685/03

Den 17. november 2003 blev i sag nr. 60.584:

xxxxx xx xxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 med KvalitetsMærke i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til reparation af et hul i gulvet under et skab.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at klagerne købte ejendommen, der er fra 1977, den 1/7 2001. I forbindelse med ændring af antenneinstallationen konstaterede klagerne, at der i et af fire skabe i soveværelset var lagt en ekstra foliebelagt plade ned oven på den oprindelige skabsbund. Da pladen blev fjernet konstateredes et hul på ca. 30x40 cm i den oprindelige skabsbund samt et stykke træ, der var skruet oven på et hul på ca. 10 cm i parketgulvet under skabet i skabssoklen.

Klagernes advokat påstår selskabet pligtig til at erstatte det defekte skab samt at udskifte parketgulvet i soveværelset, idet de anvendte parketter ikke længere kan skaffes, hvorfor en reparation af gulvet ikke er acceptabel. Henset til, at klagerne ønsker at ænd-

re møbleringen i soveværelset, herunder at flytte det defekte skab, kræver klagernes advokat desuden, at soveværelset skal tapetseres.

Selskabet har i skrivelse af 5/3 2003 til nævnet redegjort for afslaget på erstatning således bl.a.:

"Vi har modtaget Ankenævnets brev af 20. februar 2003 bilagt klagen fra vores forsikringstagere.

…

Træstykket på parketgulvet blev afmonteret, og vores konsulent kunne konstatere, at der ikke var tegn på fugt eller nedbrydninger i gulvkonstruktionen.

Hullet er formentlig lavet efter en tidligere affugtning i forbindelse med rørskade i gulvet i tilstødende badeværelse i sælgers ejertid (se tilstandsrapport side 10). Det er normalt, at fugtteknikerne som minimum går ned og kontrollerer trægulvskonstruktioner, som støder op til et gulv med rørskade og opfugtning. Man prøver så vidt muligt at lave hullet der, hvor skadevirkningerne vil være begrænset, og det vil være, hvor der i forvejen står faste skab. Det er ligeledes en almindelig anvendt metode at retablere skabsbunden ved at lægge en ekstra bund i skabet.

…

Hullet i gulvet er udført et sted, hvor der fra husets opbygning har stået indbyggede skabe, som det ikke har været tiltænkt skulle flyttes. Hullet i gulvet udgør dermed efter vores opfattelse en så bagatelagtig ødelæggelse af parketgulvet, at det ikke nedsætter hverken husets værdi eller brugbarhed.

Det samme gælder for hullet i skabet, som vi betragter som en fast bygningsdel, idet det efter vores opfattelse ikke kan betragtes som en gene at skulle leve med en niveauforskel i bunden af et skab svarende til en hyldes højde. Niveauforskellen er skjult, når skabet er lukket. Heller ikke hullet i skabet og reparationen ved at lægge en ekstra plade på skabsbunden udgør dermed efter vores opfattelse et forhold, der nedsætter husets værdi eller brugbarhed.

Advokaten henviser til, at skabet har karakter af et løst skab, idet det er indsat i bygningen, efter at rummet er færdigbygget, og at købere af ejendomme med 'løse gar-

derobeskabe' har en generel beskyttelsesværdig forventning om, at der under skabet forefindes et gulv i samme udførelse som i resten af det pågældende rum.

Vi er uenige i, at skabet skal betragtes som en løsøregenstand.

Huset er fra 1977, og på det tidspunkt var det normal byggemæssig fremgangsmåde, at man startede med at lægge det færdige gulv, hvorefter man opstillede det faste inventar. Dette er en mere rationel fremgangsmåde end at skulle lave mange tilpasningsarbejder. Det er således ikke et argument til støtte for, at skabet er en løsøregenstand, at der også er parketgulv under skabet.

Vores forsikringstager har haft en dækningsberettiget ejerskifteskade i et andet rum, og vi vedlægger vores forsikringstagers billeder af væg og gulv bag det fjernede skab i dette værelse. Man skal bortse fra, at der her er sket fugtskade på væg og gulv. Det vigtige er, at billederne viser, at sokkelen på to sider består af lister skruet ind i væggen, og at der ikke er fodlister på bagvæggen.

Billederne dokumenterer, at der ikke er lavet det færdigarbejde langs gulv og væg, som ville være foretaget, hvis det havde været hensigten, at hele gulvarealet skulle stå som og bruges som færdigt gulv. Endvidere dokumentere billederne, at det ikke har været hensigten, at skabene skulle kunne flyttes, for soklen er ikke bygget op, så den kan stå frit på alle fire sider.

Vi vil mene, at det er højst usandsynligt, at skabet i soveværelset ikke skulle være opbygget på samme måde, idet skabe i børne- og soveværelser må antages at være opstillet ved bygning af huset.
…
De faste skabe i værelserne er fulgt med ved hushandlen.

Da skabet er en fast bygningsdel, skal bedømmelsen af, om der foreligger en skade, tage sit udgangspunkt i skabenes placering ved købet af huset. Flytning af skabe, som vores forsikringstager foretager, udgør en ændring i bygningen og eventuelle ekstraomkostninger herved er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

…

Måtte Ankenævnet mene, at forholdet skal dækkes, skal vi fastholde, at der alene kan blive tale om maksimalt en erstatning svarende til en udgift til afmontering af skabet, lægning af parketstave og genmontering af skabet, herunder isætning af en ny bundplade. Udgiften hertil er af vores bygningskonsulent anslået til 4.500 kr. inkl. moms. Men da vores forsikringstager har valgt at flytte skabet skal udgiften til af- og genmontering egentlig fratrækkes, men kan konverteres til en værdiforringelseserstatning pga. forskel mellem reparerede og eksisterende gulv.

…

Et helt nyt skab kan vi ikke anerkende at dække. Der kan højst blive tale om udgift til ny bundplade, jf. ovenfor. Hvis skabet, som advokaten påstår, skal betragtes som en løsøregenstand, er det slet ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Tapetsering af værelse kan ikke anerkendes, da der ikke er sket skade på væggene.

Gulvet kan kun anerkendes som en partiel reparation inkl. værdiforringelse, jf. ovenfor. Selv om der vil komme en forskel på nuance og stavtype, er vores argument, at forsikringstager ved flytning af skabet og med intakt parketgulv under skabet alligevel måtte tåle en farveforskel til resten af gulvet, idet et gulv, der har været skjult under et skab i 25 år, vedvarende vil have en anden farve end resten af gulvet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 Hvad dækker forsikringen**

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

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

…

**Hvorledes beregnes erstatningen**

...

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet har fået forelagt konsulentens fotos af hullet i skabet og gulvet.

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder at skabene – uanset klagernes ønske om at flytte disse – er bestemt til varig forbliven på den forsikrede ejendom. Nævnet finder derfor, at skabene skal betragtes som faste bygningsdele.

Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at de påberåbte forhold har nedsat bygningens værdi eller dens brugbarhed i nævneværdigt omfang. Herefter, og idet det må lægges til grund, at gulvet og skabet uden problemer kan anvendes på samme måde som på tidspunktet for ejendommens overtagelse, finder nævnet, at de påberåbte forhold ikke kan anses for skader i ejerskifteforsikringens forstand. At klagerne har individuelle ønsker om at ændre indretningen i soveværelset kan efter nævnets opfattelse ikke føre til et andet resultat.

Da nævnet således ikke finder grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning til udbedring af skabet og gulvet samt til tapetsering af væggene,

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen