656/02

Den 14. oktober 2002 blev i sag nr. 57.701:

xxxxxxx xxxx xxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt skade.

Af tilstandsrapport af 10/6 2001 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation: Vurdering:	**IB**	**...**
... 6. Gulvkonstruktioner	x	

...
Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
...
Bemærkninger:
...

	Ja	**Nej**	**Bygning**
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A

...
Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:
Gulve med fast tæppebelægning er utilgængelig og derfor ikke besigtiget.
...
Sælgers oplysninger - fortsat

	Ja	Nej	?
...			
5. Lofter/etageadskillelser			
5.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvor?			
Nyt loft i værelse under køkken efter vandskade fra opvaskemaskine.			
6. Gulve			
6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvor?			
Stue ved radiator efter utæt thermostat i spisestue.			

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...	**Bygn.:**
6.0 Gulvkonstruktion og gulve	A
Gulv på strøer eller bjælker	A
Klinkegulv på beton	A
Tæppe på beton	A
Væg-til-væg tæppe	A"

I klageskrivelse af 27/1 2002 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt vedlægges.

I forbindelse med købet af huset på H..vej, gør vi ejendomsmægler opmærksom på, at vi ønsker at tage væg til væg tæpperne af og slibe parketgulvene, der er af ege-træsfiner i flet og beregnet til at være et overgulv.

Vi spørger derfor ejendomsmægler, om der er andre skader på gulvet end den lille vandskade efter en utæt termostat, som er nævnt i tilstandsrapporten. Ejendoms-mægler giver udtryk for, at det skulle der ikke være ifølge sælger samt oplysninger i tilstandsrapporten.

Imidlertid konstaterer vi efter aftagning af tæpperne, at der er parketter, der er knæk-kede, andre der har løsnet sig, og flere der ikke hæfter. Det drejer sig især om gulvet i en bestemt fjerdedel af stuen. Umiddelbart efter denne konstatering den 16. dec. 2001 anmelder vi telefonisk skaden til TopDanmark og beder om at få en taksator-vurdering hurtigst muligt.

Vi beder Tømrermester M.J. reparere gulvet. Efter formodet endt reparation, der har drillet en del, konstaterer H.W.A. N. Gulvafslibning, at det er umuligt at slibe de repa-rerede parketter, og såvel han som M.J. mener, der skal et nyt gulv til. Vi mener, at et parketgulv er at betragte som et overgulv, uanset om der er tæpper på eller ej.

TopDanmarks afgørelse om at give 5000 kr. til at lægge en plan flade, hvor der kan lægges tæpper på, er derfor ikke tilfredsstillende.
TopDanmark vedlægger kopi af sag fra 2001 (sag nr. 54.744) vedr. tildækkede masonitgulve. Vi mener ikke, at parketgulve kan defineres som undergulve i lighed med masonitgulve. De to sager er derfor ikke sammenlignelige.
Til orientering var sælger også forsikret i TopDanmark. Der kan eventuelt være tale om en følgeskade af en tidligere anmeldt skade, hvilket bør undersøges.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Enten et nyt stuegulv eller en reparation der medfører at gulvet kan slibes og bruges som parketgulv."

Selskabet har ved skrivelse af 13/2 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"**Købsaftalen og salgsopstillingen**
Det fremgår ingen steder i købsaftalen eller salgsopstillingen at ejendommen er med parketgulve.

Derimod er der i købsaftalen oplyst at der ved ejendomshandlen medfølger væg-til-væg tæpper.

Gældende police for forsikringen
Det fremgår af den gældende police for forsikringen, at forsikringen ikke dækker krav afledt af kosmetiske forhold for skjulte gulve under tæpper.

Gældende vilkår for ejerskifteforsikringen er vilkår 12-E Oktober 2000
Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til de gældende vilkår pkt. 3.

Af disse fremgår det blandt andet at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader.

Forsikringen dækker ikke forhold, som 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 sikrede

ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Se vilkårenes punkt 4 A.

Forsikringen dækker ikke forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen. Se vilkårenes punkt 4 D.

Under erstatningsopgørelse (pkt. 6) fremgår det blandt andet, at hvis det beskadigede på grund af slid og ælde var forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Der ydes ikke erstatning for eventuel tab som følge af farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og det ubeskadigede.

lfølge den gældende police for forsikringen er der en selvrisiko på forsikringen på 10.000 kr., max 30.000 kr.

Taksators oplysninger

Efter vi har modtaget vores kunders skriftlige skadeanmeldelse, har vi sendt sagen til vores taksator for hans vurdering af forholdet.

Idet vores kunder har påbegyndt reparation af gulvet forinden taksators besigtigelse, har han blandt andet vurderet forholdet ud fra fotos - som vores kunder har taget - samt talt med vores kunders håndværker.

Taksators oplysninger: I stuen har tømreren brugt 16 timer på at forsøge at reparere gulvet for løse stave. Der er repareret flere steder, ved dels at ilægge de løse stave, dels at ilægge nye stave. De nye stave er tykkere end de gamle på 3,5 mm.

Gulvmanden har prøveafhøvlet arealet ved køkkenet ca. 7 m² med et utilfredsstillende resultat - stavene er papirstynde og har en tendens til flere steder at bukke enderne op. Gulvet er ikke egnet til at stå som et færdigt trægulv.

Taksator skønner, at det vil koste max 5.000 kr. incl. moms at reparere gulvet, så det fortsat kan bruges som undergulv for en tæppebelægning.

Skaden på stuegulvet er dækket jf. brev af 17. januar 2002

På baggrund af de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen samt oplysningerne i tilstandsrapporten, har vi den 17. januar 2002 skrevet til vores kunde, og anerkendt at ejerskifteforsikringen dækker reparation, så gulvet fortsat kan bruges som grundlag for en tæppebelægning.

Reparationen overstiger ikke den gældende selvrisiko, hvorfor vi ikke har udbetalt erstatning i sagen.

Den gældende selvrisiko på forsikringen er blevet nedskrevet med reparationsudgiften.

Forklaring

Årsagen til vores afgørelse er, at vi mener at vores kunder har købt et hus med heldækkende tæpper på det berørte gulv. Hvis vores kunder, i forbindelse med køb af ejendommen, havde særlige ønsker til gulvets tilstand, f.eks. at det kunne anvendes uden heldækkende tæpper, da må de selv undersøge gulvets tilstand eller kræve garanti fra sælger inden underskrivning af købsaftalen. På samme måde, som de har gjort vedrørende kloakvand i kælder (købsaftalens s. 1b).

Vi mener endvidere, at der er tale om individuelle forudsætninger, når en køber forventer, at parketgulve under faste gulvtæpper uden videre kan benyttes. Gulve under faste tæpper er at betragte som undergulv for den færdige belægning - i dette tilfælde et tæppe.

Det vil sige, at i de tilfælde hvor en kunde har købt et hus med tæppebelægning i stue, kan de ikke forvente, at dette kan fjernes, uden at der skal foretages en reparation, for at undergulvet kan fremtræde som 'overgulv'. En sådan reparation er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, finder vi ikke, at vores kunder kan have været uvidende om, at der kunne være problemer med gulvene under de faste tæpper, idet den bygningssagkyndige har oplyst, at de ikke er besigtigede, ligesom det fremgår af sælgeroplysningerne, at der tidligere har været en vandskade i køkken samt at der er skade på gulv i stue ved radiator efter en utæt termostat i spisestue.

Taksator har bedt snedker se på sagen

Efter at vores kunder har modtaget vores afgørelse af 17. januar 2002 har de kontaktet os pånyt, idet de ikke fandt, at vores afgørelse var korrekt.

Herudover ønskede de at måtte udbedre skaden (evt. ved lægning af nyt parketgulv), selv om de evt. ville indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Det blev aftalt med vores kunde, at vi ville få vores taksator til at få en snedker til at vurdere sagen.

Vores kunder har efterfølgende kontaktet os, idet de fandt, at der kunne være tale om en følgeskade efter en tidligere vandskade, som sælger har fået udbedret.

Det blev aftalt, at vi ville forelægge oplysningen for taksator for hans kommentarer.

Vores taksator har herefter bedt Tømrermester J.S. ApS vurdere forholdet.

Vi har nu modtaget udtalelse fra Tømrermester J.S. ApS.

Taksator har på baggrund af oplysningerne i udtalelsen fra tømrermester J.S. oplyst følgende:

- Gulvet er nedslidt (partiel delaminering af enkelte stave. Dette er ikke ualmindeligt, alderen taget i betragtning).
- Der er foretaget inspektion af gulvet, i den del, der er nærmest køkkenet der er ikke tegn på fugt fra tidligere skade.
- Den - af vores kundes håndværker - udførte reparation er foretaget med vandbaseret PVA lim og ikke med kontaktlim uden vand.

- Gulvet er anvendeligt som undergulv efter afslibning af de høje kanter fra reparationen.
- Hvis gulvet skal bruges som parketgulv kan dette ske ved yderligere reparation. Det vil her være nødvendigt med en minutiøs gennemgang af hver enkel stav for at fastlægge antallet af løse stave der skal udskiftes.
- De nuværende skader skønnes at stamme fra fugtgennemgang fra kælderen, kombineret med den tætte belægning med tæppe. Der er tørrerum under den del der ligger ud for køkkenet.

Den tidligere vandskade fra 1996 i køkkenet - hvor vandet er strømmet ned gennem etageadskillelsen - har efter J.S.'s vurdering intet med denne sag at gøre. Vandet er formodentlig løbet direkte ned gennem etageadskillelsen ude i køkkenet. Der blev affugtet af ISS.

Økonomi

1. Reparation så der opnås plan flade, hvor der vil kunne monteres tæpper på, 5.000 kr. incl. moms.
2. Reparation som udført af kundens håndværker og hvor der er brugt meget tid på genanvendelse af gamle parketstave, 8.150 kr. incl. moms.
3. Reparation så gulvet kan bruges som parketgulv. Det bliver et gæt på, hvor lang tid der skal bruges - et sted mellem 2 og 4 mandedage giver en ca. reparationspris på 10 - 20.000 excl. moms. I denne pris er medtaget forholdet vedrørende utæt thermostat i spisestue (sælger opl. pkt. 6.1). Prisen er endvidere incl. slibning og lakering til ca. 4 - 5.000 kr. excl. moms, som kunden under alle omstændigheder skulle have udført.
4. Ny parket på hele gulvet ca. 45.000 kr. excl. moms ved udskiftning af brædder.
5. Udlægning af en dækparket oven på eksisterende gulv vil koste ca. 30.000 kr. excl moms.

Vi fastholder vores afgørelse

Ved at anerkende at ejerskifteforsikringen dækker reparation så gulvet fortsat kan bruges som grundlag for en tæppebelægning, finder vi, at have opfyldt vores forpligtelser i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Hvis nævnet ikke er enige og mener at gulvet - trods købt med heldækkende tæpper - skal kunne bruges som parketgulv, finder vi, at der alene vil kunne blive tale om erstatning i henhold til punkt 3 under økonomi. Der skal foretages fradrag for udgift til slibning og lakering, idet det er en udgift, som vores kunde under alle forhold skulle have afholdt.

Endvidere betaler forsikringen ikke for den del af skaden, der evt. skyldes utæt thermostat i spisestue.

Eventuelle farveforskelle m.m. ved en reparation er ikke dækket på grund af policeundtagelsen samt de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen.

Hvis nævnet finder at kunden skal have erstatning i henhold til punkt 4 eller 5 under økonomi vil vi forbeholde os at gøre fradrag i erstatningen pga gulvets nedslidning samt forholdet vedrørende den utætte thermostat i spisestue.

Vi indstiller herved sagen til nævnets afgørelse."

Klagerne har ved skrivelse af 24/2 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Topdanmark giver i brev af 13 februar 2002 udtryk for, at ingen steder fremgår det skriftligt i købsaftalen eller salgsopstillingen, at ejendommen er med parketgulve. I forbindelse med besigtigelsen af huset løftede vi tæppehjørner og konstaterede, at der var parketgulve i stueplan. Tæpperne sad meget fast med dobbeltklæbende tape og yderlig besigtigelse ville have ødelagt tæpperne. Desuden var rummene møbleret med tunge møbler.

Vi spurgte meget til gulvenes tilstand og lagde ikke skjul på, at vi ønskede at fjerne tæpper og slibe gulvene af. Dette kan ejendomsmægler C.A. bekræfte.

Vi mener, at vi ud fra sælgeroplysninger i tilstandsrapporten ikke havde grund til at tro, at der var andre skader på gulvene, end den der var kommet fra en utæt termo-

stat, jævnfor punkt 6.1 i tilstandsrapporten. Det forhold, at man bliver gjort opmærksom på en enkelt skade, er jo netop med til at skabe tillid til sælgers oplysninger.

Topdanmark har tidligere i brev af 17 januar 2002 henvist til kendelse fra ankesag nr. 54.744. I denne sag er der tale om masonitgulve, og de to sager mener vi derfor ikke er sammenlignelige. TopDanmark henviser desuden til kendelse fra ankesag nr. 50.321 ang. rørskade i et badeværelse, hvilket vi mener er en anden type sag, der ikke har noget med parketgulve at gøre.

Vi fastholder, at uanset om sælger har tæpper på eller ej, er et parketgulv at betragte som et overgulv, beregnet til at gå direkte på,

I Topdanmarks brev af 13 februar 2002 fremgår det, at de har modtaget en skriftlig skadesanmeldelse den 2 januar 2002 sendt fra os den 28 december 2001. Til orientering er følgende gået forud og efter:

Søn 16 dec. 2001: Vi tager tæpper af og opdager derved skaderne.
Man 17 dec. 2001: Gulvsliber H.W.A. ser på gulvet.

Vi kontakter Topdanmark for at få tilsendt en skadesanmeldelse. Vi beder om hurtigst muligt at få en taksator ud for at se på gulvet, og vi gør opmærksom [på] vi lige efter nytår går i gang med reparationer, da vi planlægger at flytte ind 12/13 januar 2002.

Ons 19 dec. 2001: Topdanmark sender en skadesanmeldelse (hvilket de senere har bekræftet fremgår af deres postliste). Skadesanmeldelsen når dog aldrig frem.
Tors 27 dec. 2001: Vi kontakter M.S., Topdanmark, og de sender en ny skadesanmeldelse. Vi beder endnu engang om at få en taksator ud og hun henviser derfor til sagsbehandler K.N.

Fre 28 dec. 2001: Vi returnerer udfyldt skadesanmeldelse. Jeg gør telefonisk K.N. opmærksom på vi begynder reparation af gulvet 3 januar 2002.
Man 7 jan. 2002: Vi rykker igen for at få en taksator ud for besigtigelse.

Vi mener derfor, at vi har gjort hvad vi kunne for at få en taksator ud så hurtigt som muligt."

I selskabets skrivelse af 7/3 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Af brevet kan vi se, at vores kunder ikke har besigtiget gulvet, inden køb af ejendommen, idet de pålagte tæpper sad meget fast med dobbeltklæbende tape.

Hvis vores kunder - uanset oplysningerne i tilstandsrapporten - havde en forventning om, at der var et parketgulv, der kunne benyttes uden tæppebelægning, burde de havde fået det på det rene ved at forlange, at det pågældende forhold blev undersøges inden købsaftalens indgåelse eller havde krævet garanti fra sælgeren. Vores kunder kunne også havde gjort den særlige forudsætning til en egentlig betingelse for handelen.

Den risiko som vores kunder har påtaget sig, ved ikke at få afklaret forholdet inden køb af ejendommen, må de selv bære.

Vi skal i den forbindelse i det hele henvise til indholdet i vores brev af 13. februar 2002 til Ankenævnet for Forsikring, hvoraf vi særligt skal fremhæve 'Forklaring' på side 3.

Endeligt har klagerne ved skrivelse af 20/5 2002 til nævnet fremkommet med følgende oplysninger:

"Vi har nu endelig fået lagt nyt gulv, og herved konstaterede vi, at bjælkeafstanden var op til 80 cm for de bærende bjælker, og Træbranchens Oplysningsråd anbefaler en maksimal afstand på 60 cm ved lægning af trægulve. Tømrermester M.J., mener at dette formentlig har været en kraftig medvirkende årsag til, at gulvet skulle udskiftes, idet parketgulvet så har været udsat for en for stor dynamisk påvirkning, når man går på det.

Da dette er et nyt aspekt i sagen, synes vi, at det var rimeligt at oplyse det, selvom sagen er indstillet til afgørelse.

Fotos af bjælkelaget kan rekvireres."

Hertil har selskabet ved skrivelse af 20/6 2002 til nævnet bl.a. anført:

"**Faktiske forhold**

Indledningsvis kan det oplyses, at det ikke er muligt ud fra vores kundes brev til Ankenævnet for Forsikring af 20. maj 2002 at se de faktiske forhold vedrørende gulvet.

Det vil sige, det er ikke muligt ud fra brevet at se i hvilket omfang bjælkeafstanden har været 80 cm ligesom gulvdimensionen ikke nærmere er oplyst. Gulvdimensionen har betydning for bjælke-/strøafstanden.

Træbranchens oplysningsråd nr. 319 fra 1968

Det fremgår af vores kundes brev at Træbranchens Oplysningsråd anbefaler en maksimal afstand på 60 cm for de bærende bjælker ved lægning af trægulve.

Det finder vi ikke er korrekt, idet det i henhold til vedlagte pjece fra Træbranchens Oplysningsråds nr. 319 fra 1968 på side 13 fremgår, at der ofte er 60 cm ved strøer og 70 cm ved bjælkelag.

Taksator H.M. vurdering

Taksator H.M. er ikke blevet kontaktet af vores kunde eller dennes håndværker i forbindelse med pålægning af det nye gulv.

H.M. har derfor ikke haft mulighed for at konstatere i hvilket omfang, bjælkeafstanden har været 80 cm, og hvis det har være tilfældet, om det har været acceptabelt på baggrund af gulvdimensionen.

Men uanset at bjælkeafstanden har været op til 80 em finder taksator H.M. ikke, at det har haft betydning for parketgulvet.

Årsagen til delamering er normalt fugt, hvilket taksator H.M. samt tømrermester J.S. (udtalelse/tilbud af 100202) også finder er tilfældet i denne sag. Af tømrermester J.S.'s udtalelse skal vi særligt fremhæve: De skader som er på gulvet skønnes at

stamme fra fugtgennemgang fra kælderen, specielt over rum som anvendes til tørring af tøj, kombineret med afdækning med tæppe.

At der skulle ske en delamering som følge af at bjælkeafstanden enkelte steder har været op til 80 cm er meget teoretisk, idet bjælkeafstanden er et udtryk for parketgulvets maksimale bæreevne.

Vi fastholder vores afgørelse

På baggrund af det ovenfor oplyste og idet vi i det hele skal henvise til indholdet i vores brevet til Ankenævnet for Forsikring af 13. februar 2002 samt 7. marts 2002 må vi fastholde den af os tidligere trufne afgørelse."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Forsikringsvilkår for Ejerskifteforsikring**

...

3 Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader (en fysisk forandring) samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

...

4 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, som 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

...

6 Erstatningsopgørelse

...

Var det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Da nævnet finder at måtte lægge til grund, at gulvet fortsat er egnet som underlag for en tæppebelægning, kan nævnet med henvisning til forsikringsbetingelserne ikke kritisere, at selskabet har afslået forsikringsdækning for den anmeldte skade på gulvene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard