forårsaget af en kloak under køkkenet, som har været utæt siden husets opførelse. Skaden er siden hen udbedret under bygningsforsikringens rørskadedækning.
6.2 Belægninger	K1	Parketgulvene er let knirkende."

Klageren anmeldte den 10/2 2006 telefonisk til selskabet, at der var konstateret en stor sætningsrevne i betonklaplaget. Som følge af denne telefoniske anmeldelse anførte selskabet i en sagslog:

> "Der er en sætningsskade gennem hele fundamentet gennem hele huset.
> Sender FT start-brev.
> Talt med ft. Stor sætningsrevne opdaget i betongulv, da trægulv tages op for at omlægge det med gulvvarme. T oplyser at der tidligere har været en stor vandskade (1984) som har gjort at huset hælder. Betondæk kan hugges op og støbes for 40.000 kr."

Selskabet og klageren aftalte herefter, at klageren skulle lade en murer besigtige det anmeldte forhold. Da dette var sket, anførte klageren i udateret mail til selskabet:

> "Det primære formål med besigtigelsen var, at fastlægge årsagen til, at gulvene på husets nordside hældte >3 grader fra diametralplanet og ud mod indkørslen.
>
> For at fastlægge årsagen blev det eksisterende gulv/isolering mv. fjernet i henholdsvis stue, gang, værelse og køkken.
>
> Følgende blev observeret:
>
> En gennemgående revne i det eksisterende fundament fra den ene ende af huset til den anden (ca. 15 m).
>
> Fra husets diametralplan og ud (mod nord) hælder det eksisterende fundament ca. 12 cm.
>
> I husets sokkel blev der flere steder observeret dybe gennemgående revner.
>
> På ydersiden af huset blev der observeret vridning/sætning af taget i hele husets længderetning.
>
> Årsagen til ovennævnte skader skal findes tilbage i 1984, hvor der på grunden blev observeret en utæt kloak under huset. Udsivende vand fra omtalte kloak har medført, at undergrunden er blevet porøs/ustabil, hvilket har resulteret i, at eksisterende fundament/sokkel efterfølgende har sat sig.
> I 1984 blev skaden ifølge tilstandsrapporten udbedret på forsikringens regning. Ifølge murermester A.N. blev skaden dengang ikke udbedret i henhold til forskrifterne. Man har ikke sikret sig, at undergrunden har været tilstrækkelig stabil forud for reparation. Man har ikke armeret fundamentet, hvilket har bevirket at fundamentet efterfølgende har været skrøbeligt og udsat for revnedannelse selv ved en lille sætning/belastning.
>
> Ifølge A.N. bør skaden udbedres som følger.
>
> Eksisterende fundament ned til stabilgrus skal hugges op og fjernes.
>
> Efterfølgende skal huset isoleres med ca. 200 mm isolering, hvorpå der skal udlægges armeringsjern og endeligt skal der støbes ca. 10 cm beton henover armeringen.
>
> En sådan konstruktion vil efter omstændighederne give max. fleksibilitet og minimere risikoen for flækkedannelse i fundament.

Revner i sokkel skal 'bankes ud', renses og efterfølgende mures op i beton.

A.N. har d. 10/2 afgivet et mundtligt tilbud på 45.000 kr. for udbedringen af ovennævnte sætningsskade i fundament og sokkel. Tilbudet omhandler ikke udbedring af vrid-/sætningsskade i eksisterende tag."

Selskabets bygningskonsulent J.N. besigtigede herefter selv det anmeldte forhold og anførte som følge heraf i intern rapport af 28/2 2006:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
A: Det kan ved besigtigelsen konstateres at efter at trægulvene er fjernet i huset kan betonundergulvet ses.

Betonundergulvet er støbt i mange små tilfældige felter i alt slags blandet beton i forskellige kvaliteter. Størstedelen af betonundergulvet er udstøbt i så ringe beton at det er revnet på kryds og tværs. Ligeledes er det i varierende tykkelser, fra 10 cm til 6 cm.

Ligeledes er der ned gennem hele huset en bred revne på mellem 0,5 og 10 mm. Kvaliteten af materialet og arbejdet er så ringe at det vurderes at det ikke opfylder kravene til et betonunderlag. Årsagen til skaden skønnes at være rent sjusk ved udførelsen, og det er i ca. 1960 da huset blev opført.

Ligeledes er det støbt meget skævt flere steder op til 10 cm, hvilket gør det meget svært at opbygge et trægulv der i længden holder.

Det vurderes at betonen må ophugges og bortkøres, og så skal der støbes et nyt betonundergulv.
…
6. Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret
nej det var først da de fjernede trægulvet for at etablere gulvvarme at de opdagede det
…
16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne ex. moms
Al beton skal fjernes, undtagen i de våde rum (toilet og bad) hvorefter der skal afrettes og støbes et nyt betongulv ca. 100 m²."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 15/3 2006 til klageren:

"**Ad.) Revner i betongulve under træbelægning**
I forbindelse med at kunden ønsker at udskifte trægulvet og lægge gulvvarme, er betongulvet i litra A - som er den oprindelige beboelse - kommet til syne med revner på kryds og tværs.

Betongulvet er støbt i mange små tilfældige felter - i mange slags beton og i forskellige kvaliteter. Størstedelen af betonundergulvet er udstøbt i så ringe beton, at det er revnet. Betontykkelsen varierer fra 6-10 og har stedvist store skævheder.

Kvaliteten af materialet og selve udførelsen er så ringe, at det vurderes at det ikke opfylder kravene til et betonunderlag.

Der kunne desuden ses en bred revne gennem hele huset - på mellem 0,5 til 10 mm. Revnen vurderes at være opstået kort tid efter ejendommen blev opført i forbindelse med en naturlig sætning.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at gulvene i den pågældende litra/bygning (A) har skævheder og parketgulvene knirker let. Den bygningssagkyndige gør opmærksom på, at der tidligere har været en kloakskade under huset.
Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er som udgangspunkt undtaget forsikringsdækning - medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

I dette tilfælde er det vores opfattelse, at forholdet er klart forkert beskrevet.

Det er vores vurdering, at årsagen til revnerne i betondækket skyldes sjusk ved litraens opførelse i 1960'erne.

Udbedring af betongulvet under træbelægningen - i litra A - er dækket på ejerskifteforsikringen.

Vi gør opmærksom på, at kunden har en selvrisiko på 10.000 kr.

Forholdet udbedres ved, at betongulvene i litra A - der hvor der gulvene ikke er flise/klinkebelagte - hugges op, fjernes - hvorefter det afrettes og støbes med ny beton."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 20/3 2006 til selskabet:

"I Deres skrivelse anfører De, at mine klienter ønskede at udskifte trægulvet og lægge gulvvarme, og at betongulvet derved kom til syne med revner på kryds og tværs.

Årsagen til, at gulvet blev åbnet, var ikke, at der skulle indlægges gulvvarme, men derimod at rette det eksisterende trægulv op, således at dette kom i vatter. Gulvet skulle derefter slibes og lakeres.

Mine klienter formodede i første omgang, at sprosserne under gulvbrædderne lå skævt/havde sat sig, og at det ville være muligt at rette gulvet op med kiler under sprosserne.

I forbindelse med, at mine klienter afmonterede det eksisterende gulv i stuen og gangen for at rette dette op med kiler, blev mine klienter klar over, at det ikke var sprosserne, der var skæve, men selve gulvet. I den forbindelse kom en gennemgående flække i gulvet til syne.

Den tilkaldte håndværker konstaterede herefter, at det ikke ville være muligt at rette gulvet med kiler på grund af underlagets ringe tilstand.

Det viste sig nødvendigt at fjerne hele gulvet i 'litra A' for at konstatere skadens omfang.

De eksisterende gulve i 'litra A' omfattende ca. 90 m² er siden hen blevet fjernet incl. dampspærre, sprosser og isolering.

Jeg gør gældende, at det ikke havde været nødvendigt at afmontere gulvet incl. dampspærre og isolering m.v., hvis underlaget havde været i orden.

Da gulvet af ovennævnte grund var blevet taget op, besluttede mine klienter, at der skulle nedlægges gulvvarme. Beslutningen herom blev således først taget på dette tidspunkt og var - som ovenfor anført - ikke årsagen til, at gulvet oprindeligt blev taget op.

Jeg gør derfor gældende, at Deres selskab under ejerskifteforsikringen også skal dække omkostningerne ved lægning af et nyt trægulv i samme kvalitet som det oprindelige, der var lagt i bøgeparket af god kvalitet."

Selskabet anførte i skrivelse af 29/5 2006 til klagerens advokat:

"Vi har i brev af den 15. marts 2006 anerkendt, at dække udgiften til ophugning af betongulvene i litra A - der hvor gulvene ikke er flise/klinkebelagt - og efterfølgende retablering med afretning af gulve og ny beton. Trægulvene ville vi allerede dengang ikke betale, da kunden havde påregnet denne udgift, da gulvene var/skulle fjernes i forbindelse med etablering af gulvvarme.

Kunden har overfor os den 10. februar oplyst, at gulvene var taget op for at lægge gulvvarme. Efterfølgende har kunden overfor vores bygningskonsulent J.N. ligeledes bekræftet, at skaderne i betongulvene blev opdaget i forbindelse med optagning af gulve for etablering af gulvvarme.

De skriver i Deres brev af den 20. marts 2006 - at kunderne afmonterede det eksisterende gulv i stuen og gangen for at rette dette op med kiler. Håndværkerne konstaterede herefter, at det ikke ville være muligt at rette gulvet med kiler - hvorefter det viste sig nødvendigt, at fjerne hele gulvet i litra A.

Den nye forklaring i brev af den 25. april 2006, hvor det bliver oplyst at kunden ikke ville optage gulvene - med blot ville skrue gulv-jacks i brædderne - stemmer på ingen måde overens med kundens oplysninger ved anmeldelse af skaden - samt ved besigtigelsen af skaden den 21. februar 2006 - eller Deres beskrivelse i brev af den 20. marts 2006.

Problemerne med de skæve gulve er i øvrigt nævnt i tilstandsrapporten - under pkt. 6. Kunden har derfor haft en forventning om, at der skulle foretages en opretning af gulvene. Denne opretning er for kundens egen regning, da forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, som hovedregel er undtaget forsikringsdækning. Vi fastholder på baggrund af ovenstående, at retableringen af trægulvene er for kundens egen regning. Vi vil derfor fortsat kun anerkende reparation af betonundergulvene som dækningsberettiget."

Klageren har ved skrivelse af 16/11 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal betale udgifterne til etablering af et nyt trægulv.

Selskabet har ved skrivelse af 27/12 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Ved anmeldelsen oplyste forsikringstager, at skaderne på betonunderlaget blev opdaget, da trægulvene var brækket op i forbindelse med lægning af gulvvarme. Forsikringstagers håndværker oplyste det samme til vores bygningskonsulent ved besigtigelsen.

Forsikringen dækker forsikringstagers tab ved en dækningsberettiget skade. Når en skade opdages under planlagte renoverings- eller ombygningsarbejder, udgør forsikringstagers tab de merudgifter, som skaden forøger den planlagte udgift med. Vi henviser f.eks. til ankenævnskendelse 34.853, hvor man under renovering af et badeværelse, hvor gulvet skulle opgraves, opdagede en tæret varmeslange. Rørskadeforsikringen skulle kun dække varmeslangen og ikke udgiften til opgravning og retablering af gulvet, fordi dette var planlagte arbejder.

Både vores skademedarbejder og vores bygningskonsulent har uafhængigt af hinanden fået at vide af henholdsvis forsikringstager og dennes håndværker, at trægulvene var taget op, fordi der skulle lægges gulvvarme. Vi kan ikke have misforstået noget, når vi to gange får det samme at vide fra to sider.

Vi kan ikke lægge vægt på den senere oplysning om, at skade på betonunderlag blev opdaget, da trægulv skulle opklodses, og at man først derefter fjernede træ gulvet og besluttede sig for gulvvarme. Denne oplysning er i modstrid med de oplysninger, som vi fik ved anmeldelsen, og kom først frem i advokatens brev af 20. marts 2006 efter, at vi havde oplyst, hvad vi ville dække.

Vi fastholder, at lægning af nyt trægulv var en planlagt udgift i forbindelse med lægning af gulvvarme, og at forsikringstagers merudgift i dette planlagte arbejde alene er udbedring af betonunderlaget, som Ejerskifteforsikringen har dækket.

Under alle omstændigheder har forsikringstager ikke krav på at få dækket hele udgiften til at lægge nye overgulve, idet han i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at der var mærkbare skævheder i gulvene. Vores forsikringstager har ud fra tilstandsrapporten vidst, at gulvene var skæve, og at der ville være en eller anden udgift til opretning af selve trægulvene."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 t 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 - særligt under hensyntagen til klagerens telefoniske anmeldelse - at måtte lægge til grund, at klageren havde fjernet trægulvet i forbindelse med lægning af gulvvarme. De udgifter, som klageren skal afholde i forbindelse med lægning af nyt trægulv, kan - trods den konstaterede skade på betonklaplaget - ikke kræves betalt af selskabet. Nævnet finder herefter, at der ikke er

grundlag for at antage, at klageren som følge af den anmeldte skade har lidt noget tab, der berettiger ham til erstatning ud over det beløb, selskabet allerede har betalt til klageren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann