855/10

Den 15. november 2010 blev i sag nr. 77.634:

xxx xxxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

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 for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulve.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1935, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/12 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5/10 2004. Om ejendommens gulvkonstruktioner er i tilstandsrapporten anført:

"A **6.0 Gulvkonstruktion og gulve**

6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve/belægning på trappe fremstår flere steder som delvist løstliggende og med større mellemrum og ujævnheder. Ligeledes mindre mekaniske skader/revner samt knirken."

Klagerne flyttede ind i ejendommen ultimo december 2004 og opdagede kort tid derefter, at gulvet i stuen var porøst under overfladen, så deres spisestuestole lavede huller i gulvene, og visse steder smuldrede gulvet. Klagerne lagde tæpper på de berørte steder for at skåne gulvet. De anmeldte skaden til selskabet den 4/3 2005.

Ejendommen blev den 16/3 2005 besigtiget af skadekonsulent fra OBH-Gruppen A/S, der udarbejdede en rapport af 9/5 2005. Af rapporten fremgår bl.a.:

> "**Vurdering af de anmeldte skader**
> …
> 2. Der er tale om skader på de oprindelige gulve fra 1935, hvor det er oplyst at det anvendte træ stammer fra Kongeskibet Danmark og kaldes 'Vengetræ'. Problemet / skaden er at der er nedbrudt træ pletvist, på gulvene. Skaderne er konstateret marts 2005 og der er ikke nævnt noget om forholdet i TR, udover der på side 6 under afsnittet 'Uddybende kommentarer' pkt. 1-4, linie 2. 'Vægge samt gulve Under / bagved skabe er ikke besigtiget'.
>
> **Kan skaden være dækket af husforsikringen eller af en garanti?**
> …
> 2. Destruktionsskaderne på gulvene kan være omhandlet af en råd / svampeskade dækning på husforsikringen."

Ved skrivelse af 18/5 2005 anmodede selskabet klagerne om at anmelde skaden til Alm. Brand A/S, hvor klagerne havde tegnet husforsikring. Selskabet henviste i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.B, hvoraf det fremgår, at skader dækket af en anden forsikring ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.

Alm. Brand A/S afviste ved skrivelse af 19/8 2005 at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke var konstateret råd-svamp eller insektangreb, hvorefter klagerne igen anmeldte skaden til Topdanmark Forsikring A/S.

Ved skrivelse af 3/11 2005 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for skaden og anførte til støtte herfor bl.a.:

> "Som bekendt er jeres gulv genbrugstræ, som stammer fra Kongeskibet Danmark, der blev bygget i 1879. Dette træ er så blevet indbygget i jeres ejendom i midten af 1930'erne.
>
> Det anmeldte forhold er derfor ikke helt typisk.
>
> Vores skadekonsulent har på baggrund af træets historie og alder ikke vurderet, at træets tilstand afviger fra, hvad man på denne baggrund kan forvente af det.
>
> Der er derfor ikke tale om en skade i vilkårenes forstand."

Klagerne anmeldte på ny skaden til selskabet den 26/11 2008. Af skadesanmeldelsen fremgår bl.a.:

> "b.
> Gulvet i 2 stuer og entre/trappe ødelægges /smuldrer ved brug.
> Hvordan blev skaden opdaget:

a. Det er sket mest i sommers, når det var varmt. Som om noget \'smelter\' i etageadskillelsen.
…
Denne anmeldelse drejer sig ikke om den kosmetiske/æstetiske dimension, men om gulvets brugbarhed. Gulvet kan simpelthen ikke bruges efter dets funktion uden at det bliver beskadiget. Der stod intet om gulvets dårlige stand i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten beskriver kun at trappen knirker - en detalje i forhold til at gulvet ødelægges ved almindelig brug, så som at der stilles stole på det. Og i øvrigt også at det støvsuges. Det kan ikke forventes at vi som ikke-fagfolk, før huskøbet kunne se, at gulvet tager skade af almindeligt brug, når en tilsynsmands eneste kommentar til gulvet i huset er, at nogle trappetrin knirker."

Ejendommen blev den 12/2 2008 besigtiget af skadekonsulent fra OBH-Gruppen A/S, der udarbejdede en rapport af 5/3 2008. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Kunden observerer at parketgulv i opholdsstue, spisestue, entre og trappe samt i gang på 1. sal smuldrer og ødelægges ved brug.

Skader på gulve der tidligere er anmeldt på ejerskifteforsikring er ifølge kunde primært opdaget sommeren 2007 i forbindelse med varmt vejr.

Ved besigtigelse af ovennævnte parketgulve konstateres partielle løse stave, mellemrum mellem stave, ujævnheder og med huller efter mekaniske stød."

Ved skrivelse af 21/4 2008 afviste selskabet ved dets advokat at yde forsikringsdækning og anførte bl.a.:

"Det er vores opfattelse, at tilstandsrapporten er korrekt beskrevet og giver et retvisende billede af de registrerede skader på trappen, og at I med rapporten derfor har fået en advarsel omkring det forhold, som I efterfølgende har anmeldt til Topdanmark.

For så vidt angår skaderne på gulvet, har dette forhold tidligere været behandlet af Topdanmark, idet Topdanmark ved brev af 3. november 2005 afviste, at der forelå en dækningsberettiget skade. Jeg har drøftet den tidligere afgørelse, herunder den tidligere udarbejdede skade-konsulentrapport, med skadekonsulent O.S., og det er vores opfattelse, at det forhold I nu har anmeldt ikke adskiller sig fra den skade, som Topdanmark tidligere har behandlet. Jeg skal derfor henvise til Topdanmarks afgørelse af 3. november 2005 og samtidig meddele, at jeg henholder mig til denne afgørelse, hvorfor Topdanmark desværre ikke kan tilbyde at betale erstatning."

Klagerne anmodede selskabet om at revurdere sagen, hvorefter selskabets skadekonsulent og to ansatte fra Teknologisk Institut den 17/9 2008 besigtigede ejendommen. Af Teknologisk Instituts rapport af 19/9 2008 fremgår bl.a.:

"*Besigtigelse*
Følgende blev iagttaget/oplyst under besigtigelsen:
…
- Flere parketstave henligger forholdsvist løst på undergulvet
- Flere parketstave smuldrer stedvis

- Der fremstår ikke et tydeligt mønster for, hvor på parketstavene skaderne (smuldringen) generelt opstår
- Der blev udleveret stykker af parketstave, der helt havde løsnet sig fra undergulvet
- Det kunne konstateres, at de steder, hvor gulvet var skadet, var træet yderst porøst i forhold til wengés generelle porøsitet
- Yderligere kunne det konstateres, at de udleverede parketstykker har en lugt, der minder om brændt eller varmebehandlet træ

Vurdering
Ved mikroskopiske undersøgelser af de udleverede parketstavsstykker, viste det sig, at fiberstrukturen i stykkerne er betydeligt kortere end, hvad tilfældet er i træ generelt. Ligeledes viste det sig ved mikroskopering, at cellevæggene i træet er, hvad der kan betegnes som karamelliseret samt yderst porøse. Dette er kendetegnende igennem hele stykkets tykkelse.

Disse fakta gør, at det er sandsynligt, at cellulosekæderne i træet er blevet forkortet/klippet over ved en ydre påvirkning og derfor udviser denne smuldrende effekt. Træstykkerne har ligeledes en lugt af brændt/forkullet træ.

Ovenstående fakta sandsynliggør, at gulvet har været udsat for en forholdsvis kraftig varmepåvirkning, før gulvet er lagt på adressen, ...

Det må forventes, at nedbrydningen af gulvet vil fortsætte pga. mekanisk påvirkning fra møbler og beboere.

Levetiden for parketgulv i Wengé må formodes at være flere hundrede år. (Tørt indeklima, almindelig slid i bolig)."

Selskabet lod en tømrermester besigtige ejendommen den 20/10 2008. I tømrermesterens rapport af 21/10 2008 bekræftes det bl.a., at parketgulvet stammer fra Kongeskibet Dannebrog. I 1878 påbegyndtes arbejdet på skibet, der stod færdigt i 1880 og sejlede frem til 1934. Under skibets ophugning i 1934 opstod der brand, men træet blev reddet og efterfølgende lagt som gulv i den forsikrede ejendom. Af rapporten fremgår endvidere bl.a.:

"Konklusion: Hovedbestanddelen af parket gulvet på … er **Ikke** Wenge

Der er dog lagt en del Wenge stave i gulvet som reparation sammen med Mahogni, Teak, Indfarvet Fyr, Indfarvet Bøg, Valnød.

Efter en prøve optagning af defekt træ kan det konstateres at der er tale om Mose Eg.

Mose eg er egetræ der i mange år har ligget i en mose, og derved blevet sortbrunt eller næsten helt sort. Det er normalt ikke hårdt i mosen, men når det tørrer, falder træet sammen og bliver hårdt.
Forandringen skyldes, gavesyren i træet og de jernsalte der findes i mose vandet hvorved en del af træet går i opløsning, så cellerne falder sammen ved tørring.
…

Gulvet har fået foretaget en del reparationer gennem årene, hvor man har forsøgt at finde den rigtige træsort.
…
Vores vurdering af gulvet:

Gulvet kan repareres men det vil på ingen måde være økonomisk forsvarligt.
Og vil på ingen måde kunne laves tilfredsstillende efter gældende regler.

Gulvets nedbrydning er sket over mange år og allerede påbegyndt ved branden 1934 hos … og …

Gulvet burde have haft en anmærkning af byggesagkyndig i tilstands rapporten samt fra tidligere ejer."

Selskabet stillede ved skrivelse af 11/11 2008 Teknologisk Institut en række spørgsmål.

Af Teknologisk Instituts skrivelse af 13/11 2008 til selskabet fremgår bl.a.:

"1. Er der tale om et gulv, som er lagt som et wengé-trægulv, eller er gulvet lagt som moseeg?

Teknologisk Instituts (TI) besvarelse: Under besigtigelse 17. september 2008 blev af Topdanmark skadekonsulent Å.M. oplyst, at gulvet var af træarten wengé. TI har ikke foretaget yderligere undersøgelser heraf, og derfor fremgår det i TI rapport af 19. september 2008, at gulvet er af træarten wengé. Det var dog med vis undren fra TI's side, at gulvet blev kaldt et wengégulv, da hovedparten af gulvet ikke er af træarten wengé, men af flere forskellige andre træarter. Wengé var rigtig nok iblandet, men hovedsageligt skønnet efter renoveringsarbejde.

2. Hvis gulvet oprindeligt var moseeg, er det korrekt, at garvesyren i træet og de jernsalte, der findes i mosevand, kan skade cellerne i træet, så cellerne falder sammen ved tørring?

TI: Alt træ kan falde sammen, hvis og såfremt det ligger længe nok i vand, og derefter tørres hensynsløst; men det må forventes, at det træ, der er anvendt som gulv i Kongeskibet Dannebrog har haft en betydelig hårdhed og styrke. Tidligere er moseeg anvendt til værktøjsfremstilling o.l., hvor en betydelig styrke af træet har været påkrævet.

3. Hvad er den forventelige levetid af et gulv af moseeg, der vel at mærke har været anvendt som dæksplanker på et skib?

TI: Det kommer an på:
- Slitage
- Overfladebehandling
- Renoveringsinterval
- Stivhed af bærende undergulv
- Oma

4. Hvilken indvirkning på levetiden har det, at gulvet er fjernet fra skibet under en brand i steamer-rummet opstået i forbindelse med ophugning.

TI: Træ der udsættes for en kraftig varmepåvirkning over længere tid mister styrke, og derved forkortes levetiden ligeledes.

5. Er gulvet generelt porøst, eller er det kun i forbindelse med, at der har stået møbler visse steder på gulvet?

TI: Gulvet fremstår generelt porøst. Total nedbrydning af gulvet accelereres blot de steder, hvor slitagen er størst.

6. Har denne porøsitet været til stede fra gulvet blev lagt, eller er den taget til i tidens løb?

TI: Gulvet har været porøst allerede ved lægning. Varmebehandlet træ har generelt mindre styrke og er derved også mere porøst end ikke varmebehandlet træ.

7. Deler du Tømrermester …'s opfattelse af, at der er sket løbende udbedring af gulvet i et omfang, der kan tyde på, at en stor del af gulvet efterhånden er skiftet ud?

TI: Det er TI's generelle opfattelse, at en stor del af gulvet er udskiftet med diverse træarter.

8. Vil udskiftning af gulvet medføre en levetidsforlængelse i forhold til det gulv, der ligger nu? Hvis ja, bedes levetidsforøgelsen angivet.

TI: Det nuværende gulv har på dette stadie ikke nogen yderligere levetid, så et hvert andet gulv, der vælges vil have en længere levetid.

9. Vil de konstaterede skader på gulvet medføre skade på andre bygningsdele?

TI: Nej."

Selskabet afviste ved skrivelse af 5/12 2008 at yde forsikringsdækning og anførte til støtte herfor bl.a.:

"Vi mener, at de skader jeres gulv har, er et udtryk for almindelig slid og ælde af et gulv der er langt mere end 128 år gammelt, ud fra de foreliggende oplysninger.

Gulvets tilstand vil ikke medføre skade på andre bygningsdele, hvilket TI bekræfter i deres anden rapport under spørgsmål 9.

Derudover mener vi også, at levetiden på jeres parketgulv på langt mere end 128 år er udløbet. Dette understøttes af TI som i deres 2. rapport under spørgsmål 8 svarer, at det nuværende gulv på dette stadie ikke har nogen yderligere levetid.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, der består i udløb af materialers sædvanlige levetid.
…
Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten fra d. 5. oktober 2004 på side 8 af 17, under punkt 6.0 om gulvkonstruktioner beskrevet, at trægulve/belægning på trappe flere steder fremstår som delvist løstliggende og med større mellemrum og ujævnheder. Ligeledes mekaniske skader/revner samt knirken. Den bygningssagkyndige gav forholdet karakteren K1 i 2004.

Karakteren K1 beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, som er beskrevet i tilstandsrapporten medmindre de er klart forkert beskrevet.
…
Det er ikke vores vurdering, at karakteren K1 var klart forkert beskrevet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse. Det er sandsynligt, hvis gulvet skulle vurderes i dag, at karakteren ville være højere end K1. Men der er også gået 4 år siden K1 blev givet. Forholdet kan sagtens have udviklet sig fra at være en K1 til en højere karakter her 4 år efter.

Gulvvask på et gulv med revner kan også være medvirkende årsag til nedbrydning
I har oplyst, at I har behandlet gulvet med almindeligt vand samt med normale rengøringsmidler. Jeg formoder, at det er i forbindelse med jeres vask af gulvet i løbet af de 4 år, hvor I har haft ejendommen. Hvis de større mellemrum og ujævnheder i gulvet, som er nævnt i tilstandsrapporten, ikke er blevet udbedret i den tid I har boet i ejendommen, kan vandnedsivning i mellemrummene mellem parketstavene, være medvirkende årsag til en hurtigere nedbrydning og porøsitet, end hvis der ikke havde været noget galt med gulvet.
…
Vi mener også, at et gulv der er mindst 128 år gammelt, kræver en skærpet vedligeholdelse i forhold til et nyere gulv. Den hurtige nedbrydning kan derfor også være forårsaget af jeres manglende vedligeholdelse."

Selskabet fastholdt sit afslag ved skrivelse af 13/8 2009, hvorefter klagerne indbragte sagen for nævnet.

Af klagernes skrivelse til nævnet af 14/1 2010 fremgår bl.a.:

"**Vores reaktion på andet afslag**
Vi er ikke enige i afslagets begrundelse, tværtimod mener vi, at der netop er tale om en bygningsskade i den forstand der beskrives i vilkårene punkt 4 B.
…
Der kan ikke herske tvivl om, at der er tale om svækkelse og ødelæggelse af gulvet, som både nedsætter bygningens værdi og i særdeleshed nedsætter brugbarheden nævneværdigt. Et gulv, som ikke kan holde til almindelig brug af møbler, lever ikke op til sin funktion.

Det er ikke hverken almindeligt eller forventeligt at et hårdttræsgulv, som virker hårdt på overfladen, ved brug viser sig at være porøst under overfladen. Der er ikke noget, der tyder på at gulvet ikke har været vedligeholdt. Alderen alene kan ikke være forklaring på problemet, da hårdttræ formodes at have en levetid på flere hundrede år.

Der har i hverken i tilstandsrapport eller sælgers oplysninger stået noget om at gulvet var udtjent.
…
Vores reaktion på tredje afslag
Vi er ikke enige i afslaget. For det første nævnes gulvet i stuerne overhovedet ikke i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten beskrives specifikt trappen - og kun trappen. Det er korrekt, som der står, at trappen knirker. Det er måske tilmed forventeligt i et gammelt hus, og det har vi ingen problemer med. Heller ikke at der er mellemrum mellem stavene og mindre revner. Da det ikke er et nyt hus vi har købt, forventer vi heller ikke et nyt gulv, og vi har ingen anker i forhold til mellemrum og mindre revner, som vi, da vi købte huset, anså for kosmetiske skavanker - deraf også karakteren K1.

At påstå at vi skal resonere fra at trappen knirker til at man i stuen ikke kan bruge møbler på gulvet, er absurd. Denne totalt forfejlede konklusion fremstår om muligt endnu mere forfejlet, set i lyset af resultatet af senere prøver fra Teknologisk Institut, som beskriver gulvets alvorlige tilstand.
At sige at 'vi har fået en advarsel' virker så overfladisk, at det er svært at godtage som et seriøst argument - hvordan kan man sige, at vi skal opfatte en note om en knirkende trappe, som en advarsel på et gulv som, jf. Teknologisk Instituts beskrivelse, er udtjent?

Set i bakspejlet må man sige, at den byggesagkyndige ikke har været opmærksom på gulvet, selvom han har været i huset to gange (der er udfærdiget to tilstandsrapporter med ca. et halvt års mellemrum). Hvis det var så åbenlyst, at der var problemer med gulvet, kunne man vel forvente at han havde nævnt det i rapporten - problemerne ligger jo langt ud over, hvad der kan tilskrives sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstandard/restlevetid.
Skal forsikringsvilkårenes pkt. 5 A anvendes i denne sag, så mener vi at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdene falder i kategorien 'klart forkert beskrevet', nærmere bestemt falder den manglende omtale af gulvets tilstand ind under kategorien 'klart ufyldestgørende'.
…
Vi mener
Vi er enige i at gulvet ingen yderligere levetid har. At gulvet er så ødelagt, at det ikke har yderligere levetid, mener Topdanmark 'er udtryk for almindelig slid og ælde'. Det mener vi ikke og det mener fagrapporterne heller ikke. Dette træ har været udsat for noget, som ligger ud over 'almindelig slid og ælde'. P.P. skriver: gulvets nedbrydning er sket for mange år og allerede påbegyndt ved branden 1934 hos … og …'.
Vi har talt med Nationalmuseets bevaringsafdeling, som siger at man ikke kan sætte en levetid på 128 år på et trægulv, idet træets levetid afhænger af mange faktorer. Der findes gulve, som er langt ældre, og som er i en udmærket stand, det kommer an på hvordan træet har haft det. At træ kan blive langt, langt ældre kan jo fx ses i de norske stavkirker fra 1500-tallet!

Vi købte huset med et mørkt hårdttræsgulv, og havde ingen grund til at tro, at gulvets levetid var udløbet. Dette forhold burde have stået i tilstandsrapporten, som tømrermester P.P. også skriver. Lægmands opfattelse af hårdttræ, det være sig wenge, egetræ eller moseeg, er, at det er netop hårdt og ikke porøst under overfladen. Såvel Wenge som moseeg beskrives desuden af de to fagmænds rapporter som meget hårdt træ. Det er ikke korrekt at den 'sædvanlige levetid' for gulv af moseeg er begrænset til 128 år. Ifølge rapporten fra TI har træet været ude for ekstrem varme, der gør, at levetiden er forkortet. Under normale omstændigheder har egetræ og moseeg en virkelig lang levetid.

Topdanmark anfører at træet er 128 år gammel moseeg og at moseeg har taget skade af ophold i mosen (cellerne er faldet sammen). Det forholder sig omvendt - moseeg bliver stærkere og hårdere af ophold i mosen, P.P. skriver '*... det er normalt ikke hårdt i mosen, men når det tørrer, falder træet sammen og bliver hårdt'.*
Vi har bedt S.B., … Parket, som har set gulvet, forklare om moseeg er hård eller ikke hårdt træ. Han skriver i en mail af 18.12.2008: '*Når egen ligger i mosen går mosens jernsalte i forbindelse med egetræets garvesyre, cellulose- og sukkerstoffer hvilket også kan betegnes som cellenedbrydning. Dette er en positiv proces hvorved træet konserveres og træets densitet øges.'*

2. I tilstandsrapporten er gulvet beskrevet som K1 og er derfor ikke dækket
Topdanmark anfører at gulvet er beskrevet med karakteren K1 i 2004**,** og at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader, som er beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Vi mener

Vi skal erindre om at Topdanmarks skadekonsulent F.C.N. ved første skadeanmeldelse skrev i sin rapport: 'Skaderne er konstateret marts 2005, og der er ikke nævnt noget om forholdet i TR'.

Gulvet i stuerne er *ikke* beskrevet i tilstandsrapporten. Den byggesagkyndige har udelukkende beskrevet *trappen* og givet trappen K1. Sælger har ikke angivet bemærkninger om gulv. Tilstandsrapporten har dermed ikke givet os de fornødne oplysninger om gulvets tilstand.

Det er indlysende, at en så omfangsrig skade ikke kan skyldes eller forværres af vores sparsomme gulvvask. Vi kan garantere, at der ikke er sjasket med vand, og at gulvvask er sket med endda overordentlig mange ugers mellemrum; almindelig jævnlig rengøring foregår med støvsuger. I øvrigt nævner ingen af de to fagrapporter vand og vask som mulig årsag til gulvets ringe tilstand. Undergulvet og gulvet i husets øvrige rum bærer heller ikke nogen som helst præg af, at de har været fejl-behandlet med for meget vand og vask.

Vi skal erindre om at P.P. i sin rapport skriver: 'Gulvets nedbrydning er sket over mange år og allerede påbegyndt ved branden 1934 hos … og …'
…
Vi mener
De to ekspertrapporter Topdanmark har fået udarbejdet siger, at der ikke er tale om 'almindeligt slid og ælde', men om et gulv, som under overfladen er porøst (hvilket ikke er normalt), og dermed en skjult skade, som vi ingen mulighed havde for at konstatere - (man fristes til at tilføje, at skaden var så skjult - at end ikke den bygningssagkyndige anede uråd, siden det ikke nævnes i tilstandsrapporten). At overfladen er nogenlunde hård, men gulvet smuldrer nedenunder, kan ikke tilskrives 'almindelig slid', da gulvet jo slides på oversiden og ikke nedefra, og det påstår Topdanmark da heller ikke. Derimod siger Topdanmark at gulvet er ødelagt af ælde - idet de skriver at et gulv af moseeg, som har ligget på et skibsdæk, er slidt op efter 128 år. Ja, *dette gulv* har vist sig at være slidt op - men man kan ikke sige, at et egetræsgulv pr definition er slidt op efter 128 år. Topdanmark har direkte spurgt Teknologisk institut, som har svaret at gulvets levetid afhænger af mange forhold. Den cellenedbrydningsproces som de to fagrapporter beskriver, handler heller ikke om almindelig ældning. Både egetræ og moseeg er meget hårdt træ, og alene alderen på 128 år er ikke årsag til at gulvet er slidt op. Vi har spurgt … fra Nationalmuseets bevaringsafdeling og … fra Fregatten Jylland om man kan sige, at træet alene ved en alder på 128 år er slidt op. Svaret var, at egetræ under normale omstændigheder har en virkelig lang levetid, og at træets levetid i øvrigt afhænger af, hvordan det har haft det - det afhænger af mange faktorer. Med andre ord, kan man ikke resonere fra at gulvet er gammelt, til at det er udtjent.
…
I øvrigt blev kongeskibet Dannebrog ombygget og forlænget i 1906-07, og vi ved jo ikke, om træet i gulvet stammer fra denne ombygning, og dermed 'kun' er 100 år gammelt, og ikke 128 år."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 9/2 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Tilstandsrapporten oplyser om, at trægulve (gulve i flertal) og belægning på trappe fremstår flere steder som delvist løstliggende og med større mellemrum og ujævnheder. Ligeledes mindre mekaniske skader/revner (flertal) samt knirken. Karakteren var den 5. oktober 2004 skønnet til K1 for mindre, men dog alvorlige skader.

Til et skøn skal der altid lægges et vist spillerum. Det er formentlig også derfor, at et forhold, som eventuelt er forkert beskrevet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Det kræver at forholdet er *klart forkert beskrevet* og ikke kun forkert beskrevet.

Det kræver også at det var klart forkert beskrevet på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 5. oktober 2004 og ikke til, hvordan forholdet så ud i januar 2008, hvor der var sket et yderligere dagligt slid og der ikke var sket reparation af de oplyste skader i tilstandsrapporten.

Vi mener, at forholdet var retvisende eller i hvert fald næsten retvisende beskrevet den 5. oktober 2004, og at gulvet med den fornødne reparation af oplyste skader og herefter løbende vedligeholdelse ville kunne holde det stykke tid, som vores kunde med rette vil kunne forvente af et gammelt brand-, salt/mosevandsskadet og repareret gulvbelægning.

At den tid som vores kunder med rette kan forvente måske ikke nødvendigvis er en længere årrække, er indlysende genbrugstræets historik taget i betragtning og de oplysninger, som vores kunder trods alt har fået før købet.

Vi henviser i den forbindelse til, at det i øvrigt er relativt let for en forbruger og/eller dennes rådgiver at skaffe oplysninger om kongeskibet og de materialer, som stammer fra skibet. Et kongeskib er jo en del af Danmarkshistorien i et eller andet omfang.
…
Hvis I - mod vores forventning - ikke er enige i vores afgørelse, gør vi subsidiært gældende, at erstatningen i så fald maksimalt bør udgøre:

- 20% af erstatningen for et tilsvarende egeparketgulv (dog var gulvbelægningen hovedsageligt et mix af forskellige og også billigere træsorter, som fx bøg
- med yderligere fradrag for et skønnet beløb for den udbedring, som vores kunder var klar over skulle ske i henhold til oplysningerne i tilstandsrapporten
- fradrag for forværring, der er sket i perioden overtagelsen og frem til 28. januar 2008 - lidt mere 3 år, hvor vores kunde gennem reparation kunne have udbedret både skaderne nævnt i tilstandsrapporten, hvilke skader derved i hvert fald ikke ville kunne forværres
- samt fradrag af den policemæssige selvrisiko.

Fradragene er i overensstemmelse med principperne i FAL §§ 37, 39 og 52."

Hertil har klagerne i skrivelse af 28/2 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"■ Topdanmark henviser til det slid/forværring, der er sket på gulvet siden tilstandsrapporten 2004 og frem til 28. januar 2008, hvor vi (for anden gang) anmeldte forholdet. Som det ses af sagens akter, anmeldte vi første gang skaden i marts 2005 kort tid efter indflytning.

■ Gulvet fremhæves i salgsopstillingen som unikt og et interessant plus for huset. Historien om det gamle kongeskib er et pust fra historiens vingesus, som giver en herlighedsværdi. Et helt nyt gulv vil normalt udgøre en værdiforøgelse af et hus. I vores tilfælde skal dette dog modregnes af den værdiforringelse der ligger i, at huset mister sit oprindelige og historiske præg. Husets værdi forøges således på ingen måde ved at der lægges et nyt gulv.

■ Der beskrives i salgsopstillingen at gulvet er af wengè, hvilket senere har vist sig at være tvivlsomt. Ingen er dog i tvivl om, at gulvet er af hårdt-træ (både det oprindelige og repara-

tioner). Det er fejlagtigt, at Topdanmark nævner 'billigere træsorter, som fx bøg'. Bøg er anvendt i soveværelser, og har intet med klagen at gøre.

- Forventningerne til levetid for et gulv af hårdt-træ (bl.a. wengé og moseeg) er flere hundrede år, og alle anvendte eksperter er da også enige om, at skaden på gulvet ikke skyldes slid og ælde."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 17/3 2010 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores kunder vil opnå vinding, hvis de får et nyt gulv**
Der er sket slid og ælde gennem 130 år. Siden tilstandsrapporten blev udarbejdet den 5. oktober 2004 og frem til vores kunders anmeldelse den 4. marts 2005 opstår der flere skader på det gamle og i forvejen meget reparerede gulv.

Gennem det halve år siden tilstandsrapporten blev udarbejdet har der været et fortsat slid på gulvet med sælgers udflytning, vores kunders indflytning samt den daglige brug af stole, der skubbes/flyttes hen over gulvet i forbindelse med brugen af stolene.

Vi har gjort vores kunder opmærksomme på, at den daglige rengøring med vaske-/plejemidler og/eller vand også har betydning for gulvets holdbarhed, når det nu er en meget gammel og i forvejen meget repareret gulvbelægning. Rengøring af gulvbelægningen er dog *ikke* i sig selv hovedårsag, men alene *blot en medvirkende faktor* i den daglige brug af gulvbelægningen.
…
Vores kunders træbelægning er af repareret og skadet genbrugstræ
Vi beklager, men må desværre fortsat fastholde vores afgørelse. *Vores kunder har købt en ejendom med et ældre gulv af genbrugstræ med reparationer og en fuld offentlig tilgængelig historik om fortiden* - hvilke oplysninger vores kunder nemt har kunnet få adgang til, hvis historikken var så interessant, som vores kunde giver udtryk for i det seneste brev.

I 69115 udtaler I, at vurderingen af, hvad en forsikringstager med rette kunne forvente på baggrund af oplysninger om den købte ejendoms alder og kon*struktion/materialevalg,* beror på en konkret vurdering.

Bristede/skuffede forventninger er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen. Vi mener også, at vores kunder har eller burde have regnet med, at en sådan gulvbelægning - som alt andet materiale af træ - ikke lever evigt. Uanset noget træ lever længere end andet træ, er det naturligvis en forudsætning for levetiden, at kriterierne for den lange levetid er opfyldt. Det var kriterierne ikke for vores kunders gulvbelægning af forskellige historiske grunde.

Det ligger ikke inden for Huseftersynsordningen, at den bygningssagkyndige undersøger træbelægningens historik, men alene at han vurderer den visuelt den 5. oktober 2004.

Det mener vi, at den bygningssagkyndige har gjort. Det kan højst diskuteres om han har beskrevet trægulvbelægningen rigtigt eller forkert. Der vil som regel altid være en vis margin mellem, hvad der rent faktisk står, og hvad der måske burde have været tilføjet/anderledes. Det er dog et faktum, at der er nævnt mindre, men dog alvorlige skader på gulvbelægningen i tilstandsrapporten.

Vi mener dog, at det må være udelukket, at gulvbelægningen er decideret klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten den 5. oktober 2004. Dette støttes af, at vores kunder faktisk

venter 3 år efter vores afgørelse, hvor de tilsyneladende godt kan benytte gulvbelægningen i hverdagen.

Herefter er gulvet nu tjenlig til udskiftning, da både det nedbrudte træ, det forsatte brug/slid siden overtagelsen og de mange tidligere reparationer næppe er godt med endnu flere reparationer nu.

At vores kunder alene tillægger det 'historiske vingesus' en positiv vægt, og tilsyneladende ikke bekymrer sig om den anden side af oplysningen, der går på genbrugstræ fra et ophugget kongeskib og det - også for vores kunder selv - rent visuelle med skader nævnt i tilstandsrapporten og uanset de ikke er nævnt i tilstandsrapporten også de tidligere tydelige reparationer, der åbenbart også på pr. den 5. oktober 2004 var udført pænt, betyder ikke, at Ejerskifteforsikringen alene bør erstatte af den grund.

At reparationerne var udført korrekt og i en ånd, der havde tilstræbt et match i træ-sorter bedst muligt, finder jeg støtte i gennem teknikererklæringerne og
den omstændighed, at den bygningssagkyndige ikke nævner reparationerne og vores kunder heller ikke i forbindelse med handlen finder grund til at undre sig over udførelsen af reparationerne."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen fremlagte fotos.

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.
…
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.
B Skader, der er dækket af en anden forsikring fx bygningsforsikring.
C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 4, dækkes skaden.
…

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.
H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.
I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder på det foreliggende grundlag, herunder oplysningerne om gulvets porøsitet og hårdttræs normale levetid, at forholdet må anses som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Husets trægulve har af den bygningssagkyndige fået karakteren K1, som er betegnelsen for mindre alvorlige skader. Der er i tilstandsrapporten nævnt mindre mekaniske skader og revner samt knirken, ligesom gulvene flere steder fremstår som løstliggende. Nævnet finder, at klagerne ikke ud fra disse oplysninger i tilstandsrapporten havde grund til at forvente, at gulvet smuldrer ved almindelig anvendelse af møbler på gulvet, og at gulvet i stuer, entré og trappe må udskiftes, da reparation ikke er en tilfredsstillende eller økonomisk forsvarlig løsning.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende, dog med afskrivning på 70 % i forhold til et nyt hårdtræsgulv.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende at betale 30 % af udgifterne til udskiftning af hårdtræsgulvet med fradrag af selvrisiko.

Poul Sørensen