Ankenævnet for Forsikring

Den 19. november 2014 blev i sag nr. 85887:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en anmeldt fugtskade på husets gulv.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971. Forsikringen trådte i kraft den 14/12 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 18/9 2012. Der er ikke oplysninger i tilstandsrapporten af relevans for sagen.

Klageren har i klageskemaet af 1/3 2014 anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

I forbindelse med ødelagt gulv i Køkken / Spisestue har vi ønsket at gøre brug af vore forsikringer hos Tryg.
Vi har hos Tryg tegnet dels en ejerskifteforsikring (10 år) og dels en ejendomsforsikring med diverse udvidede tillæg. Begge forsikringer tegnet hos Tryg for at sikre, at der ikke ville være tvivl om hvilket selskab, der skulle dække en eventuel skade / fejl.
Vi overtog huset midt december 2012. I forbindelse med indflytning i Januar 2013 opdagede vi, at der under amerikaner køleskabet af mærket LG - som de tidligere ejere havde placeret i overgangen mellem køkken og spisestue - havde været en vandskade, som var trængt ind i tapet og væg og ligeledes havde ødelagt gulvet under køleskabet - svarende til et område på

ca. 50 X 50 cm. Vi rådførte os med en sagkyndig, der oplyste at gulvskaden ikke kunne høvles væk, men at de berørte gulvparket planker måtte udskiftes. Af ukendte årsager - måske for at skjule det ødelagte gulv - var der oven på det ødelagte område af gulvet og lige under køleskabet fastgjort et bræt på ca. 40 x 50 cm. Dette bræt var fyldt med små søm, der havde lavet en masse huller i gulvet.
Der var ingen bemærkninger i tilstandsrapporten eller på nogen anden vis information om den tidligere vandskade fra sælger.
Det øvrige gulv så og ser fint ud - så der var absolut ingen grund til at tro, at der var noget galt under køleskabet - så det opdagede vi først i forbindelse med indflytningen.
I forbindelse med sagsgangen fik vi Tryg til at udsende en taksator, der vurderede skaden. Taksator bekræftede, at gulvet kun kan repareres ved at udskifte det beskadigede parket - altså ikke blot ved at høvle og lakere gulvet. Men Tryg oplyste herefter, at selskabet ikke ville dække skaden, hvilket vi var og er meget forundrede og skuffede over - vi havde jo netop købt en ejerskifte forsikring til næsten 30.000 for at være sikret imod skjulte fejl og mangler.
Tryg har oplyst, at vi jo blot kan placere et nyt køleskab ovenpå gulv skaden - men det mener vi ikke er en acceptabel løsning. Gulvet er jo stadig ødelagt! Det tidligere køleskab var ikke placeret som en integreret og naturlig del af køkkenet, men stod som separat møbel i spisestuen. At løse problemet ved at tildække det ødelagte gulv, forhindrer os og kommende ejere i at indrette køkken og spisestue optimalt og reducerer dermed ejendommens værdi - så gulvskaden skal udbedres.
Gulvet kan kun bringes i orden ved en udskiftning af det ødelagte gulv.
Vi har klaget til Tryg pr telefon og mail, men er hver gang blevet afvist og ser os desværre nu nødt til at bede ankenævnet om at gå ind i sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Udbedring af skaden. Hvilket i henhold til Trygs taksator vil kræve udskiftning af parket på ca. 1 x 3 meter, udskiftning af 3 - 4 ødelagte køkken gulvfliser samt lakering af spisestuen. Taksator vurderede at det nok vil koste ca. 10.000."

Selskabet har hertil i brev af 10/3 2014 til nævnet anført:

"Der klages over, at vi ikke kan anerkende et vandskadet gulv hvor der tidligere har stået et Amerikaner køleskab, som værende dækningsberettigende skade over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde overtog ejendommen den 14. december 2012. og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os.

Forsikringen er tegnet med en 10 årig løbetid, og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.

Med ikrafttræden samme dag tegnede vores kunde en Villaforsikring med betingelser 1204.

Kort sagsfremstilling
Den 2. januar 2013 anmelder vores kunde telefonisk, at de efter fjernelse af et amerikansk køleskab har konstateret en fugtskade på gulvet, hvor køleskabet havde stået. Samme dag sender vi vores startbrev til kunden.

Vi modtager vores kundes beskrivelse, samt fotos den 13. februar 2013, og samme dag sender vi et brev, hvor vi meddeler kunden, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 5 marts 2013 modtager vi en henvendelse fra kunden, hvor kunden oplyser, at de er uenige i vores afgørelse.

Denne henvendelse besvarer vi den 14. marts 2013, hvor vi fastholder, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, og den 4. juli 2013 modtager vi endnu en e-mail fra vores kunde.

Den 18. juli 2013 anmelder vores kunde forholdet til sin Villaforsikring, der ligeledes er tegnet hos os, og på baggrund af denne anmeldelse sender Villaforsikringen en Tryg Bygningshåndværker ud for at besigtige ejendommen.

Denne håndværker besigtiger ejendommen den 23. juli 2013, og den 26. juli 2013 sender han en rapport til kunden, hvori vi afviser dækningen, da det ikke er dokumenteret, at skaden skyldes et rørbrud på køleskabet.

Den 6. august 2013 sender vores kunde en e-mail til ejerskifteforsikringen, hvori kunden fastholder, at gulvet er skadet i et sådant omfang, at der skulle være dækning over den tegnede ejerskifteforsikring

Denne henvendelse besvarer vi den 13. august 2013, hvor vi fastholder, at skaden ikke har konstruktiv betydning, og at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 14. november 2013 modtager vi en klage fra kunden, og den 19. november 2013 besvarer vores Kvalitetsafdeling denne klage, hvorefter vores kunde indbringer sagen for Ankenævnet.

Ejendommen.
Der er tale om en traditionel opført ejendom fra 1971, hvor der ved overtagelsen af ejendommen stod et Amerikansk Køleskab i forlængelse af køkkenregionen.

Tilstandsrapporten.
Der er ikke i tilstandsrapporten anmærkninger omkring forholdet, idet den bygningssagkyndige ikke skal flytte køleskabe eller andre møbler.

Købsaftale.
Vi er ikke i besiddelse af købsaftalen; men kan af billeder fra salgsopstillingen konstatere placeringen af det amerikanske køleskab.

3. hvad dækker forsikringen
[Uddrag af forsikringsbetingelserne gengives sidst i kendelsen.]

Argumentation.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at vores kunde overtog ejendommen den 14. december 2012 og den 2. januar 2013 anmeldte forholdet til os.

Forholdet blev konstateret, efter vores kunde havde solgt og fjernet det Amerikanske køleskab, som stod det pågældende sted.

Af billederne fra salgsopstillingen kan det konstateres, at køleskabet stod i forlængelse af køkkenregionen; men et stykke inde i selve spisestuen, og vi må på det foreliggende gå ud fra, at det er denne planløsning af området, som vores kunde ønskede ændret.

Forholdet har efter anmeldelsen været besigtiget af Tryg Bygningshåndværker, og af dennes rapport fremgår det blandt andet, at der kunne konstateres en misfarvning af gulvet, men der er ingen indikationer for, at gulvets bæreevne skulle være nedsat det pågældende sted, eller at der som følge af forholdet er sket anden skade på gulvet og væggene, end den konstaterede misfarvning.

Det er således ikke dokumenteret, at forholdet har konstruktiv betydning for ejendommen, og det er fortsat vores opfattelse, at forholdet mere er af kosmetisk betydning end konstruktiv betydning.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere er det vores opfattelse, at forholdet alene har betydning for ejendommen grundet vores kundes ønske om at ændre planløsningen på køkken/spiseregionen, således, at det amerikanske køleskab ikke længere skal placeres samme sted, som ved overtagelsen af ejendommen.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.2 dækker forsikringen ikke ejendommens planløsning, medmindre forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi kan derfor ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning for udskiftning af gulvet et pågældende sted.

Herudover fremgår det af betingelsernes pkt. 5.111, at forsikringen ikke dækker sikredes individuelle ønsker om anvendelsen af ejendommen.

Det er vores opfattelse, at forholdet alene skyldes sikredes ønske om at ændre indretningen således at det amerikanske køleskab ikke står, som det var placeret ved overtagelsen af ejendommen, og da forsikringen ikke dækker sådanne særlige ønsker, er forholdet ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Ankenævnet har tidligere taget stilling til sager, hvor der var problemer med gulv under faste skabe, og vi kan i den forbindelse henvise til kendelserne 60.584 og 64.547 [62.547], hvor Ankenævnet har fundet, at sådanne forhold ikke er omfattet af en tegnet ejerskifteforsikring.

Det er vores opfattelse, at disse kendelser må have præjudiciel betydning for vurderingen af den konkrete sag."

Klageren har i mail af 23/3 2014 til nævnet hertil bemærket.

"Vi har set TRYGs svar til ankenævnet, og mener ikke at TRYG giver den korrekte fremstilling af sagen.

Tryg Bygningstaksator oplyste ved inspektion af skaden på ... i Juli 2013, at gulvet var medtaget i en sådan grad, at det ikke ville kunne repareres ved afhøvling og efterfølgende lakering. Taksator vurderede under inspektionen, at udbedring af skaden ville kræve, at de beskadigede gulvplanker skulle udskiftes, hvorefter en samlet omlakering af gulvet i spisestuen skulle gennemføres. Taksators bud var, at dette ville koste ca 10.000 kr.

Når vi har påpeget dette i dialogen med Tryg Ejerskifte har vi fået det svar, at vi jo blot kan sætte et køleskab på samme sted, som tidligere ejere havde gjort. Som oplyst, i tidligere korrespondance til klagenævnet, mener vi ikke at det kan være rigtigt, at vi skal være bundet af at skulle placere et køleskab i spisestuen, da dette er meget atypisk. Som det fremgår af de billeder som er medsendt af køkken og spisestue, er det tydeligt at køkken ikke en integreret del af spisestuen, køkkenet er belagt med klinker som er afsluttet med en metalliste inden overgangen til spisestuen, som er beklædt med trægulv.

At spisestuen ikke er en naturlig del af køkkenet understøttes også af, at den tidligere ejer har været nødt til at forstærke og stabilisere trægulvet under køleskabet med en træplade - en træplade hæftet med mere end 30 søm (dette er gemt som bevis)

Det er ikke almindeligt, at man installerer køleskab i spisestuen og det var tydeligt ikke en naturlig og integreret del. Der er lagt klinker i køkkenet, som afsluttes med en metalliste for tydeligt at afgrænse køkken og spisestue. Det fremgår også af indretningen, at der tidligere (før tidligere ejer installerede det store amerikaner køleskab i spisestuen) har stået et køleskab i køkkenet på klinkerne i køkkenet, et naturligt sted at placere et køleskab. Det at placere det store amerikaner køleskab i spisestuen kan sidestilles med at sælger har en kummefryser i et af værelserne !!!

Det er tydeligt, at der har været vandskade. der er således stadig vandskjold i garderoben (forstår ikke hvorfor dette ikke fremgår af tilstandsrapporten), ligesom der var vandskjold og skimmelsvamp på det tapet der vendte ind mod stuen og som stødte op til køleskabet, dette var imidlertid malet efterfølgende for at dække skaden (vi har gemt dette som bevis)

Vi vil ikke kunne sælge huset uden at få gulvet repareret eller et større afslag i prisen som følge af denne forringelse - idet potentielle købere naturligvis heller ikke vil kunne acceptere at skulle installere et køleskab i spisestuen, da det overhovedet ikke vil være placeret som en naturlig del af hverken køkken eller spisestue. Det ville vi heller ikke, hvis vi havde vist det, men som bekendt var det skjult for os indtil vi påbegyndte indretning og istandsættelse i f.m. indflytning i slutningen af December 2012.

Hverken den bygningssagkyndige eller ejer oplyste, at der havde været vandskade og at gulvet og vægge var beskadiget (det er ellers tydeligt i garderoben). Det burde have fremgået af tilstandsrapporten.

Som vi har forstået er tanken med ejerskifteforsikringen, er at køber og sælger er forsikret mod skjulte fejl og mangler. Der er i denne sag tale om en skade, som ikke var synlig, men derimod skjult for os i forbindelse med handlen."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

3.1 Skader og fysiske forhold
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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

...
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
...
5.2 Tilsidesættelse af offentlige forskrifter
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog afsnit 3.2 og 3.3 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.1.
...
5.11 Bristede forudsætninger
Sikredes individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen «fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt», afsnit 3.1."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren konstaterede få uger efter overtagelsen af huset, at parketgulvet under husets amerikanerkøleskab, der var placeret i spisestuen, var fugtskadet.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ingen indikationer er for, at gulvets bæreevne skulle være nedsat på det pågældende sted, eller at der som følge af forholdet er sket anden skade på gulvet eller væggene end misfarvning. Det er selskabets vurdering, at der alene er tale om et kosmetisk forhold, der ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Klageren har heroverfor anført, at køleskabet var flytbart og stod uhensigtsmæssigt. Endvidere har klageren anført, at fugtskaden hindrer dem i at indrette køkkenet og spisestuen optimalt og derfor reducerer ejendommens værdi.

Nævnets flertal finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand idet forholdet ved parketgulvet ikke er et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

7. 85887

Nævnets mindretal lægger efter en gennemgang af sagen til grund, at fugtskaden er sket under et flytbart køleskab, der af de tidligere ejere var blevet placeret i spisestuen på huset parketgulv, og at en udbedring af fugtskaden koster mere end 5.000 kr. Efter mindretallets vurdering udgør forholdet en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der træffes afgørelse efter stemmerflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klager får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels