823/09

Den 29. juni 2009 blev i sag nr. 75.133:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 manglende anerkendelse af, at gulve er revnet på grund af et dårligt komprimeret underlag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at gulvkonstruktionen, der ved overtagelsen af ejendommen var belagt med tæpper, ikke afviger fra gængs byggemetode på opførelsestidspunktet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1961, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 14/7 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/4 2006. Af tilstandsrapporten fremgår:

> "2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
> Tæppebelagte gulve er ikke undersøgt."

Klageren anmeldte telefonisk den 20/7 2006 til selskabet, at der var en række skader i ejendommen heriblandt revnede gulve. Selskabets bygningskonsulent besigtigede forholdet den 29/1 2007og anførte som følge heraf i ejerskifterapport af 6/3 2007:

> "**1. Gulv i opholdsstue/køkkenalrum:** Kunden har selv ombygget og lagt opholdsstue og køkken sammen. I den forbindelse har han fjernet ekst. gulvtæpper, gammel korkfliser og vinyl.

Herved har de konstateret revner og lunker i betongulvet herunder.
Efterfølgende har kunden fjernet løst beton/puds på gulvet og selv udlagt selvnivillerende flydemørtel over hele gulvet. Herpå er lagt en filt som dampspærre og 'klik laminatklinkegulv' i hele køkkenalrummet.
Nu mener kunden, at gulvet er begyndt at 'synke' og der igen er lunker i gulvet. Ved min besigtigelse kunne der konstateres lunker, men det kan ikke vurderes om det er betongulvet der har sat sig eller det er den håndværksmæssige udførelse af undergulvet, som er repareret/forsøgt udbedret af kunden.
…
4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom
1. Nej bygningens værdi og brugbarhed er ikke nedsat.
…
5. Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor tilstede da kunden overtog ejendommen?
1. Ja, der var formentlig lunker og alm. svindrevner i betongulvet.
…
6. Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret
1. Nej det har været skjult under flere lag gulvbelægninger.
…
9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret
1. Nej den bygningssagkyndige bemærker: at 'tæppebelagte gulve ikke er undersøgt' i pkt. 2 under bemærkninger. Da gulvene er ændret af kunden er det svært at vurdere om skaderne er korrekt beskrevet.
…
10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret?
1. Det er svært at sige, han tager jo forbehold herfor, og gulve er efterfølgende ændret af køber."

På klagerens foranledning anførte en murer i skrivelse af 22/3 2007:

"Årsagen til at gulvet synker, danner lunker og revner, er at underlaget er for dårligt komprimeret og deraf følgeskader som nævnt : leka og beton lag revner og ligger løs, det synker og danner dermed lunker i gulvet."

Klageren var ikke tilfreds med selskabets afgørelse, hvorfor selskabets bygningskonsulent foretog yderligere besigtigelser den 18/3 2008 samt den 28/3 2008. Af rapport som følge heraf fremgår:

"Kunden havde efter fjernelse af gulvtæppet hugget hul i betongulvet i børneværelset og konstateret at der var flere revner i slidlaget og det flere steder var skruk og knækker og vipper, især ved overgang langs ydervæg over installationskanal, men der var også større revner på kryds og tværs midt på gulvet.

Se billedrapport af d.d. mht. gulvopbygning: Tæppe, 2 cm slidlag, 6 cm lecabeton, 4 cm betonklaplag, jord.

Gulvopbygningen vurderes ikke at være særlig stærk og er formentlig også revnet og skruk i mange af de andre rum. Årsag til revnerne og at slidlaget knækker i store flager, er formentlig at lecabetonen er svag og uden tilstrækkelig styrke.

Omfang af denne gulvopbygning er 2 værelser af 8 m2, soveværelse 12,5 m2, gang 5 m2 og køkkenalrum 38,5 m2, i alt 72 m2.

Såfremt skaderne på gulvene skal udbedres skal alle de ovennævnte gulve brækkes op og der skal støbes nye betongulve, hertil kommer evt. ekstra udgravning og isolering under gulvet, da der jo kun er udført en lecabeton, som kun er meget lidt isolerende. Dette er dog ekstra som vi ikke bør dække."

Klageren anførte i udateret skrivelse til selskabet:

"Ft. har ikke kunnet mærke revnerne ved besigtigelse af ejendommen inden køb, da det har vist sig, at der på gulvet var 2 lag tæppe og et lag kork gulv. Dette blev fjernet af køber ved overtagelse. Ifølge sælger var der ikke skader på gulve.
H.J.I. Aps har ikke bemærket noget på gulv i tilstandsrapporten udover bryggers, da gulvene ikke kunne besigtiges pga. tæpper.
Ft. har inden og efter indflytning etableret nyt gulv i badeværelse, wc, bryggers, kælder. Under disse opbrydninger og vibrationer, er revnerne kun blevet værre, skruk gulv der vipper i børneværelset. Under opførelse af ny tilbygning, revnede installationskanalen hele vejen rundt med muren mod øst og syd, hvilket giver en niveau forskel på op til 1 1/2 cm mellem gulv og kanal. Hvilket ødelægger de nye tæpper og klik gulv.
M.W. henviser til sag nr. 71095 i vores afslag og udfra denne konkluderer ft. at: Betondækket har skade i form af revner og anden ødelæggelse (lunker - løs gulv plade), der ødelægger gulvtæppe og nyt nedlagt klik gulv.
Ud fra dette må forsikringsbetingelse pkt. 14 være opfyldt, da skaden jo er brud og revnedannelse i gulv og ved installationskanalen langs ydermuren. Der er revner og en løs beton plade i gulvet, i børneværelset der vipper og muresætninger ude. Dette nedsætter husets værdi, samt det kunne godt gå hen at, medføre skade på huset.
Derfor indsendes denne klage, da vi mener at være dækket af vores ejerskifteforsikring."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 25/7 2008 til klageren:

"**Sagsforløbet**

Den 20. juli 2006 har I telefonisk anmeldt, at gulve var revnede flere steder, at der var boret i el-rør og at gulvtæpper var våde.

Samme dag har vi skriftligt bekræftet jeres anmeldelse og bedt jer lade en håndværker besigtige de anmeldte forhold og besvare en række spørgsmål.

Vi har efterfølgende modtaget tilbud af 17. november 2006 fra B.S. A/S vedrørende elinstallation og brev af 7. januar 2007 fra G. Murerforretning ApS vedrørende gulvene.

Vores bygningskonsulent T.M.J. har foretaget besigtigelse den 29. januar 2007.

På baggrund af T.M.J.'s besigtigelse har vi i brev af 6. marts 2007 meddelt dækningstilsagn vedrørende utæt eternittag og ulovlig elinstallation. Vi har imidlertid afvist at yde forsikrings dækning for det anmeldte forhold vedrørende gulvene, idet forholdet allerede var udbedret

på tidspunktet for besigtigelsen, således vi ikke havde mulighed for at vurdere, om der var tale om en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. I blev opfordret til at vende tilbage, hvis I måtte komme i besiddelse af nye oplysninger om forholdet.

Efterfølgende har vi modtaget nye oplysninger, herunder at der skulle være revner i gulvet på et børneværelse.

T.M.J. har foretaget besigtigelse den 16. april 2007.

I brev af 20. april 2007 har T.M.J. meddelt, at vi ikke kan tilbyde erstatning for revner i betongulvet på børneværelset. I brevet har T.M.J. nærmere redegjort for afgørelsen.

I brev af 21. januar 2008 har I bedt om at få sagen genoptaget, idet I fortsat havde problemer med synkende gulv og gulv der dannede lunker og revner. Ifølge andre murere var årsagen dårligt komprimeret underlag. Forholdene var endvidere opstået på ny i forbindelse med om- og tilbygning, hvor der bl.a. var udført vibrationsarbejde.

Den 25. januar 2008 har I telefonisk oplyst, at der skulle være en revne mere i soveværelset, som kunne mærkes gennem gulvtæppet.

T.M.J. har foretaget besigtigelse den 18. marts 2008, hvor han kunne konstatere, at der siden seneste besigtigelse var opført en tilbygning. I har til T.M.J. oplyst, at gulvene i 2 børneværelser og soveværelse i den forbindelse havde sat sig yderligere. T.M.J. kunne konstatere og mærke niveauforskel på betongulvene under gulvtæpperne ved overgang mellem gulv og installationskanal langs ydervægge. Det var blevet aftalt, at I skulle fjerne tæppebelægning og hugge hul i betongulv ved installationskanal, så den reelle opbygning kunne besigtiges.

T.M.J. har foretaget besigtigelse den 28. marts 2008 og i den forbindelse konstateret, at opbygningen består af tæppe, 2 cm slidlag, 6 cm lecabeton, 4 cm betonklaplag og jord.

På baggrund af besigtigelsen har vi i brev af 6. maj 2008 meddelt, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for det anmeldte forhold. I brevet har vi nærmere redegjort for vores afgørelse og bl.a. henvist til ankenævnskendelse nr. 71095.

I har herefter ved mail af 18. juni 2008 klaget over vores afgørelse. Af klage fremgår bl.a., at I inden og efter indflytning har etableret nye gulve i badeværelse, wc, bryggers og kælder. Under opbrydnings- og vibrationsarbejderne blev revnerne kun forværret og gulv i børneværelse blev skruk og vippede. Videre har I oplyst, at under opførelse af tilbygning revnede installationskanalen hele vejen rundt med muren mod øst og syd.

Vores afgørelse

Dækningsomfang
Efter vores gennemgang af sagen kan vi se, at I rent fysisk har overtaget ejendommen inden det i købsaftalen anførte overtagelsestidspunkt, idet jeres anmeldelse allerede er foretaget den 20. juli 2006. Jeres ejerskifteforsikring er ligeledes trådt i kraft pr. 14. juli 2006. Det fremgår videre, at I inden indflytning havde etableret nye gulve i flere af husets rum.

Det er tidspunktet for den fysiske overtagelse af ejendommen (dispositionsdagen) og hvorledes forholdene så ud på dette tidspunkt, der er afgørende for vurderingen af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jf. pkt. 16.a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Forhold ved huset der ændres efter jeres overtagelse, herunder anden belægning på betongulvene og om- og tilbygning, er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Vi bemærker endvidere, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har anført, at tæppebelagte gulve ikke er undersøgt og disse er dermed ikke omfattet af tilstandsrapporten.

Revner i gulve
Vi kan konstatere, at I forinden T.M.J.'s første besigtigelse havde udlagt ny selvnivellerende flydemørtel på gulvet i køkkenalrum/opholdsstue for at udligne revner og lunker. Der er herefter lagt et Pergo klikgulv. Det har således været umuligt for os at vurdere forholdene, som de var i køkkenalrum/opholdsstue på overtagelsestidspunktet. Gulvet fungerer i dag som gulv uden revner eller lignende og der er derfor ikke tale om nogen dækningsberettigende skade, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Betongulvet i de 2 værelser, i soveværelset og i gangen var på overtagelsestidspunktet belagt med flere lag tæpper. I har efter overtagelsen fjernet disse tæpper og lagt nye tæpper på betongulvene.

De revner, som T.M.J. har kunnet konstatere i bl.a. børneværelse i forbindelse med sine besigtigelser 29. januar 2007 og 16. april 2007, skal betragtes som svind- og bevægelsesrevner, der er almindelig forekommende i betongulve uden armering. Denne form for byggemetode var almindelig i 1961, hvor huset er opført. Vi skal i øvrigt gøre gældende, at betongulvets brugbarhed og funktion ikke var nedsat som følge af disse revner.

Revner i betongulvene, der er opstået i forbindelse med jeres om- og tilbygning, er ejerskifteforsikringen uvedkommende, da der er tale om ændret forhold efter jeres overtagelse af huset. Vi bemærker i den forbindelse, at der bl.a. er vibreret sand langs fundament til gulvopbygning i tilbygningen, og at der ofte kan ske revner og skader i øvrige bygningsdele, når der anvendes pladevibrator helt op imod eksisterende bygning.

At det allerede ved de først udførte ombygningsarbejder har været muligt at mærke revnerne under den nye tæppebelægning har ingen betydning, da det som sagt er forholdene på overtagelsestidspunktet og dermed den oprindelige belægning, der er afgørende for ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Vi må lægge til grund, at det ikke før har givet jer gener, da I ikke tidligere i jeres ejertid har foretaget en anmeldelse til os.

Betongulvets opbygning
Med hensyn til betongulvets opbygning skal vi bemærke, at det var almindelig skik og brug på opførelsestidspunktet at anvende lecabeton som en del af gulvopbygningen. Det gjorde man for at udnytte dets bedre isoleringsevne. Konstruktionen i jeres hus vurderer vi til at have en tilstrækkelig styrke, når det er lagt på et stabilt underlag af sand eller jord. Den samme styrke kan imidlertid ikke opnås hen over installationskanalerne langs fundamentet, og derfor vil betonpladen med tiden knække her. Dette forhold udgør ingen skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi bemærker, at I ikke har sandsynliggjort, at jeres hus ikke skulle være opført på et tilstrækkeligt stabilt underlag.

Såfremt I måtte have haft særlige ønsker med hensyn til undergulv, burde I forinden handlens indgåelse have undersøgt disse eller taget forbehold for gulvenes tilstand.

Ankenævnspraksis

Endelig kan vi oplyse, at ankenævnskendelse nr. 71095 tidligere er nævnt til støtte for vores afgørelse, idet vi bemærker, at nævnet har udtalt, at niveauforskel i betongulv ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, når betongulvet er udført til tæppebelægning.

På baggrund af ovennævnte skal vi således fastholde, at de anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand og vi kan derfor ikke tilbyde nogen forsikringsdækning."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 24/11 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af gulvkonstruktionen. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"Gulve revnet pga. dårlig komprimeret underlag. Nykredit afviser at dække pga. de mener det er vanskeligt at vurdere om der er tale om en skade iht. skadesbegrebet. Der klages. Nykredit afviser nu pga. at det ikke nedsætter brugbarheden eller værdien på huset. Der klages til klageansvarlig enhed hos Nykredit. De afviser pga. de mener huset er udført efter datidens standarder."

Selskabet har ved skrivelse af 12/12 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Efter vores gennemgang af sagen skal vi fastholde, at den anmeldte skade ikke berettiger til forsikringsdækning. Vi skal i den forbindelse henvise til vores brev af 25. juli 2008.

Vi skal yderligere bemærke, at det er forsikringstageren, der skal sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag.

Forsikringstageren har ikke fremlagt dokumentation for, at huset er opført på et utilstrækkeligt komprimeret underlag eller at der forekommer forhold ved betonlaget, der berettiger til forsikringsdækning. Vores bygningskonsulent har i forbindelse med sine besigtigelser konstateret, at husets gulvkonstruktion er opført efter gængs byggemetode på opførelsestidspunktet.

Vi skal endvidere bemærke, at ejerskifteforsikringens dækningsomfang tager udgangspunkt i forholdene på overtagelsestidspunktet, hvorfor konstruktionsændringer efter overtagelsen, herunder ny gulvbelægning og ombygningsarbejder er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

På baggrund af ovennævnte skal vi således fastholde vores afgørelse."

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**12. Hvad er omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.
…
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.

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.
…
16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,

a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at konstruktionsændringer foretaget efter overtagelsen af ejendommen er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at de anførte forhold vedrørende betongulvet, der er udført til tæppebeklædning, nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Selskabets afgørelse kan således ikke kritiseres.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen