852/10

Den 4. oktober 2010 blev i sag nr. 77.204:

xxxxxx xx xxxxx
xxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

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 over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulve.

Selskabet henviser til, at gulvkonstruktionen i den forsikrede ejendom ikke adskiller sig fra lignende gulve fra samme periode. Da levetiden for gulvene i entré, gang og værelse findes at være udløbet på grund af slid og ælde, og da forholdet er anmeldt umiddelbart efter overtagelsen, har selskabet - på grund af den manglende omtale heraf i tilstandsrapporten - givet tilsagn om at dække 20 % af udgifterne til udskiftning af gulvene i disse lokaler.

Ejendommen, der er opført i 1970, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/9 2009, men med dispositionsret fra den 20/8 2009. Kontantprisen udgjorde 2,295 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft den 20/8 2009, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 6/6 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**
Boligtype: *Enfamilieshus* **Typehus:** *Muresø Hus*
...
Registrering af bygningens tilstand
Bygn.: **Karakter:** **Registrering og note:**

A Beboelse

…

6. Gulvkonstruktion og gulve
6. Ingen bemærkninger

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:
…	
6. Gulvkonstruktion og gulve	
Gulv på strøer eller bjælker	A"

I forbindelse med købsaftalens indgåelse modtog klageren tillige en som tillæg til tilstandsrapporten udfærdiget home SundhedsAttest. Af dette tillæg, som er dateret 6/6 2009, fremgår bl.a., at ejendommens vedligeholdelsesstand er god. Ifølge konklusionen kan der "være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse".

Det fremgår af sagen, klageren den 8/9 2009 anmeldte til selskabet, at parketgulv i værelse er sunket.

Forholdet blev besigtiget af selskabets taksator den 17/9 2009. I forbindelse hermed anmeldte klageren, at gulvene i entré og gang også er sunket. Af den på baggrund af besigtigelsen udfærdigede skadekonsulentrapport, der er dateret 17/9 2009, fremgår bl.a.:

"**Anmeldt skade**
Parketgulv i værelse, entré og gang giver efter.

Beskrivelse af den anmeldte skade
Svømmende lamelparketgulv udlagt på leca-nødder giver efter.
Årsagen er, at lecanødder har sat sig eller blevet forskubbet, hvorved der opstår et lille hulrum under parketgulvet."

Selskabet fremsendte herefter skrivelse af 21/9 2009 til klageren. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

"Vi har modtaget oplysninger fra taksator om besigtigelsen, og kan oplyse, at forsikringen dækker den anmeldte skade grundet den korte periode, der er gået efter overtagelsen.

…

Vi dækker 20 % af udbedringsomkostningerne i de tre berørte rum
Huset er et Müresø hus opført i 1970, og gulvkonstruktionen består af parketgulv ovenpå lecanødder, hvilket er typisk udførelse af den pågældende type huse. Huset adskiller sig således ikke fra andre lignende huse. Lecanødderne vil med tiden blive knust som følge af den belastning almindelig brug medfører. Det er af denne grund, at gulvet er sunket i entre og i gangen, hvilket er helt typisk, da det er områder, der er blevet brugt oftere end andre dele af huset. Det sidste rum, hvor der er opstået skade, har antageligt været brugt hyppigere end andre rum i huset. Der er tale om i alt 26 kvm gulv. Der er tale om skader på gulvet, der opstået som følge af almindelig slid og ælde, hvilket har medført, at konstruktionens naturlige levetid er udløbet i entre, gang og på værelset.

Forsikringen dækker ikke skader, der opstået som følge af almindelig brug eller udløb af levetid, hvilket fremgår af vilkårene pkt. 9 F og pkt. 9 G.
…
Vilkårene oplyser om muligheden for fradrag grundet slid og ælde
Der står i vilkår punkt 12 D, at vi har mulighed for, at gøre fradrag gældende på grund af slid og ælde, hvis det beskadigede er værdiforringet med mere end 30 %.

Vores taksator og byggetekniske afdeling vurderer på baggrund af erfaringer med lignende konstruktioner i Müresø huse sammenholdt med konstruktionens alder og aktuelle tilstand i entre, gang og det ene værelse, at gulvkonstruktionen i disse tre rum er værdiforringet med 100 %, da levetiden som følge af almindelig brug er udløbet. Vi gør derfor den maksimale afskrivning gældende, hvilket er 80 %, og dækker med 20 % grundet den korte periode fra overtagelse til anmeldelse. **Vi fratrækker selvrisiko**
For din ejerskifteforsikring gælder en selvrisiko på 12.000 kroner pr. skade. Den samlede selvrisiko for hele forsikringen kan dog ikke overstige 28.000 kroner.

Tilbudet skal skriftligt godkendes af Topdanmark
Vi gør opmærksom på, at Topdanmark skriftligt skal godkende tilbud, omfang og udbedringsmetode fra håndværkerne, før reparationerne må påbegyndes."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 27/9 2009.

Ved skrivelse af 2/10 2009 meddelte selskabet klageren, at udbedring kun måtte ske efter aftale med selskabet, og at erstatningen i modsat fald ville blive opgjort skønsmæssigt.

Foranlediget af klagerens seneste henvendelse blev ejendommen igen besigtiget af selskabets taksator den 2/10 2009. Af den på baggrund heraf udarbejdede skadekonsulentrapport af 5/10 2009 fremgår bl.a.:

"**Genbesigtigelse af den anmeldte skade**
Ved genbesigtigelsen blev parketgulvet skåret op en række steder og underlaget af lecanødder (ærter) undersøgt:

I værelse hvor gulvet gav efter, kunne ses at en stor del af lecanødderne ikke var hele samt at der på bunden af leca-laget var meget smulder fra nødderne (knuste nødder). Pkt. A på tegning.

Tilsvarende kunne i stue hvor gulvet ikke gav efter også ses at en stor del af lecanødderne ikke var hele, men der var ikke meget smulder på bunden af lecalaget. Pkt. B på tegning.

I køkkenet kunne mod gang ses lidt lecanødder der lå på klaplaget op imod skillevæggen. Hvorvidt nødder er skubbet ud fra gang eller om de er efterladt for at hindre at der trænger nødder ud under væggen (der er ca. 23 cm luft under skillevæg ned mod klaplag) er svært at afgøre. Pkt. C på tegning.
Imidlertid kunne der ligeledes ses lidt lecanødder der lå på klaplaget op imod skillevæggen mod stue (hvor gulvet ikke giver efter !). Pkt. D på tegning.
Dette kunne indikere at lecanødder er efterladt på klaplag mod skillevægge for at holde på naborummets nødder.

Det forekommer helt usandsynligt at lecanødder i værelse kan være forskubbet op imod køkken.

Gulve tages op
H.S. [klageren] oplyste at alle trægulve i huset ville blive fjernet i weekenden 2.-4. okt. og nye strøgulve etableret."

Ved skrivelse af 9/10 2009 til klageren fastholdt selskabet den tidligere afgørelse.

Klageren indhentede herefter udtalelse fra snedker- og tømrerfirma. Af udtalelsen, der er dateret 20/10 2009, fremgår:

"Den 7. september blev jeg anmodet om at gennemgå gulvene på …, idet ejeren H.S. havde fået oplyst, at gulvene ikke kunne slibes, idet der flere steder i huset manglede strøer.

Ved en gennemgang af gulvene kunne jeg konstatere, at gulvene i entreen, gangen og et værelse gyngede og gav efter og det virkede som om der ikke var noget underlag til at støtte gulvene. Jeg skar herefter gulvet op i værelset og kunne konstaterer, at gulvet var lagt direkte på lecanødder. Det er derfor ikke muligt at reparere gulvet disse steder. I de øvrige rum var der ligeledes ujævnheder, dog ikke i samme betydelige omfang som i entre, gang og værelse. Der er tale om et lamelparket af fletparket lagt i hollandsk mønster lagt på svømmende gulv på underlag af lecanødder over betonklaplag adskilt af et lag pap og plastik.

I forbindelse med nedrivning af køkken d. 9. september 2009 konstaterede jeg, at der her var sket en udskiftning af gulvet, idet dette lå på strøer med rockwoolisolering. Dette var dog ikke lavet korrekt, idet man i forbindelse med udskiftningen ikke havde lukket skillevæggen. Dette medfører at der er 3 cm luft under skillevæg ned mod klaplag og man har herved ikke forhindret, at lecanødderne trængte ind under væggen fra entreen og gangen til køkkenet. Ved skillevæggen mellem køkken og entre/gang ses tydeligt lecanødder under skillevæg og under selve køkkengulvet.

Køkkengulvet burdet være lagt således, at lecanødderne i gulvkonstruktionen ud mod øvrige rum fikseres under udskiftningen med cementvælling, så de holder sig på plads i den øv-

rige gulvkonstruktion. Dette er en vanskelig øvelse, idet fjernelsen af lecanødder i køkkenet i sig selv har skabt mulighed for en generel forskubning af lecanødderne i hele huset.

Det er således min vurdering, at årsagen til at gulvet giver efter i entreen, gangen og værelset skyldes at lecanødderne er skredet, idet man har haft fjernet lecanødderne i køkkenet uden at lukke til mellem skillevæg og klaplag. Der er med tiden sket en forskubning af lecanødderne fra entreen og gangen ud til køkkengulvet og der er herved opstået hulrum i entreen og gangen. Der er herved fjernet en del af understøttelsen der medfører at gulvet giver efter.

Lecanødderne vil med tiden blive forskubbet ved brug af gulvene, i særdeleshed, hvis der nogen steder er opstået hulrum, hvilket der er sket i dette tilfælde på grund af en fejlkonstruktion af køkkengulvet og dette bevirker, at der med tiden vil ske synkning/hulrum i øvrige rum herunder øvrige værelser og stuen. Lecanødderne omfordeler sig ved betrædning samt belastning

Min anbefaling er, at gulvene skiftes i alle rum, idet der vil være stor risiko for følgeskader, såfremt man alene skifter gulvene i entre, gang og det ene værelse. De parketgulve som ligger i huset er i en meget fin stand og det vil ikke længere være muligt, at fremskaffe disse parketgulve i samme mønster eller kvalitet, så udskiftning alene i entre, gang og det ene værelse vil således skulle ske med et andet parketgulv i et andet mønster og derved afvige betydeligt fra det oprindelige gulv."

Tvisten er indbragt for nævnet den 5/11 2009.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at han er berettiget til "Fuld erstatning for udgiften til de nye gulve, dvs. arbejdsløn og materialeudgifter". Til støtte herfor har han i klagen til nævnet gjort gældende:

"- at skaden er opstået i forbindelse med udskiftning af køkkengulvet, idet man på et tidspunkt har udskiftet køkkengulvet og i den forbindelse har lagt det nye gulv på strøer og fjernet lecanødderne i dette rum. Dette har gennem tiden resulteret i, at lecanødderne i entreen og gangen har forskubbet sig ind under køkkengulvet, idet der ikke blev foretaget en afskærmning. Herved har disse lecanødder manglet i entreen og gangen og skaber således rum mellem gulvet og underlaget. Dette bevirker yderligere, at lecanødderne i andre rum forskubbes pga. hulrummene i gangen, jf. billeder af gulvet samt skrivelse fra Snedker J.V.
- at der ikke er nogen bemærkninger i tilstandsrapporten om gulvene i huset. Ifølge Topdanmark er de slidt helt ned og skal udskiftes. Det står ikke nævnt i tilstandsrapporten, at gulvene giver efter og er sunket flere steder i huset eller bør udskiftes
- at tilstandsrapporten oplyser ukorrekt, at gulvet ligger på strøer eller bjælker. De ligger direkte på lecanødder, hvilket Topdanmark ifølge dem selv godt var klar over inden de tegnede en udvidet ejerskifteforsikring med os.
- at sundhedsattesten giver huset den bedste vurdering, nemlig at vedligeholdelsesstanden er god. Det oplyses at der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse. Hvilket ikke er korrekt, idet gulvene skal udskiftes, hvilket Topdanmark ifølge dem selv godt var klar over inden de tegnede en forsikring med os, idet de i deres afgørelse af 21. september 2009 skriver 'Vores taksator og byggetekniske afdeling vurderer på baggrund af erfaringer med lignende konstruktioner i Müresø

huse sammenholdt med konstruktionens alder og aktuelle tilstand i entre, gang og det ene værelse, at gulvkonstruktionen i disse tre rum er værdiforringet med 100 procent, da levetiden som følge af almindelig brug er udløbet.'

- at Topdanmark på baggrund af ovenstående anbringender enten er i ond tro, da de tegner en udvidet ejerskifteforsikring, idet de ikke i forsikringen har taget forbehold for gulvene eller nævnt at tilstandsrapporten er ukorrekt eller også er forklaringen om at gulvene er værdiforringet 100 procent på baggrund af erfaringer med Müresø huse ikke korrekt.
- at Topdanmarks skadeskonsulent konkluderer, at lecanødderne har forskubbet sig og således støtter vores vurdering af hvordan skaden er påstået, idet Topdanmarks skadeskonsulent ved første besigtigelse og skadekonsulentrapport af 17. september har skrevet følgende: 'Årsagen er, at lecanødderne har sat sig eller blevet forskubbet, hvorved der opstår et lille hulrum under parketgulvet.' Topdanmark vurderer ud fra denne forklaring, at der er tale om, at lecanødderne med tiden er blevet knust som følge af almindelig brug og der derfor er tale om almindelig slid og ælde. Hvilket deres egen skadeskonsulent intet nævner eller skriver om i skadekonsulentrapporten af 17. september.
- at der efter klage over Topdanmarks afgørelse af 21. september sker en genbesigtigelse efter Topdanmarks ønske, hvor skadeskonsulenten skal genbestige ejendommen, hvilket sker d. 2. oktober. I skadekonsulentrapport af 5. oktober 2009 nævner skadeskonsulenten, at parketgulvet var skåret op en række steder og underlaget af lecanødder blev undersøgt. Det skal her nævnes, at gulvet ligeledes ved første besigtigelse d. 17. september var skåret op og blev undersøgt af skadeskonsulenten. Dog er konklusion nu ikke længere, at lecanødderne har forskubbet sig, men som i Topdanmarks første afgørelse, at de er knuste. Dog er lecanødderne også i stuen hvor gulvet ikke i samme omfang giver efter eller sunket ligeledes knuste og kan derfor ikke være årsagen til, at gulvene er sunket.
- at der såfremt man lægger Topdanmarks påstand om 100 procent værdiforringet gulv til grund på grund af slid og ælde, idet der er sket udløb af gulvets levetid, bør dette være tilfældet i hele huset, idet gulvet og selve konstruktionen er den samme i alle rum på nær køkkengulvet og ikke som Topdanmark nævner kun i entre, gang og et værelse.
- at Topdanmark erkender at der er tale om et forhold som er opstået kort efter overtagelsen og således ikke som tidligere nævnt pga. slid og ælde, idet Topdanmark i deres skrivelse af 9. oktober 2009 skriver følgende: 'at de dækker 20 procent af udbedringen til entre, gang og værelse fratrukket selvrisikoen på 12.000 kr., idet forholdet er opstået så kort efter overtagelsen.'
- at Topdanmark ikke har forholdt sig til, at tilstandsrapporten er ukorrekt og misvisende.
- at man ikke længere kan skaffe fletparket i hollandsk mønster og at udskiftning af gulve i entre, gang og et værelse således skal ske med et andet gulv, hvorefter vi får to forskellige gulvtyper. Vi har købt huset med gennemgående gulve og netop med dette helhedsindtryk."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 14/12 2009 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores kunde klager til Ankenævnet**
Vores kunde klager til jer over, at vi har afskrevet på gulvet og ønsker fuld dækning for en udskiftning af alle gulve i hele huset.

Udover selve klagen og en kort beskrivelse af sagsforløbet, er der medsendt 11 anbringender. Vi vil punktvis kommentere direkte på disse anbringender, da de i punktform gør rede for vores kundes klagepunkter i afsnittet om sagsforløbet.

Køkkengulvkonstruktion har ingen indflydelse på den anmeldte skade
I forbindelse med vores besigtigelse af gulvene, har vores taksator taget billeder af den åbne gulvkonstruktion i køkkenet. Der er vedlagt to billeder af mængden af lecanødder i køk-

kenet. Mængden er af så begrænset karakter, at det er usandsynligt, at der skulle være opstået hulrum mellem lecanødder og gulvbeklædning som følge af en sådan udskridning. Dette bekræftes også ved, at der rundt om køkkenet kun er opstået gyngende gulve i gang og entré, hvor belastningen er stor. Der er ikke samme problem andre steder rundt om køkkenet, men derimod i den anden ende af huset foran døren i det ene værelse. Stuen ligger umiddelbar opad og rundt om køkkenet, men gulvet gynger eller giver ikke efter i samme omfang i stuen, hvilket vores kunde også selv gør opmærksom på i sin klage til jer, hvorfor det må udelukkes, at forholdet er opstået som følge af en fejlkonstruktion.

Dette stemmer helt overens med det normale slidmønster for en ejendom med en gulvkonstruktion med flydende parketgulv ovenpå lecanødder. Jo større belastning på område, des hurtigere knuses og forskubbes nødderne med gyngende gulve til følge. Der er kraftigt gyngende gulve tre steder i huset, hvor af det ene længst muligt væk fra køkkenet bag badeværelset. Der er cirka 5 meter i fugleflugtslinje fra værelset til køkkenet, men på badeværelset, er der betonundergulv. En eventuel forskubning af lecanødder fra dette sted i huset som følge af køkkengulvets konstruktion kan derfor ikke ske i en lige linje, men skal 'dreje' rundt om et hjørne, for at nå køkkenet. Det virker højest usandsynligt - for ikke at sige umuligt - at lecanødderne er blevet skubbet fra værelset, rundt om hjørnet og ud i køkkenet.

Gulvene i entre og gang gyngede også mest på midten og mindst mod siderne, hvilket også stemmer helt overens med et normalt slidmønster for sådanne gulve.

Der sker altid en vis beskadigelse af nødderne i forbindelse med, at de bliver lagt. Vores taksator har ved sin besigtigelse undersøgt mængden af 'ikke hele' og knuste nødder. Der forekom flere knuste nødder i områder, hvor gulvet gyngede meget end områder, hvor gulvet ikke gyngede. Dette bekræfter ligeledes, at skaden er opstået, da konstruktionens levetid er udløbet som følge af almindelig slid og ælde.

Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at ændringen af gulvkonstruktionen i køkkenet ikke har indflydelse på gulvkonstruktionen i gang, entre, og værelse. Gulvkonstruktionens nuværende tilstand er et udtryk for, at den almindelige levetid er udløbet som følge af slid og ælde. Da forholdet er anmeldt kort efter overtagelsen, har vi tilbudt at dække 20 % af udbedringsomkostningerne, selvom almindeligt slid og ælde samt udløb af levetid ikke er omfattet af den tegnede forsikring jf. vilkårene pkt. 9 F og 9 G.

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten
Vi har på intet tidspunkt gjort gældende, at forholdet skulle være nævnt i tilstandsrapporten. Vi må stille os uforstående overfor, at vores kunde gør gældende, at tilstandsrapporten ikke er korrekt. Vi har anerkendt, da vores kunde ikke er blevet korrekt oplyst i tilstandsrapporten, hvilket er baggrunden for at tilbyde dækning.

Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapporten, og da vi ikke mener, at denne har givet vores kunde oplysninger om gulvet, har vi dækket forholdet.

Topdanmark har ikke tilbageholdt oplysninger
Vores kunde skriver i klagen til jer, at Topdanmark har tilbageholdt oplysninger i forbindelse med tegning af forsikringen.

Det ønsker vi naturligvis at tage skarp afstand fra.

Vores kundes ejerskifteforsikring er tegnet på baggrund af tilstandsrapporten, og vi har haft nøjagtigt de samme oplysninger til rådighed som vores kunde.

…

Sundhedsattesten giver ikke grundlag for yderligere dækning

Vi har vedkendt at dække forholdet, og vi må derfor stille os uforstående overfor, at der henvises til sundhedsattesten. …

Lecanødder vil altid sætte sig og forskubbe sig

Det er helt korrekt, at taksator i sin rapport har beskrevet problemet som en følge af, at nødderne har sat sig og forskubbet sig. Dette blev dog vurderet, som ikke i sig selv nok til gulvenes levetid var udløbet. Nødderne sætter sig og forskubber sig, hvilket også er helt normalt ved denne type gulve. Det er samme princip, der gør sig gældende, hvis man går i grus. Belastningen får grusset til at synke, hvor man træder, og stige umiddelbart ved siden af. Det samme er tilfældet med lecanødder, men disse er dog lavet af meget blødere materiale end sten, hvorfor en del af nørderne knuses i processen.

Vores byggetekniske afdeling har et indgående kendskab til netop denne type huse, og de var på baggrund af taksators rapport og billeder overbevist om, at der ikke udelukkende var tale om at gulvene havde sat sig og forskubbet sig, men derimod var der også sket knusning af en mængde lecanødder, hvilket også blev bekræftet ved vores anden besigtigelse.

Havde forholdet været opstået udelukkende som følge af, at nødderne har sat sig og forskubbet sig ændre dette ikke ved, at gulvenes levetid er udløbet i gangen, entréen og værelsets som følge af almindelig slid og ælde.

Vi har fra starten vedkendt at dække udbedringen af gulvene i de tre rum, og grundet gulvkonstruktions aktuelle værdi i forhold til nyværdien, dækker forsikringen med en afskrivning på 80 %, da den nuværende værdi reelt er nul. Vi mener derfor ikke, at det forhold, at nogle af lecanødderne har forskubbet eller sat sig ændre på afskrivningen på gulvene.

Gulvene har ikke været belastet ens

Vores kunde mener, at gulvkonstruktionens levetid må være udløbet i alle rum, hvis det er tilfældet i de tre rum, hvor der er registreret stort mellemrum mellem gulv og lecanødderne.

Det er registeret let gyngende gulve i andre rum i bygningen, hvilket også skyldes almindelig brug og belastning. Der er dog ikke andre steder registreret problemer med gulvet i samme omfang som i gangen, entréen og det ene værelse, da der ikke har været samme belastning som de omtalte steder. Det er helt typisk, at det er netop de anmeldte steder, der er opstået problemer med gulvet, da det er meget belastede dele af gulvet. Vores kunde skriver også selv i sin klage til jer, at gulvet i stuen ikke i samme omfang giver efter.

Gulvene i resten af huset adskiller sig heller ikke fra lignende gulve fra samme periode, og da levetiden ikke er udløbet i andre rum, har vi ikke tilbudt at dække en del af udgifterne til at udskifte gulvene i andre rum end gang, entré og værelse. Vores kundes egen håndværker bekræfter også, at der i andre rum ikke er ujævnheder i samme betydelige omfang som i entré, gang og værelse.

Vores taksator har ved anden besigtigelse undersøgt underlaget for knuste nødder. Der er i områder, hvor gulvet gynger kraftigt fundet større mængder knuste og smuldrede lecanødder end områder, hvor gulvet ikke gynger i nær sammen omfang. Vi vedlægger to billeder, hvor taksator viser prøver af lecanødderne.

Vi kan derfor ikke anerkende, at gulvkonstruktionens levetid er udløbet i alle rum, da der kun er registreret store mængder knuste lecanødder og stort hulrum mellem gulv og lecanødderne i gang, stue og entré.

Gulvenes levetid er udløbet i alle rum strider også imod vores kundes påstand om, at gulvene gynger grundet de begrænsede mængder af lecanødder, der er lagt i køkkenets gulvkonstruktion. Mængden af nødder, der er fundet ved renovering af gulvet i køkkenet er ikke i sig selv nok til at ødelægge gulvkonstruktionen i gang, entré og på værelset, og det er derfor naturligvis heller ikke en mængde, der kan ødelægge gulvkonstruktionen i hele huset.

På denne baggrund finder vi det ikke sandsynliggjort, at levetiden er udløbet for gulvene i andre rum end entré, gang og på værelset, og vi kan derfor ikke tilbyde dækning i andre end de nævnte rum.

Forholdet er anmeldt kort efter indflytning
Vores kunde gør gældende, at vi har anerkendt forholdet er opstået kort efter indflytning, og han drager på den baggrund konklusionen, at der ikke kan være tale om almindelig slid og ælde.

Ejerskifteforsikringens dækker skader eller skaderisici, der var til stede ved overtagelsen. Vi har anerkendt, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og vi har grundet den korte periode, der er gået fra vores kunde flytter ind til anmeldelsen sker, valgt ikke at afvise til trods for, at forsikringen ikke dækker forhold opstået som følge af udløb af konstruktioners naturlige levetid.

At forholdet er opstået efter overtagelsen, er et argument for at afvise dækning, og vi har valgt at se bort fra dette klagepunkt, da det ikke er relevant for den allerede dækkede skade.
…
Forsikringen dækker ikke kosmetiske forskelle
Vi har tilbudt vores kunde at dække 20 % af udbedringsomkostninger i tre af husets rum, og vores kunde mener af den grund, at vi er forpligtigede til at dække en udskiftning af gulvene i alle husets rum.

Forsikringen dækker ikke en kosmetisk forskel mellem dækkede og ikke dækkede flader jf. vilkårenes pkt. 12 C. Gulvene i rummene er adskilt. Derudover var gulvet i entréen ved overtagelsen dækket af et væg-til-væg tæppe, hvorfor dette gulv betragtes som et undergulv.
…
Vores kunde har selv valgt - uden vores accept - at skifte gulvene, og vi har informeret vores kunde om, at det er overtrædelse af vores kundes tabsbegrænsningspligt, da det er i direkte strid med oplysningerne givet til vores kunde i såvel vilkårene som bekræftelsen på anmeldelsen, hvoraf det fremgår at Topdanmark skal godkende udbedringen og omfanget jf. vilkårene pkt. 11 C.
…
Vores kundes håndværker gør i sin udtalelse gældende, at det vil være risikabelt at udskifte dele af husets gulvkonstruktion, men giver samtidig selv løsningen på, hvordan det skal udføres. Det er helt normalt for gulve af den pågældende type, at der hældes cement ned langs kanten for at fiksere ikke påvirkede rum. En sådan udbedring er normal håndværksmæssig udførelse, og vi kan derfor ikke anerkende, at det ikke ville have været muligt at udskifte konstruktionen i de tre rum.

Netop for at undgå denne situation med uoverensstemmelse omkring udbedringsmetoden, er naturligvis også en af grundene til, at vi flere gange har oplyst vores kunde om, at Topdanmark skal godkende udbedringsmetoden.

Vi finder på baggrund af den fornyede behandling af sagen i forbindelse med klagen til jer, ikke grundlag for at ændre den tilbudte dækning."

Klageren er fremkommet med supplerende bemærkninger hertil i skrivelse af 29/9 2009.

Af denne skrivelse fremgår bl.a., at han fik skiftet gulvene i oktober og november 2009.

Selskabet har herefter i skrivelse af 26/1 2010 til nævnet bl.a. anført:

"**Vi har ikke godkendt udbedring**
Vores kunde er i forbindelse med anmeldelse, telefonisk, pr. mail og brevene 21. september 2009, 2. oktober 2009 og 9. oktober 2009 blevet informeret om, at Topdanmark skal godkende tilbud på udbedring, før en sådan foretages, hvilket ikke er sket. Da vi ikke har modtaget et tilbud fra vores kunde til godkendelse, har vi valgt at fastsætte erstatningen for udskiftningen af gulvkonstruktionen i entré, gang og værelse skønsmæssigt.

Vi har den 29. september 2009 modtaget et tilbud fra Snedker- og tømrermester S.. Vores kunde tilkendegiver dog, at han vil skifte gulvene inden sagsbehandlingen af den indgivne klage er afsluttet, og det har ikke været aktuelt at sende tilbudet videre til vores kunde, da det formodes, at han allerede har indgået en aftale om udbedring. Som det fremgår af vores taksators rapport nr. 2, oplyser kunden, at han vil fjerne gulvkonstruktionen fra 2. til 4. oktober.

Tilbudet fra Snedker- og tømrermester S. er vedlagt til orientering."

Af det vedlagte tilbud, der er dateret 29/9 2009, fremgår:

"**Tilbud:**
Opskæring/bortfjernelse af eksist gulve i vindfang, entre samt i kammer (i alt 28,2 m²). Nedtagning af indbygningsskabe imellem kamre.
Bortfjernelse af lecanødder i nævnte rum samt etabl af 'støbeskel' imod tilstødende rum.
Udlægning af ny plastmembran samt opstrøning og nedlægning af 50 mm Rockwool. Lægning af Timberman 22 mm Eg prime Mathon lak/hvid parketgulv.
Genopsætning af skabsvæg imellem kamre samt genmont af eksist fodlister.
Der er ikke inkluderet nogen form for malerarbejde/elektriker/murerarbejde i tilbuddet.
Der er iregnet affaldshåndtering samt losseplads afgift i tilbuddet

Dette arbejde tilbydes udført til en samlet pris af kr. 62.993,75,- ind. moms."

Herefter har klageren i skrivelse af 6/2 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af Topdanmarks skrivelse, at de aldrig har modtaget et tilbud på udbedring fra undertegnede og at man på den baggrund har fastsat erstatningen skønsmæssigt. Det skal i den forbindelse oplyses, at Topdanmark aldrig har anmodet om et tilbud, ligesom de aldrig har oplyst om erstatningens størrelse.

Topdanmark har selv sendt Snedker- og tømrermester S. ud for at afgive et tilbud på udbedring. Jeg var selv tilstede under besigtigelsen den 28. september 2009 og brugte en fridag på at fremvise skaderne for P.S. Jeg aftalte med denne, at jeg snarest fik et tilbud, så udskiftningen kunne påbegynde.

Vi har dog aldrig fået tilbuddet, ligesom Topdanmark aldrig har oplyst om tilbuddet eller vist os tilbuddet. Det fremgår af Topdanmarks skrivelse, at tilbuddet vedlægges, hvilket jeg anmoder om at få udleveret. Det fremgår yderligere af Topdanmarks skrivelse, at jeg skulle have tilkendegivet, at gulvene ville blive skiftet inden sagsbehandlingen var afsluttet og allerede skulle have indgået aftale om udbedring og dette var årsagen til, at tilbuddet aldrig blev fremsendt.

Jeg stiller mig ganske uforstående her overfor. Jeg har hverken på skrift eller tale oplyst Topdanmark, at jeg allerede have indgået en aftale om udbedring af gulvet, ligesom udbedringen på ingen måde startede før Topdanmark havde truffet deres endelige afgørelse d. 9. oktober 2009. Jeg opfordrer således Topdanmark til at fremlægge dokumentation for denne ganske urigtige påstand."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 19/2 2010 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores kunde er ikke kommet med nye oplysninger**
Dækningen er foretaget på baggrund af konkret vurdering af oplysningerne vores taksator har indhentet i forbindelse med besigtigelse den 17. september 2009 og genbesigtigelsen den 2. oktober 2009. Vi henviser til tidligere korrespondance.
…
Vores kunde ikke accepteret ejerskifteforsikringens dækning, og har alligevel udbedret det dækkede forhold uden at anmode om accept af eventuelle indhentede tilbud. Af denne grund er erstatningen fastsat skønsmæssigt på baggrund af det indhentede tilbud fra Snedker- og tømrermester S."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder diverse fotos af gulvkonstruktionen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6. Hvilke skader 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 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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger.
…

9. Hvilke skader dækkes ikke?

…

F Forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

G Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

…

11. Anmeldelse af bygningsskade

…

C Udbedring af skade skal aftales med Topdanmark

Udbedring af skade, nedrivning, fjernelse eller destruktion af det beskadigede må kun ske efter aftale med Topdanmark. Du må foretage en foreløbig udbedring, hvis den er nødvendig for at afværge alvorligere følger, men eventuelt udskiftede dele skal opbevares, indtil skadesagen er afsluttet.

12. Erstatningsopgørelse

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

B Skaden bliver opgjort til det beløb, det umiddelbart efter skadeopgørelsen vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

C Ved beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstatter vi kun i henhold til punkt 7F [vedrører dækning af kosmetiske skader på badeværelser].

D Er 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.

Ved vurderingen indgår bl.a. forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens sædvanlige levetid. De vejledende regler, for vores vurdering fremgår af 'Levetidstabeller - Bygningsforsikring for 1- og 2-familiehuse samt fritidshuse', som er udarbejdet af Forsikring & Pension."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det godtgjort, at det anmeldte forhold vedrørende gyngende gulve i entré, gang og værelse nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger fra 1970 i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der foreligger således en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette findes ikke at være tilfældet for så vidt angår ejendommens øvrige gulve. En eventuel forskel mellem dækkede og ikke dækkede gulvflader må anses for at

være af kosmetisk karakter og således ikke dækningsberettigende i henhold til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Efter det oplyste kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har opgjort erstatningen skønsmæssigt på baggrund af det indhentede tilbud af 29/9 2009.[13] Henset til gulvenes alder og det forhold, at det i tilstandsrapporten urigtigt er oplyst, at gulvene ligger på strøer, finder nævnet, at selskabet alene er berettiget til at nedskrive erstatningen med 60 %.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende gulvene i entré, gang og værelse udgør en dækningsberettigende skade, og skal på den baggrund yde klageren erstatning svarende til 40 % af skadeudgiften opgjort på baggrund af det indhentede tilbud af 29/9 2009.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen