813/09

Den 16. februar 2009 blev i sag nr. 74.237:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx 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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af revner i gulv/fundament langs ydervægge.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet først gav problemer i forbindelse med en planlagt ombygning af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1972, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 18/9 2001.

Klageren anmeldte den 2/6 2008 til selskabet, at der i forbindelse med ombygningsarbejde var konstateret revner i gulv/fundament langs ydervægge. Bygningskonsulent J.N. besigtigede ejendommen den 3/6 2008 og anførte som følge heraf i skrivelse af 9/6 2008 til klageren:

"Ved min besigtigelse d. 3. juni 2008 kunne følgende forhold konstateres:

…
- B: Beton over rørkanal revnet.

…

Ad. Pkt. B: Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der i køkkenet og i spiseafdelingen, var revnet beton over rørkanal langs ydervæggene.
Dækning på ejerskifteforsikringen vedr. køkken afvises, med følgende begrundelse: Da forholdet er opstået/konstateret i forbindelse med ændring af gulvbelægningen fra trægulv til nyt klinkegulv, samt ombygning af køkken. I køkkenet er forholdet under gammel placering af køkkenunderskabe, hvor det ingen betydning havde, for køkkenets funktion og konstruktion.

I spiseafdelingen accepteres dækning af forholdet på ejerskifteforsikringen, da det skønnes at gulvet havde nedsat brugbarhed som følge af revnedannelserne. Da trægulvet var planlagt fjernet, og var fjernet ved besigtigelsen omfatter dækningen ikke fjernelse af gulvbrædder, og retablering af nyt gulv. I bedes fremsende tilbud på udbedring af skaden i spiseafdelingen, evt. på mail NIS@NYKREDIT.DK

Der blev ligeledes påtalt at trægulve i børneværelset og i soveværelset gyngede lidt ved ydervægge. Det kunne konstateres at gulvene der er består af 14 mm flydende trælamellerede gulve. Gulvene kunne ved gangbelastning gynge ca 2-3 mm. Det skønnes ikke at gulvenes brugbarheder eller holdbarhed er nedsat som følge af problemet, hvorfor dækning på ejerskifteforsikringen afvises."

Klageren anførte i mail af 11/6 2008 til selskabet:

"…
B.
Beton over rørkanal revnet.
Afgørelser ikke acceptable.
Vi forstår ikke og kan ikke acceptere din/Jeres afgørelse med at Nykredit ikke dækker revnerne i entre, bryggers, køkken, opholdsstue og 4xværelser.

Alle stederne er belastningen og skaderne større eller lig skaderne/belastningen som i spiseafdelingen.
Med tid vil køkkenskabene sætte sig, gulvet/fundamentet vil synke og fugerne vil revne og gulvet synke.

…

Bl.a. gulvet i soveværelset er gået fra hinanden og sunket voldsomt.
Går man på det med hele sin vægt vil der ske yderligere skader.

…

Det kan ikke accepteres at dette ikke dækkes da gulvet ved gangbelastning gynger og med tiden synker.

Vi ønsker at sagen genoptages og revurderes og at skaderne hvis det ønskes besigtiges igen.

Vedhæftet foto som dokumenterer at gulvet er sunket.
Træder man på gulvet gynger det og vil med hård belastning synke endnu mere."

Bygningskonsulent K.H. besigtigede herefter forholdet den 17/6 2008 og anførte som følge heraf i skrivelse af samme dato:

"**Besigtigelsen**
I entre, bryggers, køkken og spiseafdelingen er der ved at blive udlagt fliser på gulvet. I forvejen er der fliser på gulv i badeværelset, hvor der ingen revner ses. I bryggers er gulvfliser netop fjernet, og der ses ingen revner i gulvet langs ydervægge. I har selv udbedret revnen i gulvet i køkkenet. Murer har udbedret revnen i spiseafdelingen. Murer oplyser, at der ikke skal udbedres revner i entre (i den lange gang).

Der forekommer fortsat parketlamelgulv i stuen og i 4 værelser.

Siden jeres indflytning i ejendommen for 6 år siden har flydende trægulv fungeret upåklageligt, og I har ikke registreret skade på gulvet. Det var først da I fjernede trægulve, at revne i betongulve kom til syne.

Ved stort set alle ydervægge ses revne mellem fodpanel og trægulv. Trægulv hælder lidt nedad på de yderste ca. 10 cm, og kan trykkes yderligere nogle mm ned, indtil gulvet berører betonoverfladen. Betonen har svag revne ca. 10 cm fra ydervægge - antagelig langs alle ydervægge i ejendommen. Varmerør er nedlagt langs ydervæggene.

Der ses ingen nævneværdig skade på trægulve som følge af forholdet, og overalt føles trægulve hårde og faste. Gulv gynger ikke, og det vurderes at den svage hældning for længst er ophørt. Og som du oplyste ved besigtigelsen 'man træder jo ikke så tæt på ydervægge', hvorfor I heller ikke tidligere har lagt mærke til forholdet.

Vurdering
Ved en fejl har vi beklageligvis anerkendt erstatning for revne i spiseafdelingen. Anerkendelsen fastholdes naturligvis. Men trægulv har hidtil været, og kan med sikkerhed være anvendeligt i dets levetid, da revnen i betonen ikke påvirker trægulvets funktion eller brugbarhed nævneværdigt.

Der forekommer således ingen skade på trægulve, som er omfattet af jeres ejerskifteforsikring. At I udskifter trægulve til flisebelægning er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Det er ikke denne gulvkonstruktion som er omfattet af forsikringen - kun den oprindelige konstruktion. Dette gælder også for indretningen af køkkenet, som nu ændres. Vi har ikke modtaget oplysninger om at der forekom skade på køkkenet pga. evt. revner i betongulv. På nævnte baggrund må vi som oplyst afvise forholdet."

Klageren har ved skrivelse af 30/6 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til en udbedring af det anmeldte forhold. Klageren har til støtte herfor anført:

"Under ombygning af vores køkken, spisestue, bryggers og fordelingsgang bliver vi af håndværkerne (tømrer H. 2572…. og murer T. 3177….) gjort opmærksom på at fundamentet/gulvet er revnet langs yder murene (se billede 1, 2, 3 og 4).
Gulvet er med sikkerhed revnet i spisestuen og køkkenet da vi ved selvsyn har set dette. Desuden er det sikkert at revnen løber videre i fordelingsgangen ved entreen (jvf. billede 13 af sunket radiator) og i stuen som støder op til spisestuen (jvf. billede 2 og 3).

Ifølge 2 ovennævnte håndværkere løber revnen / er fundamentet revnet langs alle 4 yder mure. Der er igen tegn på revnedannelse inden for husets 4 ydermure."

Selskabet har ved skrivelse af 14/7 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det fremgår af sagen, at forsikringstagerne ca. 6 år efter overtagelsen af den pågældende ejendom fra 1972 har valgt at bygge om, herunder ændre gulvkonstruktionen i flere af husets rum.

I forbindelse med dette projekt har de bl.a. konstateret revner i overgangen ved rørkanalen langs ydermurene.

På baggrund af vores gennemgang af sagen, herunder de udførte besigtigelser, skal vi gøre gældende, at der ikke er konstateret forhold i huset, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Forsikringstagerne har først rettet henvendelse til os i forbindelse med deres renoveringsprojekt, hvorfor vi må lægge til grund, at gulvene har fungeret upåklageligt i de forgange ca. 6 år, hvor forsikringstagerne har boet i huset.

Den nedsynkning der er konstateret ved overgang mellem væg og gulv og den 'hældning', der ses ud ad mod væggen har været så minimale, at det ingen betydning har haft eller har for husets brugbarhed.

Vores konsulenter har i øvrigt konstateret, at revnerne er i stilstand og ikke fremover vil udvikle sig nævneværdigt.

Vores konsulenter har ved deres besigtigelser konstateret, at trægulvene/flisegulvene i øvrigt fremstår uden nævneværdige skader.

Vi skal tillige henvise til indholdet af vores konsulenters rapporter, hvoraf det bl.a. fremgår, hvor i huset der er konstateret revner mv.

At vi fejlagtigt har givet dækningstilsagn til et forhold i spiseafdelingen medfører ikke, at vi skal tilbyde dækning for husets øvrige gulve/fundament.

Vi skal bemærke, at det er forholdene på overtagelsestidspunktet, der er afgørende for vurderingen af, hvorvidt der er tale om en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Eventuelle ændringer af husets konstruktion efter overtagelsen er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Såfremt forholdene mod forventning måtte skulle betragtes som dækningsberettigende skader, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring vil en eventuel erstatning alene udgøre merudgiften til udjævning/sikring af de konstaterede revner. Udbedringen af revnerne skal alene udføres således, at gulvene igen kan danne grundlag for flydende trægulv i stue og værelser og klinker i de øvrige rum."

Klageren anførte som følge heraf i skrivelse af 11/8 2008 til nævnet:

"Side 3 Nykredit Forsikring skriver:

Der ses ingen nævneværdig skade på trægulve som følge af forholdet, og overalt føles trægulve hårde og faste. Gulv gynger ikke....
Svar:
Det føles absurd at læse ovenstående da vi har store skilninger i gulvet i soveværelse og på værelserne. I soveværelse er skilning dokumenteret ved billede. Der er ingen ydersteder, at gulvene føles hårde og faste.

Side 3 Nykredit Forsikring skriver:
....da revnen i betonen ikke påvirker trægulvets funktion eller brugbarhed nævneværdigt.
Svar:
Vi har fjernet alle tunge møbler langs væggene og undgår at stille os tæt op ad et vindue for at undgå belastning på gulvet. Ved belastning gynger gulvet og vi er bange for at det revnede betongulv synker.

Side 5 Nykredit Forsikring skriver:
Forsikringstagerne har først rettet henvendelse til os i forbindelse med deres renoveringsprojekt, hvorfor vi må lægge til grund, at gulvene har fungeret upåklageligt de forgangne ca. 6 år, hvor forsikringstagerne har boet i huset.
Svar:
Vi er første gangskøbere og har ingen håndværksmæssig uddannelse og har ikke haft viden til at undersøge sådanne forhold. Vi har måske været naive og bare levet med de fejl, der har været.

Men at konstatere at der ikke er noget galt med husets fundament, fordi et ungt par uden håndværksmæssige baggrund ikke klager, er ikke en acceptabel grund. Forsikringen dækker i 10 år og fejl og mangler kan være lige så store selv om klagen kommer efter 1 måned som efter 6 år.
Det er først på nuværende tidspunkt, at vi har faguddannede håndværkere i vores hus og det er første gang at vi udfører en ombygning.

Side 5 Nykredit Forsikring skriver:
Vores konsulenter har i øvrigt konstateret, at revnerne er i stilstand og ikke fremover vil udvikle sig nævneværdigt.
Svar:
I dette udsagn savner vi dokumentation. Vi føler helt klart, at revnerne er i udvikling og på sigt vil betyde en værdiforringelse af huset. Især ved et salg. For sælger har pligt til at oplyse om forholdet. Her vil enhver køber nok betænke sig.
Desuden føler vi det vigtigt at få defineret betegnelsen "nævneværdigt" i ovenstående bemærkning fra Nykredit Forsikring.

Vi føler os skidt behandlet af Nykredit Forsikring og har fået den opfattelse, at de prøver at komme udenom et større problem og at de først har godkendt dele af skaderne og nu ikke godkender noget som helst føles som 'en tyv om natten' og fraskrivelse at ethvert ansvar.

Side 2 Nykredit Forsikring skriver:
I spiseafdelingen accepteres dækningen da forholdet på ejerskifteforsikringen, da det skønnes at gulvet havde nedsat brugbarhed som følge af revnedannelserne.
Svar:
Denne beslutning føler vi er korrekt og bør gælde for hele husets rum/gulve, som støder og til ydervægge."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 20/8 2008 til nævnet:

> "Vi skal bekræfte, at der er konstateret skilning i gulv i soveværelset, men der er tale om forhold, der givetvis er opstået for mange år siden, hvor gulvet har sat sig. Selve gulvet har ingen skade, og det vil der heller ikke opstå, da sætningen for længst er ophørt. Vi skal således fastholde, at der ikke er nævneværdige skader på gulvet i soveværelser eller i nogen af de andre rum i huset. Gulvene er ifølge vores bygningskonsulent hårde og faste at betræde og vi skal endvidere bemærke, at normal færden i huset ikke foregår helt ude ved ydervæggene. Det er i øvrigt ikke unormalt, at der opstår skilninger i 36 år gamle parketgulve.
>
> Vi skal igen påpege, at forsikringstagerne først har anmeldt forholdet 6 år efter overtagelsen i forbindelse med en større renovering af huset, herunder gulvene. Vi må lægge til grund, at forsikringstagerne ville have kontaktet os eller en håndværker på et langt tidligere tidspunkt, såfremt belastning af gulvene, herunder særligt belastning ved ydervæggene havde voldt problemer.
>
> Vores bygningskonsulent har oplyst, at der stort set overalt i huset er vinduer langs facader, hvor man næppe stiller tungt møblement, som f.eks. klædeskab. I øvrigt har vores bygningskonsulent oplyst. at huset har været traditionelt møbleret og forsikringstagerne har ingen grund til bekymring for, at revnet beton synker, idet dette for længst er ophørt.
>
> Vores bygningskonsulent har videre oplyst, at revnerne ikke udvikler sig. Revnerne kan ikke blive større, da lecanødderne for længst har sat sig. Dette er begrundelsen for, at vi mener, at revnerne ikke fremover vil udvikle sig nævneværdigt.
>
> Vi skal bemærke, at forhold opstået i forbindelse med en ændring af husets konstruktion efter overtagelsen, er ejerskifteforsikringen uvedkommende, da det er forholdene på overtagelsestidspunktet, der er afgørende for ejerskifteforsikringens dækningsomfang."

Nævnet har modtaget billeder af det anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "…
>
> **14 Hvad dækker forsikringen**
>
> 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.
>
> Manglende bygningsdele kan være en skade.

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.

Dækningen er betinget af
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.
…"

Nævnet udtaler:

Da det er forholdene på overtagelsestidspunktet, der er afgørende for vurderingen af, hvorvidt der er tale om en skade, er ønsker om eventuelle ændringer af ejendommen efter overtagelsen ejerskifteforsikringen uvedkommende. Efter de fremsendte fotos af parketgulvene må nævnet imidlertid lægge til grund, at revnerne og sætningerne i gulvene i soveværelset, stuen og fordelingsgangen udgør en skade, og at skaden eller årsagen hertil var til stede på overtagelsesdagen, hvorfor selskabet skal opgøre skaden i disse rum.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at revnerne og sætningerne i soveværelset, stuen og fordelingsgangen udgør dækningsberettigende skader, og skal i konsekvens heraf opgøre erstatningen herfor.

J. Hermann