841/10

Den 6. april 2010 blev i sag nr. 76.248:

xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets behandling af diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.
Klagen vedrører følgende forhold:

1) Søjler i kælderrum
2) Defekt etageadskillelse mellem kælderrum og toilet
3) Køkkengulv giver sig flere steder

Selskabet har afvist at dække forhold 1 med henvisning til, at der ikke i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger skade eller nærliggende risiko for skade. Med samme begrundelse har selskabet afvist at dække forhold 3 (bortset fra et enkelt gulvbræt). Selskabet har anerkendt at dække forhold 2. Ifølge selskabet består udbedringen i, at der opsættes isolering og gipsplade.

Klageren kræver, at selskabet yder fuld dækning for alle tre forhold i overensstemmelse med anbefalingerne fra rådgivende ingeniørfirma.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1906, blev købt af klageren med overtagelse pr. 15/2 2008. Kontantprisen udgjorde 2,525 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 20/12 2007, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
2.	**Kældre/krybekældre/terrændæk**		
…			
2.5	Etageadskillelse	K1	Der er revnet/løst/afskallet loftpuds i kælderrum mod nord. Note: Løst puds bør repareres som led i den almindelige vedligeholdelse.
…			
6.	**Gulvkonstruktion og gulve**		
6.2	Belægninger	K1	Gulvbrædder er ormstukne med angreb af borebiller, specielt i køkken. Note: Der er ikke fare for bæreevne, og angreb af borebiller vurderes dødt.
…			

Karakterer

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader"

Den 26/2 2008 modtog selskabet fra klageren elektronisk skadeanmeldelse, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Beskrivelse af skaden:
Hvordan vil du beskrive skaden : Etageadskillelse synes delvist ødelagt.
Der er risiko for delvis sammenstyrtning i køkken og toilet.
Hvordan blev skaden opdaget : Set visuelt på indflytningsdag efter sælger havde fjernet resten af sit bohave. Forholdene er ikke anført i tilstandsrapport.
Hvornår blev skaden opdaget …Ved indflytning onsdag 20 feb.
Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed: Ja
Hvis ja, hvorfor: I følge håndværkere, der hjælper med udbedring af K2 og K3 forhold, kan der være risiko for, at personer styrter gennem gulvet.
…
Hvor i ejendommen er skaden opstået: Etageadskillelse i køkken og toilet i stueplan mod kælder.
Hvad er beskadiget: Bærende dele i gulvet."

Ved skrivelse af 28/2 2008 til klageren bekræftede selskabet, at det havde modtaget skadeanmeldelsen. I samme skrivelse anmodede selskabet klageren om at fremsende kopi af købsaftalen. Selskabet modtog købsaftalen den 9/6 2008.

Ejendommen blev flere gange besigtiget af ingeniører fra det rådgivende ingeniørfirma L. A/S samt skadekonsulent fra det indklagede selskab.

I notat af 28/3 2008 fra det rådgivende ingeniørfirma L. A/S hedder det bl.a.:

> "På foranledning af ejendommens ejer … besigtigede undertegnede torsdag d. 2008.03.27 etageadskillelsen mellem kælder og stue mm. på ejendommen beliggende …
>
> Baggrund:
> I forbindelse med indflytningen i ovennævnte ejendom, har ejendommens nye ejer konstateret, at der er en del bevægelse i gulvkonstruktionen over kælderen ved trafik herpå. Ejeren har desuden observeret interimskonstruktioner i kælderen til understøtning af bjælker i etageadskillelsen mellem kælder og stueetage. Desuden er der observeret en skade i etageadskillelsen under toilettet i stueetagen.
> Ejendommens ejer vil af hensyn til udnyttelsen af kælderen gerne have en tilkendegivelse af om interimskonstruktionerne kan fjernes uden at der er fare for nedstyrtning samt en udtalelse om skaden i etageadskillelsen under toilettet.
>
> Besigtigelse:
> Ved gangtrafik i køkkenet kan det mærkes at der er en del bevægelse i gulvkonstruktionen. Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er den oprindelige og udført med bjælker med dimensionen 150 x 175 mm. Bjælkerne er oplagt med en indbyrdes afstand på ca. 1,0 m og er umiddelbart oplagt som kontinuerte bjælker over to fag med spænd på 4 - 4,5 m. Undersiden af bjælkerne er synlige i det meste af kælderen og det kan konstateres at de har været ormeangrebet. Ved indstik med en skruetrækker kan det konstateres at ormeangrebet er 5-7mm dybt. Mellem etagebjælkerne er udført puds på rør på undersiden af indskudsbrædderne. I det sydøstlige kælderrum er det pudsede loft udført på undersiden af etagebjælkerne.
> I det tidligere fyrrum er opstillet to interimsstolper 100 x 100 m tømmer til understøtning af den 1. bjælke 150 x 175 mm fra tværskillevæg og bjælke 75 x 175 mm umiddelbart op ad tværskillevæggen. Bjælkerne har tydelige fugtskjolder, men er ikke opfugtede. Se foto ...
> I det sydøstlige kælderrum er opstillet to stålsøjler til understøtning af den 1. bjælke 150 x175 mm fra gavlvæggen og bjælke 75 x 175 mm umiddelbart op ad gavlvæggen. Se foto …
> Der kan ikke observeres skader på tre af de understøttede bjælker, som kan forklare hvorfor der er udført interimsunderstøtninger. Bjælken 75 x 175 mm, der er placeret op ad skillevæggen, ser dog ud til tidligere at have haft ført et rør gennem sig lodret. Hullet er udfyldt med mørtel. Undersiderne af bjælkerne er synlige ved træ stolperne og ved stålsøjlerne kan undersiden af bjælkerne anes mellem forskallingsbrædderne. Oversiden af bjælkerne kan ikke observeres, men det vurderes umiddelbart at det er de oprindelige gulvbrædder, der fortsat danner gulv i stueetagen.
>
> Sandsynligheden for at der skulle være sket en svækkelse af bjælkernes overside anses for at være ganske lille.

…
I køkken kan der observeres et enkelt gulvbræt, der deformerer sig kraftigt når der trædes på det. Ved et let tråd direkte på brættet bøjer dette 5-10 mm ned. Brættet er flækket langs noten på oversiden og det kan ses at der er ca. 1 mm træ tilbage over feren på nabobrættet. Gulvbrædderne er sandsynligvis blevet afhøvlet af flere omgange. Se foto …
…
I det sydvestlige kælderrum kan der ved afløbsinstallationer ses en stor skade i etageadskillelsen. Der er et stort hul, så man kan se op til undersiden af en stålplade, der danner underlag for vinylbelægningen på gulvet i toilettet i stueetagen. De tilbageværende gulvbrædder, der kan ses gennem hullet i etageadskillelsen har været angrebet af borebiller. På undersiden af stålpladen kan ses ganske lidt overfladerust, mens der på oversiden under vinylen kan ses meget overfladerust. Desuden er indskudsbrædderne, som har dannet loft blevet vredet nedad og pudsen er faldet af eller sidder meget løst i et område på ca. 1m^2. Se foto ... I henhold til Bygningsreglement for Småhuse skal etageadskillelsen mellem stue og kælder være Branddrøj i 60 minutter REI 60, dette krav kan ikke opfyldes med denne skade. Skaden er med stor sandsynlighed en følgeskade af afløbsarbejder, som ikke er blevet udbedret. Det kan endvidere konstateres at der er bagfald på afløbsledningen fra håndvasken.
…
<u>Vurdering:</u>
De 4 interimsunderstøtninger, der er etableret i kælderen, vurderes at kunne fjernes. Stålsøjlerne i det sydøstlige kælderrum, antages at være opstillet for at understøtte et område, hvor der tidligere har været placeret noget tungt på etageadskillelsen ovenover, f.eks. et stort akvarium eller lignende. De to stolper i det tidligere fyrrum antages at være opstillet i et forsøg på at mindske bevægelserne i gulvet ved gangtrafik i det ovenliggende køkken.
Nedbøjningen af etageadskillelser bør indenfor samme boligenhed være mindre end 1/450 x spændvidden ved en belastning på 2 kN/m2. Ved beregning af de aktuelle bjælker fratrukket 10 mm i højden og bredden på grund af svækkelser fra borebilleangrebene bliver den teoretiske nedbøjning 9 mm ved spændvidder på 4,5 m. Dette svarer til 1/500 x spændvidden, bjælkelaget skulle dermed i sig selv være ok.
Det kan ikke afvises, at der er udført svækkelser i oversiden af de understøttede bjælker. Dette kan kun afsløres ved at optage gulvbrædderne, hvilket anbefales herunder.

Det vurderes at de bevægelser, der kan observeres i etageadskillelsen ved gangtrafik i køkkenet, hovedsaligt stammer fra de tyndhøvlede gulvbrædder. Der er formodentlig kun ca. 2/3 af den oprindelige bræddetykkelse tilbage. Et gulvbrædt med tykkelsen 32 mm er ca. 3,5 gange stivere end et gulvbræt, der er høvlet ned til 21 mm's tykkelse.
Det anbefales at de tynde gulvbrædder udskiftes med nye med større tykkelse min. 25 mm.

Forinden fjernelsen af interimsunderstøtningerne anbefales det at gøre sig bekendt med om der er skader/svækkelser i bjælkeoversiderne. Dette kan ske i forbindelse med udskiftningen af gulvbrædderne. Det anbefales at gulvbrædderne udskiftes forinden understøtningerne fjernes. Ved fjernelsen af understøtningerne skal der udvises forsigtighed og det skal ske en ad gangen.

Hullet i etageadskillelsen skal repareres således at brandsikkerheden bliver bragt i orden. Dette kan ske ved at puds, indskudsler og forskallingsbrædder i det berørte område tages ned. Der monteres min. 100 mm mineraluld tæt mellem bjælkerne. Mineralulden skal fastholdes med 2 mm ståltråd så det ikke kan falde ned. Forskalling opsættes og der monteres loft af to lag gips. Stålpladen og de eksisterende gulvbrædder erstattes af nye gulvbrædder eller krydsfiner."

I skadekonsulentrapport af 13/5 2008 hedder det bl.a.:

"**Anmeldte skader**
1. skade Midlertidige søjler i kælderrum
2. skade Defekt etageadskillelse ved wc-rum
3. skade Defekt gulvbræt ved køkken
…
Beskrivelse af de anmeldte skader
1. skade Midlertidige søjler i kælderrum

I fyrrum er opstillet 2 hvidmalede træsøjler under 2 etagebjælker.
I nabo-kælderrum er opstillet 2 stålsøjler under 2 etagebjælker
Der kan ikke konstateres skader på de understøttede etagebjælker.
Det vurderes at søjler er opsat for at mindske bevægelser i etageadskillelsen

2. skade Defekt etageadskillelse ved wc-rum

Etageadskillelsen mod kælder under wc-rum i stueetage er defekt, sandsynligvis pga. tidligere vandskade.
Gulv i wc-rum er udskiftet med en kraftig jernplade der har overfladerust under vinylbelægning.

Mod kælderloft mangler indskudsbrædder og loftsbeklædning på ca 1 m2.

3. skade Defekt gulvbræt ved køkken
Et enkelt gulvbræt ud for køkkenvask har ikke forbindelse via fer og not til nabobrædder, hvilket bevirker at det fjedrer en del.
Der er tale om en ældre gulvbræt, sandsynligvis fra husets opførelse i 1906, der er meget nedslidt."

Sagen blev overgivet til selskabets advokat, som på selskabets vegne traf afgørelse i sagen den 17/6 2008. Af den til klageren fremsendte skrivelse fremgår bl.a.:

"**Topdanmark dækker nogle af de anmeldte skader**
I har anmeldt følgende skader:

1) Søjler i kælderrum
2) Defekt etageadskillelse ved WC-rum
3) Defekt gulvbræt ved køkken
…
Her får I en forklaring på vores afgørelse
Ad 1)
Skadekonsulenten kunne ved sin besigtigelse af ejendommen konstatere, at der var opstillet flere træsøjler under etagebjælkerne. Der kunne ikke ved skadekonsulentens besigtigelse konstateres skader på de understøttede etagebjælker. Skadekonsulenten formoder, at søjlerne er opstillet for at mindske bevægelser i etageadskillelsen.

I rapporten fra L. a/s konkludere, at spændvidden er ok. Derimod anbefales det, at lade gulvbrædderne i køkkenet udskiftes med nye tykkere brædder.
…

Eftersom skadekonsulenten ikke kunne konstatere skader som følge af nedbøjningen, og eftersom skadekonsulenten heller ikke vurderer, at der er nærliggende risiko for skade, kan Topdanmark desværre ikke tilbyde at betale erstatning.
…
Det er vores opfattelse, at gulvbræddernes tykkelse er en følge af sædvanligt slid over en længere årrække. Topdanmark kan derfor heller ikke af denne grund tilbyde at betale erstatning til udskiftning af samtlige gulvbrædder.

Ad 2)
…
Eftersom ejendommen er opført i 1906, og der ikke på dette tidspunkt var krav om opfyldelse af bygningsreglement eller lign. kan Topdanmark desværre ikke tilbyde at dække forholdet under den udvidede dækning.

Skadekonsulenten vurderer dog, at etageadskillelsen er i en sådan stand, at den afviger nævneværdigt fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder, og Topdanmark kan derfor tilbyde at betale erstatning, idet forholdet ses at opfylde skadesdefinitionen i punkt 4 B. Skadekonsulenten oplyser, at stålpladen ikke er ulovlig, og at den vurderes at være solid.

Selvrisiko
Udbedring af skaden består ifølge skadekonsulenten i, at der opsættes isolering og gipsplade, hvilket skadekonsulenten skønner vil koste kr. 3.000 inkl. moms. Eftersom der for jeres ejerskifteforsikring gælder en selvrisiko på kr. 12.000 pr. anmeldt skade, foretager Topdanmark ikke en erstatningsudbetaling. Jeres samlede selvrisiko i hele forsikringstiden på kr. 28.000 vil i stedet blive nedskrevet til kr. 25.000,

Ad 3)
Skadekonsulenten oplyser, at et gulvbræt, der ligger lige foran køkkenvasken har mistet forbindelse via fer og not til de øvrige gulvbrædder. Topdanmark kan tilbyde at betale erstatning til udskiftning af det ene bræt.

Selvrisiko
Skadekonsulenten skønner udbedringsomkostningen til udskiftning af det ene bræt til kr. 2.500 inkl. moms, hvorfor Topdanmark ikke foretager erstatningsudbetaling, men i stedet nedskriver jeres samlede selvrisiko."

Den 8/10 2008 modtog selskabet fra klageren skrivelse dateret 3/8 2008. I skrivelsen tilkendegav hun sin utilfredshed med selskabets afgørelse og henviste i den forbindelse til en vedlagt skrivelse fra det rådgivende ingeniørfirma L. A/S. I den vedlagte skrivelse, der er dateret 18/9 2008, hedder det bl.a.:

"Ifølge aftale med vores M.J., er vores bemærkninger til brev fra [selskabets advokat] af d. 17. juni 2008 anført herunder.

Ad pkt. 1: Søjler i kælderrum.
Skadekonsulenten vurderer ligesom L. a/s at der ikke kan konstateres skader på bjælkelaget, som nødvendiggør de søjler, der er opstillet i kælderen.

Vedr. tykkelsen af gulvbrædderne vurderer skadekonsulenten at det er naturligt slidtage gennem en årrække, der er årsag til gulvbræddernes lille resttværsnit. Dette er L. a/s ikke enige i. Et gulv, der er slidt tyndt på grund af mange års gangtrafik herpå, ville ikke have en helt plan overflade som på [klagerens adresse]. Endvidere er det typisk for gulve med en alder som dette, at gulvbrædderne krummer, hvis det ikke er slebet af. L. a/s er overbevist om at dette gulv er blevet afslebet for mange gange.
…
Som nævnt ovenfor er det ikke L. a/s' opfattelse, at der her er tale om naturligt slid.

Ad pkt. 2: Defekt etageadskillelse ved badeværelse.
Skadekonsulenten vurderer at den observerede skade stammer fra en tidligere vandskade. Det er L. a/s vurdering at skaderne er fremkommet i forbindelse med udførelsen af faldstamme og afløb fra håndvask.

Det anføres at der i 1906, hvor ejendommen er opført, ikke var krav til opfyldelse af bygningsreglementer eller lign. Dette er vel ikke helt korrekt da, der allerede i 1858 indførte følgende 'Lov, indeholdende nogle Bestemmelser i Henseende til Bygninger, der opføres i Kjøbstederne, med undtagelse af Kjøbenhavn, eller Disses nærmeste Omegn' og i København har der helt tilbage til 1795 været krav om indbygning af indskud i etageadskillelserne af hensyn til brandsikkerhed.

Ad pkt. 3 Defekt gulvbræt ved køkken.
Topdanmark tilbyder at betale erstatning til udskiftning af det ene gulvbræt, hvor forbindelsen mellem fer og not er defekt.
…
L. a/s opfatter at tilsagnet om at udskifte det ene gulvbræt kommer fordi denne observerede skade er en følgeskade af det sædvanlige slid gulvet har været udsat for gennem længere tid. Da dette ene gulvbræt har fået denne defekt af det sædvanlige slid, må der være nærliggende risiko for at de øvrige gulvbrædder vil få den samme skade. Topdanmark opfordres derfor til at dække udgifterne til at udskifte samtlige gulvbrædder.

I øvrigt finder L. a/s det betænkeligt at udskifte et enkelt gulvbræt. Dette vil have en tykkelse, der er større end de øvrige gulvbrædder i gulvfladen og gulvet vil derfor rage noget der ligner 3-5 mm op over de tilstødende gulvbrædder. Dette forhold giver risiko for at beboerne kan falde over brættet, med fare for at komme til skade ved komfuret."

Sagen blev herefter forelagt selskabets skadekonsulent, som udfærdigede intern rapport af 27/10 2008. I denne rapport hedder det bl.a.:

"ad 1) Søjler / Gulvbrædder i køkken:
Om det er slid pga. gangtrafik alene eller en kombination af slid og afhøvling der har mindsket tykkelsen på et trægulv fra 1906 gør vel ingen forskel.
Der er vel i begge tilfælde udtryk for at gulvet er udtjent efter ca 100 år.
Det tyndslidte gulv udgør vel i øvrigt ikke en skade i sig selv. Det giver efter ved gang, men kan bruges som gulv. Det vurderes ikke at der er umiddelbar risiko for skade.
Det er min vurdering at vi ikke skal erstatte et nyt gulv, kun den opståede revne ved fer/not (pkt 3)

Ad 2) Defekt etageadskillelse
Om skaden på etageadskillelsen skyldes vandskade eller den er fremkommet i forbindelse med udførelse af faldstamme er ligegyldigt.

Den foreslåede udbedring med opsætning af fastholdt 100 mm mineraluld og en gipsplade som loftbeklædning i kælder samt bibeholdelse af den allerede monterede gulvplade i jern i wc-rum kan, iflg. M.L., Teknisk Forvaltning, … Kommune, godkendes.
Det er ikke undersøgt nærmere om der evt. skulle være gamle lovbestemmelser om udførelse af bygninger som ingeniøren antyder.

Ad 3) Defekt gulvbræt v. køkken
Det er min vurdering at skaden på fer/not på det ene bræt er sket udfor det sted i køkkenet hvor der tidligere har været en køkkenvask. Vandspild fra vasken har gennem årene med ført et kraftigere slid på gulvet netop der. Det kan ses at der tidligere er udskiftet nogle gulvbrædder op mod det nu beskadigede. Da det tidligere har kunnet lade sig gøre at udskifte gulvbræt/gulvbrædder kan det nok godt lade sig gøre igen."

Ved skrivelse af 6/11 2008 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse og fremkom i den forbindelse med uddybende begrundelse.

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 22/5 2009, fremgår bl.a.:

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

Der ønskes en vurdering af om ejerskifteforsikringen beretter til dækning af:

1. Fjernelse af midlertidige søjler i kælderrum med forudgående opløftning af gulvbrædder for at få mulighed for at vurdere oversiden af de bærende bjælker. Dette er anbefalingen fra rådgivende ingeniør, L. jf. bilag ...

2. Udbedring af skaden i etageadskillelse mellem kælderrum/toilet som beskrevet i bilag ... Rådgivende ingeniør fra L. har foreslået: fjernelse af puds, indskudsler og forskallingsbrædder i det berørte område. Herefter montering af 100 mm mineraluld tæt mellem bjælker og fastgjort med 2 mm ståltråd. Opsætning og montering af loft af to lag gips. Fjernelse af rusten stålplade og anlæggelse af nyt gulv.

3. Udskiftning af køkkengulv. Ifølge rapport fra L. skyldes bevægelserne i køkkengulvet at brædderne er blevet høvlet for langt ned."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 1/7 2009 bl.a. anført:

"**Derfor erstatter vi ikke søjlerne i kælderen**
…
I ejendommens tidligere fyrrum er der opsat to hvidmalede træsøjler under to etagebjælker. I et tilstødende kælderrum er der opstillet 2 stålsøjler under 2 etagebjælker.

I ingeniørfirma L.'s rapport fra den 28. marts 2008 kan I se, at etageadskillelsen mellem kælder og stueetage vurderes at være den oprindelige.

Efter en nærmere beskrivelse af loft og bjælker konkluderer L., at der ikke kan ses skader på 3 af de understøttede bjælker, som kan forklare grunden til, at der er opsat understøtninger. Den 4. bjælke ser ud til tidligere lodret at have haft et rør gennem sig. Hullet er nu fyldt med mørtel.

L. oplyser også, at sandsynligheden for, at der skulle være sket en svækkelse af bjælkernes overside anses for at være ganske lille. L. kan ikke afvise, at der kan være svækkelse i oversiden.

Om der - mod ingeniørfirmaets forventning - måske er sket svækkelse, kan vores kunde konstatere ved at optage gulvbrædder.

Vores kunde har ikke indtil videre ønsket at sandsynliggøre eller dokumentere over for os, om der - mod hendes egen rådgivende ingeniørfirmas forventning - er sket svækkelse af bjælkernes overside i en sådan grad, at forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Hvis vores kunde sandsynliggør over for os, at der - mod hendes rådgivers forventning - er sket en skade, der opfylder forsikringens skadebegreb, er vi naturligvis villige til at revurdere vores afgørelse.

L.'s samlede vurdering er, at søjlerne kan fjernes, da bjælkelaget i sig selv skulle være i orden.

Fordi der er enighed mellem vores kundes rådgiver - L. A/S, at der ikke kan konstateres skade på bjælkerne eller søjlerne, der opfylder forsikringens skadebegreb, må vi desværre fastholde vores afgørelse. Jeg henviser til vilkårene 28 U, der gælder for forsikringen, punkt 4.

Den omstændighed, at den ene søjle er repareret med mørtel efter et rør er fjernet, ændrer ikke vores afgørelse, om heller ikke at erstatte denne ene søjle, fordi det har ingen betydning for søjlens funktion som understøtning og søjle, da søjlen - i princippet - kan undværes, da bjælkelaget i sig selv skulle være i orden i henhold til vores kundes egen rådgivende ingeniør.

Vi har forstået, at søjlerne er boltet fast og derfor i øvrigt allerede af den grund *ikke* kan betragtes som midlertidige.

Uanset der har stået indbo eller andet opbevaret i kælderen, kan vi ikke forestille os, at indboet fuldt ud har dækket for de 4 søjler, som en tidligere ejer har fået monteret.

Her kan I se, hvad vi tidligere har tilbudt at erstatte i etageadskillelsen
Vi har den 17. juni 2008 oplyst om, at vi erstatter en udbedring af den defekte etageadskillelse mellem toilet og kælder.

Som vi forstår vores kundes klage er det udbedringsmetoden, som vores kunde er utilfreds med. Vi har tilbudt en rimelig og nødvendig udbedring, hvor vi betaler for, at vores kunde får opsat isolering og gipsplade til 3.000 kroner.

Vores kunde ønsker en udbedring, som foreslået af hendes rådgivende ingeniørfirma - en udbedring, som vi mener går ud over, hvad der er rimeligt og nødvendigt for at udbedre forholdet.

Fordi vores kunde er utilfreds med vores afgørelse, kontaktede vi … Kommune, Teknisk Forvaltning, M.L., som har godkendt løsningen telefonisk. Etageadskillelsen er derfor ikke ulovlig efter den udbedring, som vi tilbyder at erstatte.

Vi henviser til den kommenterede Lov om Forsikringsaftaler, §§ 37 og39.
…
Jeg henviser også til vilkårenes punkt 7 A om erstatningsopgørelse. …

Vi fastholder derfor vores tilbud, som vi mener omfatter den rimelige og nødvendige udbedring af forholdet. Hertil kommer, at udbedringsmetoden i øvrigt er godkendt af kommunen, hvilket støtter vores synspunkt.

Vi mener ikke at køkkengulvet gynger mere end forventeligt
Vores kunder har købt en ejendom fra år 1906. Gulvene vurderes at være de oprindelige fra ejendommens opførelse. Derfor er gulvene på tidspunktet for anmeldelsen 102 år gamle.

Vores ingeniørfirma L. kan - ligesom vores skadekonsulent - konstatere, at gulvbrædderne gennem årene er blevet afhøvlet og nu fremstår tynde, og at det i sig selv har en effekt ved at gulvet fjedre mere end oprindeligt i år 1906.

Det er ikke ualmindeligt, at gamle gulvbelægninger gennem årene er behandlet - for trægulves vedkommende ved gentagne afslibninger og efterfølgende behandling af træet.

Gulvbrædderne fremstår nøjagtigt som da vores kunde så ejendommen og besluttede sig for at købe den. Vi må gå ud fra, at vores kunde har gået gennem køkkenet sammen med mægleren og eventuelt andre en eller flere gange, før hun besluttede sig for at købe ejendommen.

Jeg gentager, at uanset der har stået indbo eller andet opbevaret i kælderen, kan vi ikke forestille os, at indboet fuldt ud har dækket for de 4 søjler, som en tidligere ejer har fået monteret, formentlig fordi de efterhånden tynde gulvbrædder fjedrer mere end tilsvarende nye gulvbrædder vil gøre.

At gulvet i køkkenet efter 102 års brug og behandling nu fjedrer mere end et nyere gulv vil gøre, er ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Jeg henviser til vilkårenes punkt 4 B.

Vores kunde kan ikke med rette forvente andre egenskaber af et 102 år gammelt gulv end tilfældet er. Herudover har vi svært ved at tro, at de fastboltede 4 søjler overhovedet ikke har været synlige for vores kunde ved hendes gennemgang(e) af ejendommen før handlen.

Vi har som tidligere nævnt forstået, at søjlerne er boltet fast og derfor ikke kan betragtes som midlertidige.

Disse bemærkninger holdt op imod tilstandsrapportens oplysninger om, at 'Gulvbrædder er ormstukne med angreb af borebiller, specielt i køkken. Note: Der er ikke fare for bæreevne, og angreb af borebiller vurderes dødt'. Karakteren er K1 for en mindre - men dog stadig alvorlig - skade som vores kunde skal påregne at udbedre og derfor har vores kunde haft mulighed for eller har måske også taget højde for køkkengulvets tilstand i forhandlingen om købet af ejendommen. Jeg henviser til vilkårenes punkt 5 A.

Den omstændighed, at udskiftning af de 102 år gamle ormstukne gulvbrædder nærmer sig, burde ikke komme som en fuldstændig overraskelse for vores kunde. Bemærk her, at gulvet sagtens kan fungere, men alene fjedrer mere på grund af slid, ælde og tidligere borebiller.

Vi henviser til jeres praksis for gulve, der gynger, fx:
- 65552, hvor et gulv fra år 1960 - *uden* bemærkninger i tilstandsrapporten - ikke gynger, er nedbøjet eller var sunket i en grad, der opfylder forsikringens skadebegreb
- 65009, hvor et gulv fra år 1966, ikke gynger, er nedbøjet eller var sunket i en grad, der opfylder forsikringens skadebegreb

Mulig ustabilitet og køkkengulvet fremgår af tidligere tilstandsrapporter
Tilstandsrapporten fra 2006 oplyser også om. 'Gulvbrædder har borebilleangreb, værst i køkken', K1.

Tilstandsrapporten fra 2001 oplyser, at: 'Ældre afhøvlede gulve med spor efter borebiller samt huller efter gl. rørføringer', K1 og 'Gulv i køkken er skævt og i bevægelse ved alm. betrædning - der bør foretages undersøgelse og stabilisering af forholdet. Der henvises til punkt 2.5', K2. 'Gulve i stueetage er skæve - navnlig køkken'.

Under punkt 2.5 står at etageadskillelsen skønnes ustabil og der bør udføres stabiliserende foranstaltninger ved det gamle bjælkelag. Forholdet er værst ved køkken, K2.

Vi tænker, at det givet er en følge af den her tilstandsrapport, at de 4 søjler er blevet monteret, og også af den grund er søjlerne ikke tiltænkt midlertidige, fordi de er boltet fast og må have stået der gennem en årrække.

Vi kan se, at vores kunde i forbindelse med handlen, har benyttet sig af advokatbistand. Det synes umiddelbart naturligt, at advokaten i forbindelse med sin rådgivning af vores kunde, har indhentet de tidligere tilstandsrapporter for at danne sig et så fuldstændigt overblik over ejendommen 'opmærksomhedspunkter' som muligt. Jeg tænker her, at vilkårenes punkt 5 D om mulig køber- viden måske bør nævnes i den her forbindelse."

Hertil har klageren i skrivelse af 14/7 2009 til nævnet bl.a. bemærket:

"Mht. søjlerne i de to kælderrum skal jeg fastholde, at der som anført i L.'s rapport er tale om midlertidige stolper. Dette fremgår også tydeligt af de fotos som er medtaget i L.'s rapport. Søjlerne forhindrer en ordentlig indretning af de to kælderrum.
…
Frem til overtagelsen af ejendommen på … var jeg bosiddende i England og nåede desværre kun at få forevist ejendommen en enkelt gang inden overtagelsen. Min mors kusine … og jeg fik forevist ejendommen sammen og jeg skal fastholde at hverken jeg eller … bemærkede de midlertidige søjler i kælderen. Der var opmagasineret en del kasser og andre genstande i kælderen, som må have dækket for søjlerne.

Mht. udbedringen af defekten mellem toilet og kælder ser jeg gerne, at løsningen bliver forsvarlig og ikke skæmmende for toilet eller kælder. Ingeniørfirmaet L. er i deres rapport kommet med en anbefaling til udbedring af skaden, som jeg skal henvise til.

Jeg skal fastholde, at jeg ved forevisningen af ejendommen ikke bemærkede de defekte gulvbrædder eller bevægelserne i køkkenet. Der var på fremvisningstidspunkt en meget stor aflang køkkenø, som dækkede en stor del af gulvet. Det er korrekt, at gulvet bevæger sig og

jf. L.'s rapport side 5 skyldes dette tyndthøvlede gulvbrædder. Hverken bevægelserne i gulvet eller de defekte tyndthøvlede gulvbrædder er anført i tilstandsrapporten.

Topdanmark anfører at ustabilitet har været anført i tidligere tilstandsrapporter. Det er korrekt at en advokat bistod med handelen. Jeg skal dog bestride, at min forhenværende mand eller jeg er blevet gjort opmærksom på tidligere tilstandsrapporter eller de af Topdanmark fremsendte tidligere kendelser vedrørende ejendommen.
…
Svarbrevet fra Topdanmark har ikke ændret på min opfattelse og jeg er fortsat uenig i Topdanmarks afgørelse i sagen. Jeg vil derfor tillade mig at fastholde mine klagepunkter til Ankeklagenævnet."

Selskabet har herefter i skrivelse af 11/8 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener fortsat, at vi har behandlet spørgsmålet om dækning i forhold til ejerskifteforsikringen rigtigt. Derfor må vi desværre fastholde vores afgørelse i skadesagen.
…
Den omstændighed, at vores kunde ikke har været opmærksom på de fastmonteret søjler i to af kælderrummene, da hun så ejendommen, er ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi henviser til vilkårenes punkt 4 B.

At vores kunde har en forventning til, hvordan hun gerne vil indrette sin ejendom, som senere viser sig alligevel ikke er mulig, da hun blandt andet ikke har været opmærksom på de fastmonteret søjler inden købet af ejendommen, er heller ikke et forhold, der er dækket af forsikringen. Bristede forventninger er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi henviser til jeres kendelse 55.540.
…
Vores kunde oplyser i sit brev, at udbedring mellem toilet og kælder, ser hun gerne sker forsvarligt og ikke skæmmende for toilet eller kælder.

Som tidligere oplyst i vores brev fra den 1. juli 2009, har vi haft kontakt til kommunen, som har godkendt udbedringsmetoden. Allerede af den grund er metoden naturligvis forsvarlig at udføre.

Vi forstår ikke vores kundes påstand om, at den tilbudte løsning er skæmmende for toilet og kælder, da udbedringen af konstruktionen ovenfra vil være uberørt, altså fortsat med vinylbeklædning som da ejendommen blev købt, og fra undersiden vil der blive opsat nye gipsplader.

Vi er derfor uenige i og uforstående overfor påstanden om, at udbedringen vil se grim ud. Vi fastholder vores afgørelse.
…
Vores kunde oplyser, at hun ikke bemærkede de defekte gulvbrædder eller bevægelserne i køkkenet.

Da der ikke er kommet nye oplysninger til sagen, henviser vi i den forbindelse til vores bemærkninger i vores brev til jer fra den 1. juli 2009. Vi har ikke yderligere bemærkninger til dette punkt."

Efterfølgende har klagerens advokat i skrivelse af 7/10 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Søjler i kælderen og manglende bæreevne

…

Løsningen med midlertidige søjler i kælderen for at gulvet i stueetagen kan bære, anses ikke som værende håndværksmæssig korrekt.

Topdanmark Forsikring A/S nævner i deres skrivelse til Ankenævnet for Forsikring af 7. juli 2009, at søjlerne tænkes placeret som følge af den ustabile etageadskillelse.

Der henvises i den forbindelse til tilstandsrapporten fra 2001, hvilken min klient aldrig før har haft kendskab til, og ligeledes ej heller tidligere er fremgået af dokumenter i handlen.

…

Tilstandsrapporten fra 2006 som er omtalt i tilstandsrapporten ved min klients køb af ejendommen, nævner intet om nedsat bæreevne, hvilket ligeledes gør sig gældende for så vidt angår den tilstandsrapport, der er udarbejdet i forbindelse med min klients køb af ejendommen.

…

Topdanmark Forsikring A/S har i deres skrivelse til Ankenævnet for Forsikring af 7. juli 2009 erkendt, at der foreligger en ustabil etageadskillelse, hvilket må anses som en svækkelse af bjælkelaget som nedsætter bygningens værdi.

Der findes derfor at foreligge en mangel ved etageadskillelsen som henhører under forsikringen, når der foreligger problemer med bæreevnen i de bæredygtige elementer.

Såfremt der havde været nævnt noget om forholdet i tilstandsrapporten, ville min klient have haft mulighed for at tage dette med i sine købsbetragtninger.

Min klient ønsker den manglende bæreevne udbedret, hvilket er en mangel som er omfattet af forsikringens dækning.

Uanset om min klient havde observeret søjlerne ved sin gennemgang af huset, havde hun som lægmand ingen mulighed for at gennemskue, at der forelå problemer med de bæredygtige elementer.

Jeg skal gøre opmærksom på, at min klient har fået vurderet udbedringsomkostningerne i forbindelse med den manglende bæreevne, hvilke er blevet vurderet til kr. 170.000,00 inkl. moms.

Forsvarlig udbedring af skade mellem toilet og kælder.

Min klient fastholder, at der skal ske udbedring i henhold til L. A/S' rapport. Dette skyldes, at der ved forsikringsselskabets forslag til løsning vil ske en forringelse af ejendommen.

Forringelsen begrundes med, at der i kælderen er synligt bjælkelag, hvilke vil blive skjult ved Topdanmark Forsikring A/S' udbedringsløsning. Min klient ønsker en løsning som er forsvarlig og som muliggør bevarelse af det synlige bjælkelag i kælderen.

Jeg skal venligst påpege, at min klient ved udbedring af en mangel skal stilles økonomisk, som om manglen ikke havde foreligget, hverken værre eller bedre.

Min klient fastholder sin klage, hvorfor følgende gøres gældende:

Den manglende bæreevne skal udbedres herunder uden brug af interimistiske og midlertidige søjler i kælderen.

Udbedringen mellem toilet og kælder skal foretages i henhold til L. A/S' rapport."

Selskabet har i skrivelse af 27/10 2009 bl.a. anført:

"Jeg har i dag talt med den tidligere ejer - …, der telefonisk har oplyst mig om, at de 4 søjler er monteret af hans sælger, fordi hans sælger havde et meget stort akvarium på 1.000 liter og gulvene gyngede. Derfor ønskede sælgers sælger, at stabilisere konstruktionen og søjlerne blev monteret.

Søjlerne har derfor været monteret - boltet fast - fra før sælger … købte ejendommen, hvilket må have været omkring år 2001/2002. Sælgers oplysninger støtter vores vurdering.

Sælgers sælger har valgt, at få stabiliseret konstruktionen på baggrund af tilstandsrapporterne fra år 2000 og 2001. Derfor fremgår forholdet anderledes beskrevet i tilstandsrapporterne fra år 2007 og 2008.

Den bygningssagkyndige ville i den nyeste tilstandsrapport - som har dannet grundlag ved handlen - have noteret, hvis han ikke anså de 4 søjler for faste, men derimod som midlertidige.

De 3 tidligere tilstandsrapporter har ikke dannet grundlag ved handlen, men er frit tilgængelige for de købere, der er interesserede i en ejendom eller deres rådgivere.

I den seneste tilstandsrapport giver den bygningssagkyndige endda oplysning om, at en tidligere tilstandsrapport findes, netop for at interesserede købere kan få en supplerende viden om ejendommen. Og de tidligere tilstandsrapporter indeholder også hver især en henvisning til forgænger-rapporten indtil den første rapport i år 2000."

Klagerens advokat og selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes 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 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.
…
G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.'
…
7 Erstatningsopgørelse

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.
…
20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagens akter har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte forhold:

Ad 1. Søjler i kælderrum

Nævnet finder det ikke godtgjort, at der i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan følgelig ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ad 2. Defekt etageadskillelse mellem kælderrum og toilet

Det bemærkes, at loftet var pudset på indersiden af loftsbjælkerne, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at foretage en reparation, der fritlægger bjælkerne.

Ad 3. Køkkengulv giver sig flere steder

Selskabet har anerkendt, at skaden på et enkelt gulvbræt er dækningsberettigende. Henset til gulvets alder og det i øvrigt oplyste finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet vedrørende resten af gulvet er dækningsberettigende.

Som følge af det ovenfor anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand