903/12

Den 26. november 2012 blev i sag nr. 82.139:

xxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for et anmeldt forhold ved garagen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til dels, at forholdet ikke udgør en skade, og dels at forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom består af bygning A (beboelse), bygning B (garage/udhus) og bygning C (brændeskur). Alle bygningerne er opført i 1967. Klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 30/1 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/6 2010.

Af klageskemaet, der er underskrevet den 27/2 2012, fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
> Hus købt per 1/2-2011 med udvidet ejerskifteforsikring hos Topdanmark. Salgsopstilling nævner en 'god garage' (ingen forbehold i tilstandsrapporten).
> Efter at vi har ryddet op i garagen og tømt den for div. møbler viser det sig at man ikke kan køre ind i garagen med en bil. Der er etableret et hævet flisegulv (med en meget høj kant ved selve indkørslen) samt en skillevæg.
> Kanten er ca. 21 cm høj og 9 cm bred (etableret i forlængelse af den oprindelige rampe). Det skal bemærkes at kanten ligger meget langt fra hvad f.eks. Vejdirektoratet anbefaler for vej-

bump m.v. Garagens indvendige højde er ca. 185 cm på det mindste sted (ved indkørslen pga. garageporten) samt 440 cm lang (hen til skillevæggen). Bredden det mindste sted er ca. 216 cm (ved garageporten). Dvs. at en bil skal forcere kanten først (hvilket kræver en høj bil med passende frihøjde ved hjulene og evt. firehjulstræk) uden at ramme garageporten i højden og uden at bilens underdele skraber på kanten, og selve bilen kan højst være 440 cm lang i alt.
Pt. er det i praksis umuligt at få nogen bil ind, da der ikke findes biler som opfylder ovenstående krav (i bedste fald er det farligt at forsøge). Beskrivelsen 'en god garage' uden forbehold i tilstandsrapporten burde gøre det muligt at parkere en almindelig personbil uden problemer. BBR m.v. omtaler bygningen som garage beregnet til 1-2 køretøjer. Det skal bemærkes at bygningen ligger for enden af en indkørsel og har en garageport. Efter hvad vi har fået oplyst, er ændringen til bygningen foretaget af den oprindelige ejer (bygherre), og bygningen har derfor ikke været anvendt som garage i mange år (hvis nogensinde). Alligevel er den omtalt som garage både i div. salgsmateriale, i BBR samt i tilstandsrapporterne gennem årene. Dette må sælger have vidst, og der er derfor tale om en fortielse.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Garagen reetableres til brug som garage, dvs. til parkering af en bil. Det hævede flisegulv samt skillevæggen fjernes."

Selskabet har i brev af 22/3 2012 til nævnet redegjort for sagen og sin stillingtagen hertil. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vi modtager den 20. september 2011 fra vores kunde en anmeldelse om en række forhold herunder, at vores kunde ikke kan køre sin bil ind i garage pga. en høj opkant og fordi en skillevæg, har forkortet rummet meget.

Vores eksterne taksator fra Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S besigtiger forholdene.

Den 10. februar 2012 sender vi afgørelse til vores kunde og oplyser, at vi kan dække et af de anmeldte forhold, men at det anmeldte forhold vedrørende garage/udhuset ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vores kunde klager den 16. februar 2012 over afvisningen af en reducering af gulvhøjden, samt fjernelse af skillevæggen i garage/udhuset.

Afgørelsen revurderes af ny sagsbehandler, som i skrivelse af 23. februar 2012 fastholder afvisningen af det anmeldte forhold.

I det følgende gennemgås sagens oplysninger og årsagen til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores kundes indvendinger
Vores kunde anmelder, at brugbarheden af garagen/udhuset er nedsat, da der i bygningen er etableret et flisegulv, som har medført en forhøjet kant ved indkørslen til selve garage/udhuset.

Ifølge vores kunde betyder den forøgede gulvhøjde, at bilens underbund skraber imod opkanten. Yderligere er der etableret en skillevæg i garagen, som forkorter rummet.

Da garage/udhusets indretning efter sagens oplysninger, har haft stor betydning for vores kunde i forbindelse med købet af ejendommen, mener vores kunde, at ejerskifteforsikringen, bør dække en reducering af gulvhøjden samt nedtagning af skillevæggen, da dette nedsætter hans forudsatte anvendelse af bygningen.

Forøget gulvhøjde og skillerum i garage udgør ikke en skade
Ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten har den byggesagkyndige ikke konstateret nogen bygningsskader på garagen, herunder skader som følge af det forhøjede gulv eller skillevæggen.

Da vores kunde oplyser, at garage/udhuset formentlig fremstår som ved opførelsen af bygningen har vi gennemgået de to forudgående tilstandsrapporter. De to byggesagkyndige, som har gennemgået ejendommen i henholdsvis 2001 og 2002, har heller ikke konstateret nogen bygningsskader i garage/udhuset.

Ifølge vilkårenes punkt 6 dækker forsikringen følgende skader

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 forebyggende foranstaltninger.

Vores taksator har ved sin besigtigelse ikke konstateret nogen aktuelle bygningsskader eller nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af det forhøjede gulv eller skillevæggen.

At gulvhøjden, længden og bredden af garage/udhuset ikke lever op til vores kundes forventninger, anser vi ikke i sig selv for en bygningsskade, da der ikke er tale om et brud, revne eller lignende fysisk svigt.

Bygningen er anført som garage/udhus i tilstandsrapporten
Vores kunde klager over, at bygningen i både tilstandsrapporten, salgsopstillingen og BBR meddelelsen står anført som garage og, at man derfor må have en berettiget forventning til bygningens anvendelighed og mål.

Det er alene tilstandsrapporten, der danner grundlag for den udvidede ejerskifteforsikring jf. vilkårenes punkt 1.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at den anmeldte/omtalte bygning, er benævnt som både garage og udhus. Dette fremgår også af ejerskiftepolicen, hvor det er angivet, at ejendommen udover det bebyggede areal, også består af et 10 m2 brændeskur og *et 34m2 garage/udhus.*

På baggrund af ovenstående oplysninger, er vores kunde forud for overtagelsen gjort opmærksom på, at der er tale om en bygning, der både har status af garage og udhus.

Vi har kontaktet sælger ..., som har bekræftet, at garagen/udhuset fremstod i sin nuværende form, da han overtog ejendommen, og at han i sin ejertid alene har anvendt bygningen som udhus.

Henset til at bygningen er angivet i tilstandsrapporten som både garage og udhus, mener vi ikke, at sælger har fortiet oplysninger eller givet vildledende oplysninger.

Vi bemærker dog i den forbindelse, at sælgers fejlagtige oplysninger og anprisninger ikke i sig selv realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke bristede forventninger
I sin skrivelse af 16. februar 2012 oplyser vores kunde, at en medvirkende årsag til købet af ejendommen var, at der fulgte en god garage med købet.

Vores kunde oplyser i sin klage, at han ikke haft adgang til garage/udhuset under fremvisning. Sælger oplyser, at garagen/udhuset aldrig har været aflåst eller gjort utilgængelig.

Henset til væsentligheden af en 'god garage', mener vi, at vores kunde burde have udbedt sig adgang til bygningen, hvis denne mod forventning skulle have været aflåst under fremvisningen.

At der findes en opkant som følge af en flisebelægning, og at der er opsat en skillevæg, der forkorter rummet er umiddelbart synligt for enhver, og såfremt vores kunde havde besigtiget denne bygning før købet, var dette ikke kommet som en overraskelse.

Vi mener, at forsikringstager ved ikke at besigtige garagen inden købet af ejendommen, har påtaget sig en risiko for, at garagen ikke lever op til forventningerne, og gør for god ordens skyld opmærksom på vores kundes undersøgelsespligt efter købelovens regler.

Dette er imidlertid ikke et forhold, som er dækket af ejerskifteforsikringen, da ejerskifteforsikringen ikke dækker bristede forventninger i sig selv, når der ikke er tale om en bygningsskade.

Dette ses allerede i 55.450, hvor bristede forventninger til materialevalget ikke ansås for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I jeres kendelse 70.401, havde køber en forventning om, at den købte ejendom bestod af to beboelsesenheder, da den fremstod som to lejligheder.

Der var dog reelt tale om et enfamilieshus. Bristede forventninger til ejendommens boligenheder blev ikke anset for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Bygningens planløsning, indretning og funktion er ikke dækket af ejerskifteforsikringen
Ifølge vilkårenes punkt 9 B, dækker forsikringen ikke bygningens funktionsforhold, herunder planløsning, indretning og almindelig brugbarhed i øvrigt.

Vilkårenes punkt 9 B - Hvilke skader dækkes ikke
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m. v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlig 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 6, *dækkes skaden.*

Det fremgår af ovenstående vilkår, at bygningens funktionsforhold, dvs. indretningen/planlægningen af bygningen med opsætning af skillevægge, samt lægning af fliser på gulvet og brugbarheden, som følge heraf, ikke er et forhold, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi har ikke kendskab til størrelsen af vores kundes bil, og hvad der skal foretages for at garagen kan anvendes til parkering af vores kundes bil.

Men da anmeldelsen vedrører bygningens funktionsforhold i relation til særlige forventninger til bygningens mål og virke, er dette ikke et forhold, som vi kan være vores kunde behjælpelig med.

Garagen er ikke omfattet af den udvidede dækning
Vores kunde har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, som dækker ulovlige indretninger i beboelsesbygningen.

Vilkårenes punkt 7 A - Ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygning(er) Forsikringen dækker ulovlige indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Forsikringen dækker ikke en eventuel manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen.

Vilkårenes punkt 7.A dækker ulovlige indretninger i beboelsesbygningen. Anmeldelsen vedrører gulvhøjden samt opsætning af skillevæg *i garage/udhuset* og forholdet er derfor ikke omfattet af vilkårenes punkt 7 A, da garagen ikke udgør en del af beboelsesbygningen.

Selvom garage/udhuset ikke er omfattet af vilkårenes punkt 7 A, skal vi for en god ordens skyld gøre opmærksom, at vi ikke har konstateret, at garagen/udhuset skulle være i strid med gældende byggeforskrifter på udførelsestidspunktet eller have modtaget dokumentation fra forsikringstager, som sandsynliggør, at der er tale om en ulovlig indretning i henhold til byggeforskrifter.

Vi må fastholde vores afgørelse
Det er vores opfattelse, at vores kunde havde nogle forventninger til garagen/udhuset ved overtagelsen af ejendommen.

Bygningen har desværre ikke levet op til vores kundes forventninger, men ejerskifteforsikringen dækker ikke bristede forventninger.

Da der ikke er konstateret nogen aktuelle bygningsskader ellers skaderisici ved overtagelsen, som følge af det forhøjede betongulv samt skillevæggen, og da bygningens funktionsforhold, planløsning, indretning og brugbarhed i øvrigt ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, må vi desværre fastholde vores afgørelse, og kan ikke være vores kunde behjælpelig med etablering af en ny belægning samt fjernelse af skillevæg i garagen."

6. 82.139

Hertil bemærker klageren i brev af 6/4 2012 til nævnet bl.a.:

"Vi forstår svaret af 22. marts som at Topdanmark nu erkender følgende:

1. At bygningen ikke har været anvendt til garage i mange år.
2. At bygningen ikke p.t. er anvendelig som garage.
3. At sælger har foreholdt os som køber information om stand og brug af nævnte bygning og oven i købet benævnt den som 'en god garage'.

Ovennævnte har Topdanmark selv leveret beviset for ved at kontakte sælger ...

Vi vil endvidere gerne rette en faktuel fejl i svaret fra Topdanmark. Undertegnede har ikke oplyst at bygningen formentlig fremstår som ved opførelse, men derimod at det omtalte flisegulv øjensynlig er anlagt ret tidligt. Vi har ikke nogen information, der fortæller om bygningen nogensinde har været anvendt til sit formål som garage, men kan dog sige at den kun er anført med betegnelsen 'garage' i de byggepapirer vi har fundet (se eks. vores bilag ...: Side fra byggesag fra ... Kommune med placering af garagen).

Det er dog meget tydeligt at flisegulvet er anlagt et stykke tid efter den oprindelige belægning. Det ses tydeligt på billedet, der fremgår af Topdanmarks taksatorrapport (se vores bilag ...: Skadekonsulentrapport inkl. billeder af kant og flisegulv), hvor man kan se den oprindelige rampe under det nye flisegulv.

Gulvet er altså anlagt efter at garagen er bygget, og bygningen kan ikke for nuværende anvendes som garage på grund af dette.

Bygningen står opført med den ofte anvendte benævnelse 'garage/udhus' flere steder. Vi vil gerne tilføje at vi ikke har noget imod at den ene ende af bygningen primært anvendes som udhus. Da den forreste del af bygningen ikke p.t. kan anvendes som garage, burde bygningen dog kun have været benævnt 'udhus'. Alternativt skulle den byggesagkyndige have noteret en mangel.

Som oplyst tidligere var vi ikke klar over denne situation inden vi købte huset. Vores opfattelse fra mægler var at garagen var aflåst og ikke kunne beses indvendigt. Vi har dog besigtiget den udefra, hvor man ikke kan se den omtalte kant. Desuden fastholder vi at man ikke nødvendigvis ved besigtigelse kunne konstatere at bygningen ikke kunne anvendes til garage. Dette er ikke åbenlyst for en ikke-fagmand, og vi kunne først afprøve det flere måneder efter, da vi havde ryddet ud i møblementet i garagen."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. Klageren har i den forbindelse henvist til en række kendelser afsagt af nævnet, herunder sagsnummer 62.517 og 70.995.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder de fotos, som selskabets taksator tog i forbindelse med besigtigelsen.

7. 82.139

Nævnet udtaler:
Bygning B er i tilstandsrapporten angivet som "garage/udhus". Bygningen fremtræder da også som sådan, idet udhuset må formodes at være bag skillevæggen. Det ses ikke bestridt af selskabet, at opkanten umuliggør parkering i garagen. Efter nævnets opfattelse kan garagen herefter ikke anvendes efter sit formål. Nævnet finder derfor, at opkanten udgør en dækningsberettigende skade.

Derimod finder nævnet, at skillevæggen ikke udgør en skade, idet garagen må formodes at kunne rumme en mindre bil.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at opkanten i garagen udgør en dækningsberettigende skade, og skal genoptage sagsbehandlingen.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson