817/09

Den 14. april 2009 blev i sag nr. 74.505:

xxxxx xxxxxx xx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring og husforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til et skadet parketgulv i ejendommens køkken, samt over den valgte udbedringsmetode for så vidt angår reparation af anerkendte skader på øvrige af ejendommens gulve. Desuden er klagerne utilfredse med, at selskabet ikke har anerkendt forholdet vedrørende løse vægfliser i badeværelsets bruseniche som en følgeskade fra en rørskade på husforsikringen, og at selskabet har opsagt kaskoforsikringen på ejendommen, således at der fremover kun er branddækning på ejendommen.

Selskabet har afvist at yde dækning på det skadede parketgulv i køkkenet under henvisning til, at gulvet ikke er skadet som følge af den dækningsberettigende rørskade. Selskabet er endvidere af den opfattelse, at det har opfyldt sin erstatningsforpligtelse ved den valgte udbedringsmetode til brug for de anerkendte gulvskader, som selskabet indestår for holdbarheden af. Efter sagens indbringelse har selskabet anerkendt at dække den ene væg i brusenichen fuldt ud samt 50 % af udgiften til opsætning af nye fliser på de to andre vægge. Klagerne kræver fuld dækning for alle tre vægge. Kaskoforsikringen på ejendommen har selskabet opsagt under henvisning til selskabets indtegningspolitik, da selskabet ikke indtegner Myresjö huse.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1968 og er et såkaldt Myresjö hus. Klagerne overtog ejendommen den 1/2 2005 bl.a. på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/9 2004.

Af købsaftalens individuelle vilkår fremgår bl.a.:

"7. Køber forudsætter til afhjælpning af fugtskade i ejendommens entre, at sælger udbedrer utætte fuger i bruseniche i badeværelset samt udbedrer afløb til badekar. Sælger sørger ligeledes for afpropning i siden af afløbsskål i gæstetoilet."

Klagerne anmeldte i efteråret 2005 løse vægfliser i badeværelse og badekar og bruseniche.

Om forholdene vedrørende ejerskifteforsikringen er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.1 Gulvkonstruktioner	*K1*	*3*	*Parketgulv har stedvise lunker*
		UN	*4*	*Der er en fugtskjold på parketgulv ud for bruseniche og der kan måles ca. 20% fugt. Fugt findes også i vægge.*
…				
A	***9.0 Bad-toilet og bryggers***			
…				
	9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	*K1*		*Der er hultlydende vægfliser i badeværelse.*

…

Note:	**Bygn:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
3	*A*	*6.1 Gulvkonstruktioner*	*Forholdet skyldes den særlige gulvkonstruktion anvendt i Myresjö huse.*
4	*A*	*6.1 Gulvkonstruktioner*	*Vand/varmeanlæg bør trykprøves for at lokalisere evt. rørbrud.*"

I skrivelse af 7/12 2005 meddelte selskabet klagerne, at en bygningskonsulent fra selskabet ville besigtige ejendommen. Selskabet meddelte endvidere i skrivelse af 13/12 2005, at der var sket en fejl ved indtegningen af klagernes husforsikring, da selskabet ikke havde taget højde for, at deres hus var et Myresjö hus. Ifølge selskabets indtegningsregler indtegnes Myresjö huse opført før 1976 kun med forbehold eller slet ikke.

Klagernes husforsikring ville derfor blive ændret fra 1/2 2006 til alene at omfatte branddækning.

Efter besigtigelse af ejendommen anførte selskabets bygningskonsulent i skrivelse af 23/12 2005 til klagerne:

"**Modtagne oplysninger**
- jeres brev af 26. november 2005.
- vægfliser i bruseniche er ved at falde ned, og der er opstået yderligere fugtskjolde på trægulv i entre ud for badeværelse mod hoveddør.
- ved trykprøvning af rør kunne der ikke konstateres utætte rør (rapport haves)
- tæthed af afløbsrør / kloak er ikke undersøgt
- placering af rør og kloak i gulv kendes ikke

Konstateringer
- der ses to områder på trægulv ud for brusenichen og håndvask med opbulende lamelparketgulv. Ved fugtmåling kunne opfugtning konstateres.
- i entre kunne der måles en mindre opfugtning forneden på vægge mod bruseniche.
- over badekar kunne der ikke måles opfugtning, men mange vægfliser er hultlydende
- i bruseniche har vægfliser på den ene væg løsnet sig fra underlag, men er dog fastholdt med tape. På de to andre vægge har fliser vedhæftning til underlaget, men flere fliser er hultlydende, og 4-5 steder forneden ses meget små huller/revner af fuger, hvor der kan ske vandindtrængning til væg. Disse to vægge er opfugtet forneden.
- gulvet er opfugtet, hvilket især skyldes at gulvafløb ikke er vandtæt, da der forekommer uforseglede betonkanter

Vurdering
Uforseglede betonkanter i gulvafløb i bruseniche, samt små utætte flisefuger forneden på vægge kan afstedkomme opfugtning af væg mellem bad og entre, samt opfugtning af trægulv.

Om opfugtningen af trægulvet skyldes badevand fra brusenichen, eller der alligevel forekommer et utæt rør i entregulvet, kan ikke bestemmes på det foreliggende grundlag.

Jeg vil foreslå, at brusenichen istandsættes, hvorefter det over 3 - 4 måneder må vurderes, om fugtskade på trægulvet øges. Under alle omstændigheder bør der gå en periode, for at undgå at udlægge nyt gulv på et opfugtet underlag.

Forsikringsdækning
Den ene væg med løsnede vægfliser i bruseniche er omfattet af jeres Ejerskifteforsikring. Herudover er små utætheder i flisefuger i brusenichen også omfattet. Hultlydende vægfliser i øvrigt er ikke omhandlet, da forholdet er korrekt beskrevet i Tilstandsrapporten under pkt. 9.2.

Uforseglede sider i gulvafløb er også omfattet af jeres Ejerskifteforsikring.

Skade på trægulvet er en følgeskade, enten fra utætheder i brusenichen, eller fra utæt rør. Såfremt det viser sig at gulvet ikke beskadiges yderligere efter istandsættelse af brusenichen, så afhjælpes skaden på trægulvet under Ejerskifteforsikringen. Hvis skaden accelererer efter istandsættelse af brusenichen, så må det formodes at der forekommer et utæt rør,

og findes utætheden så skal skaden behandles på jeres Husforsikring (vi betragter skaden anmeldt på nuværende tidspunkt).

Da der er to forhold - fliser og gulvafløb, så vil der i erstatningen blive fratrukket 2 x selvrisiko. Indhent tilbud hos R.selskabet på tlf. … - (henviser til nærmeste firma) på vandtætning af gulvafløb.

I bedes også indhente nyt tilbud fra murer, på de- og genmontering af vægfliser på 1 væg. I den aktuelle sag vil jeres Ejerskifteforsikring ikke erstatte andre vægfliser på de andre to vægge i brusenichen, da der i forvejen er anvendt en blanding af andre typer fliser pga. reparation.

Efter 3-4 måneder må skade på trægulvet revurderes, med mindre I tidligere registrerer forøget skade, som nødvendiggør opskæring af gulv. Inden dette foretages må I kontakte mig (ved ferie så hovedkontoret).
…"

Klagerne var utilfredse med bl.a. selskabets vurdering af væggene i brusenichen og anførte desuden i skrivelse af 5/1 2006, at gulvet i gangen var blevet mere mørkt og havde slået sig meget.

Klagerne var tillige utilfredse med, at selskabet fremover alene ville brandforsikre huset.

Selskabet fastholdt i skrivelse af 19/1 2006 afgørelsen om væggene i brusenichen, men anmodede klagerne om at få foretaget en ny sporing af vandrørene for at kunne konstatere, hvorfra opfugtningen stammede. Da sporingen ikke viste utætheder, blev det aftalt, at der skulle skæres hul i gulvet i entreen, hvor fugtskaden var værst.

Efterfølgende meddelte selskabet i skrivelse af 22/2 2006 klagerne:

"I går havde I besøg af tømrer, som skar hul i gulv i entre, og i værelse bag badeværelset. Der kunne konstateres opfugtede lecanødder og bræddegulv samt underlag herfor. Der er ca. 20 cm lecanødder med underliggende beton (hvor der normalt forekommer et hul i. Dette blev udført, hvis nu et rør skulle gå itu, så vandet kunne løbe ned i grunden. Men grundvand kan evt. også trænge op igennem hullet).

Jeg modtog kopi af lækagesporingsrapport fra firmaet I.T.W. Jf. vor aftale har jeg i dag talt med både F.W. og S.F. (tlf. …). Da du gerne vil have en rapport fra begge undersøgelser, så udarbejdes disse til dig, hvor også forholdet omkring sporstof tilrettes. S. oplyste, at han var meget sikker på, at der ikke er utæthed på det varme og kolde brugsvand. Han har ikke undersøgt varmeanlægget, da der ikke er påfyldt vand i et år, og der ingen tryktab forekommer. Han mener derfor ikke at der er utæt på varmeanlægget.

Besigtigelsen i dag
Jeg kunne konstatere, at lecanødder er opfugtede i entre og i værelse. Fodpaneler bliver mere og mere mørke af fugt i entre og i værelse.

Gulvet i badeværelset er opfugtet mod væg ved bidet og wc'et, og ved håndvask og i brusenichen. Brusenichen har ikke været i brug meget længe. Også i toiletrummet er flisegulvet noget opfugtet omkring gulvafløb.

Aftale
Det kan være hensigtsmæssigt at få undersøgt evt. utætheder på kloakken omkring badeværelset, specielt i fodbøjninger som kan give fugtudtrængning til betonen. Ved en dækningsberettiget skade på kloakken afholder jeres Husforsikring omkostninger til Tv-inspektionen, samt reparation af rør, med fradrag af selvrisiko. Er der ingen utætheder må I selv afholde omkostningerne. Dette gælder også for sporingsudgifterne.

Vi har modtaget tilbud af 27. januar 2006 fra B. Maskinsnedkeri på nye gulve i entre og i gang. Tilbud bedes opdelt på henholdsvis entre og værelse, og herefter tilsendes til os til godkendelse. Baggrunden herfor er, efter samtale med andre forsikringsselskaber, skadeservicefirmaer og kollegaer, at opfugtningen alene kan skyldes perforering af plastmembranen ved betrædning af gulvet. Ved betrædning (i ganglinier) kan lecanødder omfordeles, hvorved perforeringen ad åre kan ske.

Hvis der findes årsagssammenhæng mellem en dækningsberettiget skade, som fx utætte fuger i brusenichen - der kan have afstedkommet fugtudtrængning til entreen, så er det min opfattelse at utæthed på et vandrør eller kloakfodbøjning kan have afstedkommet skade på gulv i værelse."

I skrivelse af 3/4 2006 anførte selskabet bl.a. videre:

"- Gulv i gang + værelse kr. 69.913,75 (se nedenfor)
…
Efter nærmere overvejelse af tilbud på istandsættelse af gulvene, så mindskes varmeisoleringen i gulvene ved den af firmaet foreslået løsning. Jeg vil derfor foreslå, at gulvene genopbygges med leca + flydende trægulv - nøjagtigt som nu. Hvad siger I, og hvad siger firmaet hertil? Hvis firmaet accepterer dette, så bedes tilbud revideret."

Klagerne gjorde i e-mail af 6/4 2006 indsigelse mod selskabets afgørelse om ikke at skifte hele gulvet samt mod den bygningssagkyndiges forslag til udbedringsmetode af gulvet.

Selskabets bygningskonsulent anførte hertil i skrivelse af 31/10 2006:

"Istandsættelse af trægulve: Når reparation af kloakken er tilendebragt, så vil istandsættelsen af gulvene blive udført. Jeg vil i den forbindelse besigtige gulvene på ny, sammen med min chefkonsulent R. Som oplyst i dag, så erstattes gulvene med et tilsvarende gulv. Ønskes anden løsning, der evt. er dyrere, så må I betale prisforskellen."

Klagerne antog herefter en advokat, som tillige gjorde gældende, at hele gulvet skulle udskiftes, og at der ved udbedringen af gulvet skulle anvendes strøer i stedet for lecanødder.

Advokatens skrivelse gav ikke selskabet anledning til at ændre sin afgørelse, og i skrivelse af 21/12 2006 hedder det:

> "Vi skal gøre opmærksom på, at du er frit stillet med hensyn til valg af entreprenør, men vor max erstatning udgør kr. 67.350 ex. moms. Skaden afhjælpes som beskrevet i tilbuddet. Andre rum erstattes ikke, da der ikke forefindes dækningsberettiget skade derpå. At gulve i soveværelse, køkken og stue er skæve er ganske naturligt, da lecanødderne omfordeler sig ved betrædning samt ved belastning. Ved køleskabet ses at parketstave bøjer nedad. Dette skyldes alene vægten af køle-fryseskab. At der ses mindre mellemrum mellem stave skyldes fugtbetingede bevægelser. Gulvet i stuen repareres med gulvet i entre og i værelse. Efter en slibning samt lakering af gulvet i hele stuen vil gulvet fremtræde som før skaden. Denne fremgangsmåde har vi udført mange gange tidligere, og med tilfredsstillende resultat."

Efter yderligere korrespondance mellem parterne blev der på klagernes foranledning foretaget en fugtanalyse af N. Fugtteknik A/S. Af rapporten dateret den 11/5 2007 fremgår:

> "Den 16.04.2007 foretog N. Fugtteknik fugtundersøgelse på ovennævnte adresse. På undersøgelsestidspunktet var der skåret hul i parketgulv i større område af entre ved væg mod badeværelse og i stuen ved væg mod bryggers, samt i mindre område af gulv i værelse ved væg mod badeværelse. Det kunne gennem hullerne i gulvene konstateres at gulvkonstruktionen består af lamelparket lagt som 'svømmende gulv' på underlag af Leca-nødder over betonklaplag adskilt af et lag pap og plastik. Det kunne konstateres at Leca-nødderne ved hullet i entregulvet var fjernet ned til klaplaget for reparation. Det kunne yderligere konstateres at der ved dørhuller er skåret en sprække i en bredde på ca. to cm.
>
> Der kunne i fordelingsgangen konstateres misfarvning af parketgulvet langs væggen mod badeværelset og målinger viste her et acceptabelt til lettere forhøjet fugtniveau på op til 15%FK, målt i vægtprocent af tørvægt. Der kunne yderligere partielt konstateres misfarvning af parketgulvet i værelse, målinger i overfladen af parketgulvet viste dog her et acceptabelt fugtniveau.
>
> I det omfang det var muligt at foretage målinger i gulvkonstruktionen, blev der generelt målt et for konstruktionen acceptabelt fugtniveau. Der kunne i køkkenet lokalt konstateres delaminering af parketgulvet omkring placeringen af køleskabet, ligesom der her kunne måles et lettere forhøjet fugtniveau. Dette bar præg af at være forårsaget af oppefra kommende fugtpåvirkning og blev derfor ikke skønnet at være forårsaget af kloakskaden.
>
> Der kunne i væggene ligeledes generelt måles et acceptabelt fugtniveau, der kunne dog måles et forhøjet fugtniveau i bunden af væggen mellem gæstetoilet og badeværelse, samt i lokalt område af væggen mellem bryggers og køkken omkring placering af gulvafløb i bryggers. Det anbefales derfor at der foretages undersøgelse af installationer heromkring og om nødvendigt foretager udbedring. Såfremt væggene ikke får tilført unormale mængder fugt, skønnes de at kunne tørre ad naturlig vej med ringe risiko for følgeskader.
>
> Det kunne partielt konstateres at parketgulvet 'giver efter' ligesom der partielt kunne konstateres en knasende lyd ved gang på gulvene. Det skønnes at årsagen hertil skyldes at Lecanødderne er skredet idet man har haft fjernet Leca-nødderne ved de etablerede huller i gul-

vene. Det skønnes at man herved har fjernet en del af understøttelsen idet Leca-nødderne har forskubbet sig med det resultat at man ved gang på gulvene kan knuse Leca-nødderne hvilket giver den knasende lyd og medfører at gulvet 'giver efter'.

Det skønnes på baggrund af det undersøgte ikke for muligt at reetablere parketgulvene uden risiko for følgeskader. Såfremt det forsøges at reetablere parketgulvene skal det sikres at plastikmembranen under parketgulvet er intakt/tæt."

Da selskabet fortsat har opretholdt sin afgørelse, har klagerne ved skrivelse af 7/8 2008 indbragt sagen for nævnet og anført:

"• Først anmeldte vi løse fliser på den Udvidet Ejerskifteforsikring, dette udviklede sig til ødelagte parketgulve og senere ødelagte gulve i flere rum end Nykredit anerkender. Sagen måtte overgå til Husforsikringen, hvis der blev påvist skade fra skjulte rør. Dette blev påvist. Dele af sagen kører Nykredit dog stadig på Ejerskifteforsikringen.

- Nykredit har efter sagens anmeldelse opsagt forsikringen, med begrundelsen at 'der var sket en fejl, at de har indtegningsregler mod at indtegne huse af vores type fra før 1976 (vi købte af Nybolig mægler og Nykredit havde lavet tilstandsrapport). Det er helt uacceptabelt at oplysning om denne indtegningsregel ikke blev gjort os bekendt. Havde vi kendt til denne problematik, havde vi ikke købt huset.
- Der har pågået renovering af såvel spildevands- som regnvandskloak, som har været total hullet. Vi er nu uenige i, hvordan gulvene skal genopbygges, hvor mange rum det drejer sig om samt at Ejerskifteforsikringen ikke er i spil mere men i stedet kun Husforsikringen.
- Nykredits folk har tidligere redegjort for, hvordan man ikke kan genopbygge vores gulve (på eksisterende lecanødder) men at de skal genopbygges med strøer, hvilket samtlige håndværkere, der har inspiceret gulvene tilslutter sig. Da sagen udvikler sig til at gælde flere rum (flere kvm), skifter Nykredit holdning og mener pludselig at man godt kan genopbygge vores gulve på de eksisterende lecanødder.
  Nykredit finder en håndværker, som vil løse opgaven, men som fraskriver sig ansvaret for gulvets beskaffenhed efterfølgende. På en senere generel forespørgsel til denne håndværker, afviser de, at gulvet kan genopbygges på lecanødder, og er uforstående overfor at de har givet tilbud herom, og henviser til at de ikke tager ansvar for gulvet efterfølgende.
  Nykredit fastholder dette, og det kan vi ikke acceptere.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

1. Anerkendelse af skadet parketgulv i køkken.
2. Genopbygning af alle skadede parketgulve i alle rum med strøer.
3. Alle løse fliser på 3 vægge i bruseniche i badeværelset anerkendes som skade fra kloakrør og ikke utætte fuger, og dermed på Husforsikringen og ikke Ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i svarskrivelse af 9/9 2008 til nævnet anført:

"Huset er opført i 1968, og er et såkaldt Myresjø hus opført med en gulvkonstruktion af 'løs leca/svømmende gulv.' Gulvkonstruktionen er opbygget med et betonklaplag mod terræn, lecanødder og parketgulv. Skillevægge er stillet ovenpå parketgulv. Gulvkonstruktion i badeværelser og bryggers er opbygget uden lecanødder, men med betongulv, isolering og fliser/terrasso.

Det er kendetegnet for en gulvopbygning med lecanødder og svømmende gulv, at gulvet over tid synker lidt i ganglinier, og hvor der er placeret tunge ting, da lecanødderne knuses ved længere tids betrædning eller vægt.

Ifølge vores indtegningspolitik tegner Nykredit ikke bygningskaskoforsikring for Myresjøhuse. Dette skyldes ikke, at der er nærliggende risiko for skader, herunder rørskader, men at reparationsudgifterne er uforholdsmæssigt store, hvis der opstår rørskader i gulvkonstruktionen.

For dette hus indtegnede vi ved en fejl både husforsikring og ejerskifteforsikring, og konstaterede rørskader er dækket over husforsikringen med den lavere selvrisiko.
…
Vi har anerkendt at dække væg i bruseniche med løse fliser samt reparation af revnede flisefuger over ejerskifteforsikringen med fradrag af selvrisiko 10.000 kr. Dette forhold er der uenighed om. Vores forsikringstager ønsker alle vægge i bruseniche dækket og dækket over husforsikringen som en følgeskade af de senere konstaterede rørskader.
…
Nykredit har i forbindelse med retablering anerkendt at dække opbygning af gulv i værelse og entre med bortfjernelse af lecanødder og opbygning af et traditionelt gulv på strøer og med isolering. Stuegulvet bibeholdes i sin nuværende udformning med lecanødder og repareres ved genbrug af trægulv fra værelse og entre. Derefter afslibes og lakeres hele stuegulvet, så det får en ensartet overflade.

Der er uenighed om stuegulvet, idet vores forsikringstager ønsker hele stuegulvet opbygget med nyt gulv lagt på strøer.

Endvidere ønsker vores forsikringstager et nyt køkkengulv også lagt på strøer.
…
Vores vurdering

Køkkengulv

Køkkengulv er ikke optaget som følge af rørskade, idet hovedledning, der passerer under køkkengulv kunne strømpefores.

N. Fugtteknik, som vores forsikringstager har bestilt for en fugtanalyse, har i rapport af 11. maj 2007 (bilag …) skrevet:
'I det omfang det var muligt at foretage målinger i gulvkonstruktionen, blev der generelt målt et for konstruktionen acceptabelt fugtniveau. Der kunne i køkkenet lokalt konstateres delaminering af parketgulv omkring placeringen af køleskabet, ligesom der her kunne måles et lettere forhøjet fugtniveau. Dette bar præg af at være forårsaget af oppefra kommende fugtpåvirkning og blev derfor ikke skønnet at være forårsaget af kloakskaden.'

Vores bygningskonsulent har forklaret, at parketgulv i køkken er sunket lidt, ca. 2-5 mm, i ganglinierne og ved køleskabet.

Køkkengulvet dækkes ikke over husforsikringen, da gulvet ikke er skadet som følge af rørskader.

Køkkengulvet dækkes ikke over ejerskifteforsikringen, da forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 17a. En køber er ved tilstandsrapporten gjort op-

mærksom på, at parketgulve har lunker, og at dette skyldes den specielle gulvopbygning for Myresjö huse (forholdets reelle karakter), at det drejer sig om alle parketgulve (forholdets omfang), og at der er tale om en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion (forholdets betydning). Karakteren er korrekt, idet mindre lunker i gulvet, som er koncentreret især til ganglinier, hvor lecanødder knuses pga. daglig betrædning over 37-40 år, og hvor et tungt køleskab er placeret, ingen indflydelse har på gulvets fremtidige bæreevne.

Stuegulv

…

Parketgulv har været skåret op i værelse, entre og en del af stuen. Vi har accepteret at udskifte gulv i værelse og i entre helt og genopbygge gulve med isolering og gulv på strøer, idet lecanødder fjernes i dette område. Lecanødder i gulvkonstruktionen ud mod dette område fikseres under udbedring med cementvælling, så de holder sig på plads i den øvrige gulvkonstrkution. Mht. stuegulvet, hvor kun en del af stuen har været berørt af rørskaden, vil vi bibeholde lecaopbygningen og svømmende gulv. Gulvet repareres med det optagne parketgulv fra værelse og entre. Derefter afslibes og lakeres hele stuegulvet, så det får en ensartet overflade.

Farveforskelle fra det nye gulv i entre og ind til de forskelle værelser må vores forsikringstager acceptere. Døråbningerne udgør en naturlig overgang.

Nykredit har en tømrer K.R., som vil påtage sig at udføre opgaven, men har taget forbehold for gulv rep. i stuen samt eksisterende gulve ved døråbninger og skabe.

Vi mener, at vi har opfyldt vores erstatningsforpligtelse ved denne udbedringsmetode. Vi er ikke forpligtet til at udbedre mere end skaden, og vi har taget hensyn til en helhedsløsning. Da vi har valgt udbedringsmetode, indestår vi for holdbarheden af reparationen.

Vores forsikringstager har indhentet et tilbud fra 2006, hvor gulvkonstruktion på strøer i værelse og entre koster 55.931,00 excl. moms, og opbygning af øvrige gulve i huset også som gulv på strøer koster 192.921,00 kr. excl. moms (bilag …).

Vores udbedring beløber sig til også i 2006-priser, værelse og entre gulv på strøer 51.550,00 excl. moms og reparation af stuegulv med eksisterende gulvopbygning 15.800 kr. excl. moms (bilag …).

Lunker i parketgulve og den særlige gulvkonstruktion for Myresjö huse er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor vores forsikringstager ikke kan opnå dækning til udskiftning af samtlige gulve over ejerskifteforsikringen. Vi henviser til vores argumentation i afsnittet om køkkengulv.

Vægfliser i bruseniche

Vores forsikringstager mener, at der er årsagssammenhæng mellem rørskade og løse og hultlydende fliser i bruseniche. Dette er en fysisk umulighed. Vand fra utætte rør i gulvkonstruktion kan medføre en opfugtning i gulvniveau og forneden på vægge, men vand kan pga. tyngdeloven ikke stige langt op i vægge. De løsnede fliser er foroven på væggen i brusenichen. Skader på vægfliser kan ikke overføres til husforsikringen.

Vi har givet dækningstilsagn over ejerskifteforsikringen til den væg, hvor fliser havde løsnet sig, og til de to andre vægge, hvor der sås utætte fuger, idet vi ikke var opmærksom på, at utætte fuger var nævnt både i tilstandsrapport og købsaftale.

Ved gennemgang af sagen har vi konstateret, at vi heller ikke har været opmærksomme på dækningen for kosmetisk skade, jf. ejerskiftebetingelsernes pkt. 15 d.

Med henvisning til denne dækning kan vi acceptere at dække den ene væg i bruseniche med løsnede fliser fuldt ud samt 50 % af udgiften til opsætning af nye fliser på de to andre vægge. Erstatningen fradrages ejerskifteforsikringens selvrisiko på 10.000 kr. pr. forhold.

Vi kan ikke anerkende at dække halvdelen af de øvrige vægge i badeværelse, da bruseniche ved køb af huset fremstod afvigende fra resten af badeværelset, jf. vores bygningskonsulents fotos bilag …, og der dermed ikke sker nogen kosmetisk ændring i forhold til resten af badeværelset ved udskiftning af fliser i bruseniche."

Selskabets skrivelse har givet klagerne anledning til i skrivelse af 22/9 2008 at fremkomme med følgende bemærkninger:

"**Fejl ved indtegningen af huset:**
Nykredits fejl ved indtegningen af huset, kan komme til at koste os rigtig dyrt. De var stærkt medvirkende til, at vi købte huset, Nykredit havde lavet tilstandsrapporten, Nykredit fremlagde forsikringstilbud, Nykredits forsikringssælger forsikrede på alle spørgsmål om, at der ingen problemer var. Nykredits mægler, Nybolig, forsikrer om, at det er et godt hus, hans ord er 'det var 60'ernes Lind og Risør' som en blåstempling. Nykreditkoncernen har under hele salgsprocessen været klar over dette kritiske forhold omkring gulvkonstruktionen, og har undladt at informere os om det, og henviser til det som en fejl. I så fald er der begået fejl i rigtig mange instanser i den proces i hele Nykredit koncernen. Fejl som Nykredit må hæfte for og ikke bare skyde ansvaret fra sig. Vi skal have et hus, som kan indtegnes i et hvilket som helst forsikringsselskab på lige vilkår, som alle andre huse efter denne sag.

Bruseniche og badekar:
Fliserne i brusenichen havde ikke kun løsnet sig for oven, de var løsnet fra underlaget hele vejen fra top til bund, og hang kun sammen i fugerne og vha. tape. Der er ingen tvivl om, at væggene er opfugtet som følge af rørskade i gulvet og ikke fuger.

Vi har ikke benyttet brusenichen siden medio december 2005, og alligevel måler Nykredits konsulent, K.H., d. 22.02.06 stærkt opfugtet gulve og vægge på bl.a. badeværelset, hvorefter det blev besluttet at tjekke kloakrør for lækager.
…
Tilsvarende og som understøttelse heraf, er der målt opfugtet væg i bryggers ½ meter op, dette kommer jo næppe fra tætte fuger, men af samme årsag, opsivning af fugt fra gulv.

Endvidere var fliserne ved badekaret ikke kun hultlydende de var også løsnet for neden mod badekarret. Bygningskonsulenten konstaterede endvidere de to stedet i tregulvet i entreen, hvor lamelparketgulvet var opbulet. Dette er ca. 1 meter fra brusenichen, og havde næppe sammenhæng med små utætte flisefuger i brusenichen.
Da B. Maskinsnedkeri skar gulvet op for at se om der var fugt. Kunne de konstatere, at bagsiden af trægulvet, mellemlægspap/dampspærer og lecanødder var pladdervåde.

Der *er* årsagssammenhæng mellem rørskade og løse og hultlydende fliser i bruseniche og andre steder i badeværelset. Dette er netop en fysisk mulighed, vand siver hen hvor der er

plads og materiale til at suge. Hvis det kun kunne sive ned, ville der jo aldrig have været en skade i første omgang.

Derfor skal dette forhold dækkes via Husforsikringen og ikke Ejerskifteforsikringen. Derfor må alle tre vægge dækkes 100%.
(Det er nyt for os, at der er givet dækningstilsagn med 50% over ejerskifteforsikringen til de to andre vægge, hvor der sås utætte fuger).

Genopbygning af gulv:
Nykredit anerkendte netop at dække opbygning af gulv i værelse og entre med bortfjernelse af lecanødder og opbygning af et traditionelt gulv på strøer og med isolering, da Nykredits bygningskonsulent, K.H., på flere møder på ejendommen udtrykkeligt har forklaret, 'at har man først skåret et gulv op, som er opbygget på lecanødder, så skal man lave hele rummet om pøny, man kan ikke foretage sporadiske reparationer. Dette kan ikke lade sig gøre, idet når lecanødderne først har været oppe, er de umulige at komprimere igen, således at man kan lægge et nyt gulv'. Samtidig har han forklaret, 'at når først lecanødderne er i bevægelse et sted, hvor man har skåret hul, så underminerer man hele underlaget i hele rummet, dvs. der f.eks. i modsatte ende af rummet kan mangle lecanødder som skaber små luftlommer. Pga. disse luftlommer, vil man gå og knuse lecanødder, hver gang man betræder gulvet i hele rummet'. *Samtlige* håndværkere, inkl. Nykredits valg, K.F., har bekræftet dette, og vil enten overhovedet ikke foretage sådanne udbedringer eller som K.F., frasiger sig al ansvar for gulvets efterfølgende beskaffenhed (nu da de var kommet til at tage ordren ved en fejl alligevel).

Endvidere er der indbyggede skabe på det ene værelse, som skal pilles ned og genetableres efter gulvene er lavet på ny - dette har K.F. ikke taget højde for.

Endvidere er der det forhold, at man, jf. Nykredits bygningskonsulent, ikke længere kan skaffe fletparket som vores, hvorfor der skal lægges stavpaket i entre og i værelse. Herved kommer der ikke kun en kosmetisk farvenuanceforskel, som vi naturligvis accepterer, men der er tale om en helt anden type gulv (stavpaket vs. fletparket).
Med to forskellige gulvtyper, mener vi ikke det går ind under kosmetiske farvenuanceforskelle, hvorfor vi tidligere har anført, at man bør lægge gulvet i hele huset om. Vi har købt et hus med gennemgående gulve (NB: ingen dørkarme), og netop med dette helhedsindtryk.
Vi er dog villige til at imødegå et kompromis med selv at betale for gulvet i de to resterende værelser, hvor der *endnu* ikke er konstateret dækningsberettigede skader (har dog i breve og mails løbende gjort opmærksom på forandringer omkring radiatorrør, og viser det sig, at disse gulve ligeledes er opfugtet, forventer vi, at dette går på Husforsikringen, idet det er anmeldt).

Med hensyn til genopbygningsmåde af gulvet mener vi ikke, at Nykredit har opfyldt deres erstatningsforpligtelse ved denne udbedringsmetode. Der er netop ikke taget hensyn til en helhedsløsning som anført i deres svar på klagen.
Det er endvidere ikke anført, hvor længe Nykredit står inde for holdbarheden af reparationen.

Vi har hele vejen igennem forespurgt Nykredit til hvilke fagfolk, de foretrak vi indhentede tilbud fra. Herunder B. Maskinsnedkeri.

Køkkengulv:
Køkkengulvet er så medtaget af skaden, at det er utroligt at Nykredit bliver ved med at underkende det.

Til henvisningen om kendetegnet for en gulvopbygning med lecanødder og svømmende gulv skal det lyde, at der ikke kun er tale om, at gulvet er sunket - hvilket det primært har gjort efter at det tilstødende gulv i stuen er blevet skåret op. Parket gulvet har rejst sig og er opbulet, hvilket næppe stammer fra gangslidtage.
Samtidig er det bemærkelsesværdigt, at gulvet i køkkenet delvist er sunket og har rejst sig præcis ovenover kloakrørets løbelinie igennem rummet og ikke andre steder. Der har dermed ikke noget at gøre med køleskabets placering og tyngde, som påstået.
…
Nykredit skriver at 'køkkengulvet ikke er optaget som følge af rørskade, idet hovedledning, der passerer under køkkengulv kunne strømpefores'!!!!
At en gennemhullet hovedledning løbende umiddelbart under skaderne på køkkengulvet kunne strømpefores ændrer jo ikke på, at hovedledningen har været utæt og har forårsaget fugtskade på køkkengulvet.
At man kan strømpefore skadesårsagen, hovedledningen, kan ikke være et argument for at fravige at udbedre følgeskaden på køkkengulvet.
Forholdes reelle karakter *er* vandskade som følge af utætte rør.

Vi bestilte N. Fugtteknik på Nykredits opfordring og efter telefonisk aftale samt aftale på møde med chefkonsulent R.T., da man så mange måneder efter strømpeforingen af kloakledningen, skulle se om der stadig kunne måles fugt, eller om gulvet var tørret op og man dermed havde kommet fugtårsagen til livs.
N. Fugtteknik konkluderer, at 'der er målt et for konstruktionen acceptabelt fugtniveau'. "

På baggrund af klagernes skrivelse har selskabet i skrivelse af 11/11 2008 til nævnet anført:

"**Ad 'Fejl ved indtegningen af huset'**

Juridisk set er Nybolig og Nykredit Forsikring to forskellige selskaber, og Nyboligs anprisninger er hverken bestemmende for Nykredit Forsikrings indtegningspolitik eller dækning af skader.

Vi bemærker, at vores forsikringstager faktisk har opnået en gunstigere situation pga. vores fejlindtegning af husforsikring, idet hun har fået dækket de konstaterede rørskader i huset.
Mht. gulvkonstruktion fremgår det tydeligt af tilstandsrapporten pkt. 6.1 om gulvkonstruktion, at parketgulve har stedvise lunker, hvilket skyldes den særlige gulvkonstruktion anvendt i Myresjö huse. Vores forsikringstager er således blev oplyst om, at hun købte et hus med en speciel gulvkonstruktion.

Ad 'Bruseniche og badekar'

Vores bygningskonsulent oplyser, at når man stod med front mod bruseniche var fliserne på venstre væg løsnet fra top til bund og fastholdt med tape, mens fliser på endevæg og på højre væg var hultlydende, men ikke løse og med revner i fuger forneden, hvor vægge var opfugtet. Vores bygningskonsulent bemærkede hultlydende fliser ved badekar, men ingen løse fliser.

Vores bygningskonsulent oplyser tillige, at udsivning fra kloakrør ikke medfører en opfugtning oven over det utætte sted. Vand, der ikke er under tryk, søger nedad og ikke opad.

Vand, der ved kapillarvirkning eventuelt suges op i bygningsdele kan højst stige i ca. ½ meters højde og dermed ikke op til vægflisernes overkant.

Fugt i trægulv i entre skyldtes en utæt ledning til brugsvand, og da vand i en sådan ledning er under tryk, er vand sprøjtet op på det overliggende trægulv.

Derudover blev der konstateret fugt ved utætte gulvafløb i bryggers og badeværelse og i et værelse, hvor der var en utæthed i faldstamme. I alle tilfælde er vand kommet ovenfra.

Løsnede fliser i brusenichen skyldes ikke rørskaderne i badeværelsesgulvet, men utætte flisefuger og fortsat brug af brusenichen efter overtagelse af huset, hvor vand er trængt ind ved utæthederne i fugerne.

Vi fastholder, at der ikke er årsagssammenhæng mellem rørskader og løse fliser i brusenische. Forholdet skal ikke dækkes på husforsikringen, men som en selvstændig skade på ejerskifteforsikringen med ejerskifteforsikringens selvrisiko.

Ad 'Genopbygning af gulv'

Vores bygningskonsulent K.H. har ikke udtalt sig som citeret. Vores forsikringstager må forveksle med udtalelser fra de håndværkere, som hun har spurgt. Endvidere har K.R. ikke afgivet tilbud ved en fejl. Han vidste godt, hvad han afgav tilbud på.

Vi kan oplyse, at begrundelsen for vores accept af at dække udskiftning af hele gulvkonstruktionen i værelse og entre er, at gulvfabrikanter i dag ikke vil afgive garanti for overgulvet, hvis det lægges på lecanødder. Til gengæld vil området i stuen blive repareret ved genbrug af eksisterende gulv fra værelse og entre og vil efter reparation fremstå i udseende og konstruktion, som ved husets overtagelse.

Det er korrekt, at indbyggede skabe i værelse ikke skal fjernes for at opbygge gulvkonstruktion på strøer. Skabe kan understøttes under opbygning af ny gulvkonstruktion.

Der er lamelgulve af fletparket i huset i dag lagt i hollandsk mønster, så det ser ud, som om træet er flettet sammen. Vi henviser til vedlagte fotos af gulv, som vi mener også at have fremsendt ved vores første besvarelse af klagen. Fletparket fås efter vores oplysninger ikke længere.

Vi bemærker, at ikke kun K.Rs' tilbud, men også tilbud fra B. Maskinsnedkeri, som vores forsikringstager selv har indhentet, er baseret på lamelgulve af stavparket, hvor stavene lægges i forlængelse af hinanden. Vi vedlægger eksempel fra internettet på 2- og 3 stavsparket.

Døråbninger udgør en naturlig overgang, og vi mener fortsat, at helhedsløsningen er respekteret ved at lægge stavparket i entre og gang.

Da Nykredit vælger udbedringsmetode vedrørende stuegulv, indestår vi for holdbarheden af reparation af stuegulvet inden for de almindelige forældelsesfrister. Det vil sige en maksimal frist på 10 år fra vores tilsagn om indeståelse i brev af 4. juni 2008. Inden for denne frist skal eventuel skade anmeldes inden for en kortere frist på max. 3 år fra konstatering af skade.

Ad 'Køkkengulv'

Ifølge vores bygningskonsulent er det helt naturligt, at gulv vil bule lidt op omkring det sted, hvor det er sunket.

Kloakrørets placering og lunker i gulvet har ingen sammenhæng. Udsivning fra et kloakrør opfugter ikke den overliggende gulvkonstruktion, idet vand, der ikke er under tryk, som nævnt ovenfor søger nedad og ikke opad. Vi henviser til det anførte under afsnittet 'Brusenische og badekar'.

Der er tale om almindeligt forekommende nedtrykning af gulv pga. gangbelastning, fordi lecanødderne i overfladen knuses ved daglig betrædning gennem 40 år. Disse lunker i gulvet er vores forsikringstager blev advaret om i tilstandsrapporten."

Klagernes skrivelse af 26/11 2008 er forelagt nævnet.

Af husforsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10.1**
Forsikringen gælder for 1 år af gangen og fortsætter, hvis den ikke skriftligt opsiges af forsikringstageren eller af Nykredit med mindst 1 måneds varsel til forsikringsperiodens udløb.
…
ERSTATNINGSREGLER
…
57.2
Skaden opgøres på grundlag af det beløb, som efter priserne på skadestidspunktet vil medgå til genoprettelse af det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted.
…
57.6
Beskadigelse, der alene forringer udseendet af det forsikrede i mindre omfang, eller farveforskelle opstået efter reparation af en skade, erstattes ikke."

Af ejerskifteforsikringsbetingelserne 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 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 finder nævnet, at klagerne har været tilstrækkelig advaret om gulvkonstruktionen i huset, herunder også lunkerne i køkkenet. I overensstem-

melse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser er dette forhold derfor undtaget dækning i henhold til ejerskifteforsikringen. Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at der foreligger en skade på køkkengulvet, der er forårsaget af den over husforsikringen dækkede kloakskade.

Idet nævnet bemærker, at selskabet indestår for holdbarheden af reparationen af stuegulvet, er det nævnets opfattelse, at selskabet har opfyldt sin erstatningsforpligtelse. Hvad angår klagernes krav om udskiftning af samtlige gulve over ejerskifteforsikringen, finder nævnet med henvisning til det ovenfor anførte, at klagerne har været tilstrækkelig advaret om gulvenes konstruktion, hvorfor også dette forhold er undtaget dækning i henhold til ejerskifteforsikringen. Nævnet bemærker i øvrigt, at den særlige gulvkonstruktion ikke i sig selv udgør en skade.

Nævnet finder, at klagerne ikke har dokumenteret, at der er årsagssammenhæng mellem den anerkendte rørskade og de løse vægfliser i brusenichen. Nævnet finder herefter, at klagerne ikke er berettiget til yderligere erstatning for så vidt angår vægfliserne i brusenichen - hverken over hus- eller over ejerskifteforsikringen.

Hvad angår selskabets ændring af klagernes husforsikring til kun at omfatte brandforsikring, bemærker nævnet, at nævnet ikke har mulighed for at pålægge selskabet at undlade at gøre brug af den almindelige opsigelsesadgang for begge parter i forsikringsbetingelsernes punkt 10.1.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand