786/07

Den 31. december 2007 blev i sag nr. 71.395:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxx xxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

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 med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader i den forsikrede ejendom. Det drejer sig om gulvbelægning ved trappe, der giver sig (1), revner i skillevæg i gang (2), gulv ved trapperepos, der giver sig (3) samt rustikloft i gang, der er gået fra hinanden et sted (4).

Selskabet har afvist at dække skaderne med henvisning til:

1. at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og opfylder ikke skadebegrebet i pkt. 14 i forsikringsbetingelserne
2. at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand
3. at forholdet ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og opfylder således ikke skadebegrebet i ejerskifteforsikringens pkt. 14. og
4. at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt og opfylder ikke skadebegrebet i pkt. 14 i forsikringsbetingelserne.

Ejendommen, der er opført i 1900 og renoveret i 1999, blev overtaget af klageren den 1/8 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 11/6 2003.

De anmeldte skader er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

I april 2006 anmeldte klageren, at der var en revne over dør til gæstetoilet, en revne over hoveddør samt en revne over bryggersdør. Selskabet anerkendte modtagelsen af skaden ved skrivelse af 3/4 2006.

Klagerens tømrer besigtigede efter aftale med selskabet ejendommen og har i besigtigelsesrapport af 7/4 2006 bl.a. anført:

> "Efter besigtigelse på ejendommen … kan jeg herefter konstatere, at der er revner over 3 stk. døre, som formentlig skyldes forkert opbygning af vægge, samt mulig belastning fra gulvbjælker på 1. sal efter omfattende modernisering i 1999-2000.
>
> Væg til gæstetoilet er sammenlagt ca. 80-85 m/m tyk (1 lag 13 m/m gips + 38x57 m/m lægter + 1 lag 13 m/m gips) ligeledes er samlinger på plader over dør ikke udført korrekt. For at undgå dette skal vægge opbygges med 2 lag 13 m/m gips på begge sider med 2 lag 13 m/m gips på begge sider med forskudte samlinger. Den omhandlende bygningsdel er fra år 1975 og moderniseret i 1999 - 2000.
>
> Ligeledes er fyrretræsgulvet svømmende i stue/køkken, meget bulet og ved ydervæg mod vej, meget skæv. Årsag kan være mangelfuld afretning eller underminering. Underlaget er betongulv med varme (vandbaseret) dette er dog blevet trykprøvet og fundet i orden."

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 6/6 2006, og på baggrund af dennes rapport af 12/6 2006 tilskrev selskabet klageren den 14/6 2006, hvor skaderne blev beskrevet som 3 forhold: gulvbelægning ved trappe, revner i skillemur og gulv over trappe. Selskabet afviste forholdene, idet de efter selskabets opfattelse ikke opfyldte kriterierne for dækningsberettigende skader i henhold til forsikringsbetingelserne.

Klageren var ikke tilfreds med afgørelsen og har i skrivelse af 31/7 2006 bl.a. anført, at tømreren var uenig i konsulentens vurdering, og at han på baggrund heraf udfærdigede redegørelse af 26/7 2007, hvoraf bl.a. fremgik:

> "at der er revner over døre, som formentlig skyldes forkert opbygning af væg, samt mulig belastning fra gulvbjælker på 1. sal efter omfattende modernisering i 1999-2000
>
> at væg til gæstetoilet er sammenlagt ca. 80-85 m/m tykkelse (1 lag 13 m/m gips + 38x57 m/m lægte + 1 lag 13 m/m gips)
> I øvrigt skal henvises til Danogips' anbefalinger
>
> at fyrretræsgulvet i køkken/stuer er udlagt på ujævnt underlag (beton/klinker)

at gulvet i trappeopgang på 1. sal fjedrer.
Dette kan skyldes manglende udveksling i bjælkelaget eller underdimensionering."

Selskabet fastholdt imidlertid sit hidtidige standpunkt som meddelt ved skrivelse af 10/1 2007, hvorefter klageren indbragte sagen for nævnet ved klage af 5/3 2007, hvor han har nedlagt følgende påstand:

"At man dækker de skader der er, og man ikke bare får besked på at det er naturlige skavanker i et hus fra år 1900. For huset er total renoveret i år 1999 af tidligere ejer. Derfor forventer man at forsikringen dækker de skader der måtte opstå, når det er det man har betalt for!"

Til støtte for påstanden har han anført:

"Fyrretræsgulv i køkken/alrum er udlagt på ujævnt underlag, og det resulterede i at man går ned i et hul ved trappe til 1. salen. Så er der store revner i murværket i entreen som skyldes forkert opbygning.
Gulvet fjedrer på 1. salen, og det skyldes manglende udveksling eller underdimensionering.
N.B. Vi har haft kontakt til forsikring et år, og er løbet mod en mur konstant, vi syntes ikke det er en rimelig behandling."

På baggrund af klagen til nævnet foranledigede selskabet ejendommen besigtiget på ny den 27/4 2007 ved selskabets chefkonsulent. Denne har i rapport af 11/5 2007 bl.a. anført:

"Der er anmeldt følgende forhold på ejerskifteforsikringen:
1. Gulvbelægning ved trappe giver sig
2. Revner i skillevæg i gang
3. Gulv ved trappe repo giver sig
4. Rustikloft i gang gået fra hinanden

Ad 1) Gulvbelægning ved trappe giver sig

Du kan ikke få erstatning for eftergivende gulvbelægning ved trappe.

Vores begrundelse
Forholdet opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadedefinition, eftersom forholdet ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som også nævnt ved besigtigelsen, må du regne med, at der i en ejendom opført i 1900, trods en omfattende renovering, kan forekomme eftergivende gulve og skævheder på grund af, at underlaget ikke er udført 100 % korrekt.
…
Ad 2) Revner i skillevæg i gang

Du kan ikke få erstatning for revner i skillevæg.

Vores begrundelse
Forholdet opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadedefinition.

Som også nævnt under besigtigelsen, må du regne med, at en samling mellem to forskellige materialer (plade mod gasbeton) i en væg kan give sig i forhold til hinanden. Forholdet har ikke konstruktiv betydning.

…

Ad 3) Gulv ved trappe repo giver sig.

Du kan ikke få erstatning for eftergivende trapperepos.

Vores begrundelse
Begrundelsen er at etageadskillelsen er den oprindelige fra husets opførelsestidspunkt med stor afstand (ca. 1,5 m) mellem bjælkerne. I 1900 var det gængs, at opføre bygninger med store afstande mellem etagebjælkerne. Forholdet er således ikke anderledes end i tilsvarende bygninger af samme alder, og derfor ikke dækket af forsikringen. Forholdet har ikke konstruktiv betydning.

Med andre ord mener vi, at du må regne med, at der i en ejendom fra 1900, trods en omfattende renovering, kan forekomme, at etageadskillelsen er eftergivende. Selve den bærende konstruktion (bjælkelaget) er ikke ændret i forhold til den oprindelige konstruktion.

…

Ad 4) Rustikloft i gang gået fra hinanden

Du kan ikke få erstatning for forholdet.

Vores begrundelse
Forholdet opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadedefinition.

Med andre ord mener vi, at du må regne med, dels at et der ved et malet loft kan forekomme at brædderne går fra hinanden på grund af at træet udvider/trækker sig sammen afhængig af luftfugtigheden, og dels at loftet kan give sig på grund af etagebjælkernes store afstand."

I selskabets besvarelse til nævnet af 16/5 2007 har selskabet fastholdt sin tidligere afgørelse og har henvist til chefkonsulentens rapport, idet det herudover supplerende er anført om de enkelte forhold:

"**1. Gulvbelægning ved trappe giver sig.**

…

At trægulvet giver sig ca. 5 mm er ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i Ejerskifteforsikringens pkt. 14.

…

2. Revner i skillevæg i gang

…

Træ og gasbeton reagerer forskelligt på bl.a. luftfugtighed, og en samling mellem to sådanne forskellige materialer i en væg kan give sig i forhold til hinanden. Derved opstår der en revne i puds/tapet. Revnen har ikke konstruktiv betydning.

Revnen er udslag af et almindeligt fysisk princip og vil opstå i alle huse fra alle tidsaldre, hvor to forskellige byggematerialer støder op mod hinanden. Forholdet udgør ikke en skade og dækkes ikke af Ejerskifteforsikringen.

3. Gulv ved trapperepos giver sig
…
Etageadskillelsen er den oprindelige fra husets opførelsestidspunkt. I huse fra 1900 var det gængs byggeskik at opføre bygninger med store afstande mellem etagebjælkerne. Dette medfører, at gulvet på en 1. sal kan give sig eller fjedre.
…
4. Rustikloft i gang er gået fra hinanden.
…
Træ udvider og trækker sig sammen pga. luftfugtigheden, hvilket kan bevirke, at brædder trækker sig lidt fra hinanden. Endvidere kan loftet give sig pga. etagebjælkernes store afstand.

Et rustikbræt, der ikke sidder så tæt som de øvrige er ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i Ejerskifteforsikringens pkt. 14."

Afslutningsvis har klageren ved skrivelse af 6/6 2007 hertil bl.a. anført:

"Nykredit giver endnu engang en begrundelse for at vores hus er fra år 1900 og at man derfor må forvente at der kommer/er nogle 'skavanker'.

Ovenstående kunne vi til dels forstå hvis huset aldrig var blevet renoveret, men fordi at det er renoveret i år 1999/2000 af tidligere husejer er det dybt belastende at man ikke vil forstå at sådanne fej/mangler/skader ikke må opstå."

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, 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 vedligeholdelsesstand."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Det forhold, at bygningen opført i 1900 er blevet renoveret i et ikke nærmere defineret - og ikke i tilstandsrapporten anført - omfang i 1999/2000, bevirker ikke, at de anmeldte forhold skal vurderes i

forhold til bygninger opført 1999/2000. Nævnet finder herefter, at de anmeldte forhold ikke kan anses at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte renoverede bygninger fra 1900 i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen