786/07

Den 31. december 2007 blev i sag nr. 71.333:

xxxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
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 tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afgørelse vedrørende revner i gulvene på den forsikrede ejendom.

Selskabet har anerkendt revnerne i gulvklinkerne i brusenichen og i opkanten i badeværelset mod syd, men afvist revnerne i badeværelset mod nord og revner i klinkegulvet i grovkøkkenet (bryggerset) samt revner i betonunderlaget i stuen.

Det fremgår af sagen, at klageren den 1/7 2004 overtog ejendommen, som er opført i 1981, på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/2 2004.

Den 13/2 2006 anmeldte klageren telefonisk forholdet, og selskabet har oplyst, at de i deres sagsbehandlingssystem har registret følgende fra anmeldelsen:

> "I tilstandsrapporten er der nævnt mindre revner i entrégulv. Disse har nu bredt sig til stuen og er ikke mindre mere."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

| "**Bemærkninger** | **Ja** | **Nej** | **Bygning** |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? | ☒ | ☐ | *AB* |
| … | | | |

**Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:**
2. A Gulvkonstruktioner under væg til væg tæpper. B Side mod øst (nabo) og mod nord kan ikke besigtiges i sin helhed.
…
**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| A | **6.0 Gulvkonstruktion og gulve** | | | |
| | 6.2 Belægninger | K1 | | I bad mod nord og i vindfang er mindre revne i gulvfliser." |

Selskabet anmodede klageren om, at han lod en murer besigtige forholdet og fremsende en redegørelse herom.

Af rapporten dateret den 18/4 2006 fremgår:

"I.h.t. aftale fremsender jeg hermed, efter besigtigelse, min vurdering af revner i gulv.

Det er min vurdering af revnerne skyldes langsgående fundament midt i huset, som gør at dækket knækker. En metode til afhjælpning kunne være at der bores jernarmering i dækket, samt efterfølgende tilstøbning.
Dette kan dog være et problem i badeværelserne, hvor der er gulvvarme. I disse rum bankes hele gulvet op, derefter støbes nyt gulv og der lægges klinker.

En overslagspris ville være kr. 80-100.000,- ekskl. moms."

En taksator fra selskabet har herefter besigtiget forholdet den 4/8 2006 og den 6/10 2006 og i skrivelse af 26/10 2006 anført:

"Der er konstateret fine revner i klinkegulvene:
- I bryggers udfor revne i sokkel til højre for dør (set udefra).
- I køkken, skråt henover gulvareal mellem kogeø og skabe/bordplade.
- i badeværelse mod syd, 2 klinker i gulvet i brusenichen, i muret opkant ind til brusenichen samt i gulvet udenfor brusenichen.
- I forstue/vindfang og i badeværelse mod nord, gulvarealet udenfor brusenichen.

Endvidere er der konstateret revner i betongulvet i opholdstuens østre del - fra kant ved brændeovnsklinker og hen til klinkegulvet i forstue/vindfang. Revnen er uregelmæssig og af størrelse 2-3 mm.

Ved prøveophugning i opholdsstuen, lige ved døråbningen mod forstue/vindfang, har det kunnet konstateres at revnen følger et kobberrør (med pvc-kappe), formentlig til brugsvandets cirkulation. Røret er placeret 10-20 mm under oversiden af betonen, og antagelig er det rørets bevægelser som følge af temperaturforandringer, i kombination med det tynde betondæklag, som bevirker revnedannelserne.

Det må formodes at det også er dette fænomen der gør sig gældende ved revnerne i klinkegulvene - dog synes revnen lidt atypisk i køkkengulvet - idet der ikke burde være vandinstallationer i denne del.

**Forsikringsdækning:**
Revnerne i gulvklinkerne i brusenichen og opkanten i badeværelset mod syd, er dækket over ejerskifteforsikringen …

De øvrige revner i beton- og klinkegulvene kan ikke dækkes som skader over ejerskifteforsikringen."

Klageren har over for nævnet i klageskrivelse af 23/2 2007 anført:

"12.02.06 fjernes fuldlimet væg til væg tæppe fra stuegulv, herved konstateres det at de i tilstandsrapporten He nr. … af 16.02.04 benævnte 'I bad mod nord og i vindfang er mindre revne i gulvfliser' anført som en K1 skade (A 6.2) viser der sig en revne i gulvet som klart står i forbindelse med førnævnte skade, men der i sit omfang ikke længere kan betegnes som mindre - ved nærmere undersøgelser af samtlige gulve i huset viser det sig, at det er revnedannelse langs hele rørføringen. Begyndende fra afløb i bryggers, langs brugsvandledning i både nordlig og sydlig retning i hele husets længde. Iflg. aftale med Nykredit besigtiger K. Bygningsentreprise A/S skaden d. 18.04.06 for en skadesvurdering. 04.08.06 besigtiger J.R. (Nykredit) første gang og forlanger en ophugning for at kunne efterse gulvbelægning og undermaterialer. Dette foretages og en ny besigtigelse fortages 06.10.06 hvorunder J.R. konstaterer at dette brugsvandrør ligger så yderligt i belægningen (under hans undersøgelse af dæklaget punkterer han faktisk røret med en skruetrækker) ca. 10-12 mm dybde. Det fremgår af hans rapport at det 'antageligt' er denne rørførings bevægelser der er årsagen til revnedannelserne. I den afgørelse som Nykredit forsikring fremlægger d. 26. oktober 2006 konstateres 'fine' revner i klinkegulvene - 'I bryggers udfor osv.' Det afgøres at skaden i bruseniche mod syd skal udbedres og der skal foretages en ophugning for at konstatere rørets placering og evt. omlægning til en dybere placering. Skaden vurderes at kunne forværres pga. fugtbelastning. Her fremkommer så mine tvivlsspørgsmål fremsendt d. 19. november 2006, hvilket resulterer i Nykredits skrivelse af 3. januar 2007.
Denne skrivelse afdækker ikke spørgsmålet om bryggerset (der må betragtes som et 'vådrum' med fugtbelastning) eller selve rørføringen lovlighed eller skadespåvirkning af huset som helhed. Man foreslår en ophugning for at kunne konstatere om rørføring er dyb nok - Nykredit har jo konstateret at denne rørføring samt heraf følgende revne ikke udgør nogen form for brugs- eller værdiforringelse i husets øvrige rum, eller bygger man afgørelsen på en formodning?

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Jeg ønsker at Nykredit genoptager sagen og revurderer skadens omfang og ikke mindst årsag - idet det er min opfattelse, i samråd med sagkyndige på området, at skaderne vil udvikle sig løbende, selv efter en reparation af revnerne. Hvori ligger forskellen i vurderingen af bryggers og øvrige vådrum? Vådrummene har alle gulvafløb og revnedannelserne udspringer fra samme rørføring? Jeg stiller endvidere spørgsmål ved lovligheden af selve installationen af rørføringen?"

I svarskrivelse af 26/3 2007 har selskabet anført:

"Vi har anerkendt revner i gulvklinker i bruseniche og opkanten i badeværelset mod syd, da der er tale om et vådrumsområde og hvor revnerne nedsætter værdien og brugbarheden af brusenichen. I det andet badeværelse mod nord og det tilstødende vindfang er der i tilstandsrapportens pkt. 6.2 advaret om revner, og derfor er revnerne her afvist.

I grovkøkken (bryggers) er der ligeledes konstateret meget små revner i enkelte gulvklinker, og henset til, at revnerne er meget små, er de afvist med begrundelsen, at værdien og brugbarheden af gulvene ikke er nedsat nævneværdigt som følge af revnerne.

Der er ligeledes konstateret revner langs rørføringen i stuen, men revnerne er alene 2-3 mm og mærkes ikke ved betrædning af væg til væg tæppet. Revnerne i stuen medfører ikke, at betonunderlaget er uegnet som underlag for tæppe, hvilket er årsagen til, at vi har afvist at dække revner i betongulvet i stuen.
…
**Vores kommentarer**
Vores konsulent er af den opfattelse, at man ved ejendommens opførelse i 1981 i forbindelse med støbning af gulve har lagt brugsvandsrørene, idet disse kan ses som liggende dybt i gulvkonstruktionen, men ved færdiggørelsen har man måske fundet ud af, at man har glemt cirkulationsrøret, og det er lagt i det øverste pudslag. Der er ikke noget ulovligt i dette, idet vandnormen DS 439 alene foreskriver, at rør skal lægges dybt nok til, at de ikke tilfældigt beskadiges.

Henset til at rørene har ligget i 25 år med en minimal forekomst af revner i klinker, er det ikke sandsynligt, at revnerne udvides, og m.h.t. revnerne i stuen udbedres de ved spartling, men betongulvet fungerer som nævnt uanset revnerne fuldt ud som undergulv for tæppe.

Revnerne i klinker ville måske opfylde skadebegrebet, men henset til, at revnerne her er meget mindre end revnerne i betongulvet i stuen, er klinkegulvenes funktion ikke påvirket, og revnerne kan næsten ikke ses, hvilket formentlig er årsagen til, at de ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Hvis revnerne mod vores forventning skulle udvikle sig i en forværrende grad, således at det skulle få nævneværdig negativ betydning for anvendelsen af bygningen/gulvene, er vi naturligvis indstillet på at vurdere forholdene på ny. Ejerskifteforsikringen udløber først den 1. juli 2014 med en ekstra 3 måneders efteranmeldelsesfrist, jf. pkt. 16 i forsikringsbetingelserne."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

**15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav**
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

2. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført.

…
**16. Hvad er dækningen betinget af**
Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15, er betinget af,
…
- at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige aftaleperiodes udløb."

Nævnet udtaler:

Nævnet har ved sin afgørelse lagt vægt på, at revnerne i badeværelse mod nord er nævnt i tilstandsrapporten, samt at betonunderlaget i stuen kan anvendes til tæppebelægning, sådan som gulvet fremstod ved købet, og sådan som det var anført i tilstandsrapporten. Hvad angår revnerne i grovkøkkenet (bryggerset) har nævnet lagt vægt på revnernes størrelse.

Herefter finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, der findes i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen