Ankenævnet for Forsikring

Den 22. november 2017 blev i sag nr. 91038:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

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 Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende manglende gulve under skabene i husets to børneværelser og soveværelset.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadesbegrebet.

Klageren har anført, at der er tale om "manglende bygningsdele og at disse manglende bygningsdele nedsætter bygningens værdi betragteligt".

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i et plan opført i 1961, og klageren overtog ejendommen den 1/3 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/12 2014. Klageren anmeldte forholdet til selskabet ved mail af 29/3 2017.

I klageskema af 28/6 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

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

I hht. tilstandsrapport (af 04-12-2014) er der ikke nævnt noget omkring manglende gulv under skabe i børne- hhv. soveværelse. Der er ej heller taget forbehold for sådanne mangler/skader.

Der er i afs. B Sekundære bygningsdele punkt. 7.1 beskrevet at gulvbrædder i stue ikke er ført ind under fodpanel mod syd. Der er i Hustypebeskrivelse af Typehuse 1960-1976 omkring Fundament/gulve ikke fundet en beskrivelse af at der kan mangle gulv i værelser med indbyggede skabe.

Der er i ejerskifteforsikringens betingelser ikke tage forbehold for at der ved indbyggede skabe kan mangle gulv. Ejerskifteforsikringens betingelser afs. 3.1 beskriver at manglede bygningsdele også kan være en skade. Der opremses så hvad skadesbegrebet forstås som ('... skade skal forstås som brud, lækage, eller andre fysiske forhold der nedsætter bygnings værdi').

Mit argument er at der i dette tilfælde er netop manglende bygningsdele og at disse manglende bygningsdele nedsætter bygningens værdi betragtelig. En adspurgt ejendomsmægler vurdere at evt. køber vil have et afslag på 150.000-175.000 kr. alene på baggrund af manglende gulv. Boligen er købt for 2.9 mill. så dette vil svare til ca. 5-6% af købssummen. Opgjort i forhold til hvad det koster at udbedre (tilbud bilag til materiale) er det en værdiforringelse på ca. 4 %.

Da jeg henleder deres opmærksom på at disse begreber ikke er brugt i deres argumentation modargumenterer TopDanmark at der ikke kan shoppes rundt mellem skadesbegreberne, men forholder sige ikke til præcis dette 'eller'.

De fastholder at der ikke er en skade som defineret ved '… brud, lækage, …' og at der ikke var en skade ved overtagelsestidspunktet. Samtidig argumenterer de at det er indbyggede skabe med sokler der er fastskruede i gulv og vægge og dermed er fast inventar. (Billeder sidst i materialet, sokkel ikke fastskruet i gulv).

Som dokumenteret via billeder er der etiket på skabene hvoraf det fremgår at skabene er fra 08/63. De opsatte skabe har netop dækket over det manglende gulv og det opdages først da de nedtages for at der kan opsættes mindre skabe i forbindelse med en større renovering. Nogle gange kan en skade først konstateres ved at der nedtages noget, i dette tilfælde skabene. Så skaden har været skjult.

Der argumenteres at det er fast inventar, der må jeg så henvise til, at der ikke i nogen forbehold eller beskrivelser er taget højde for at der ved indbyggede skabe (fast inventar) kan mangle gulv. Eller at der ved udskiftning af fast inventar kan forventes at der kan mangle gulv.

Derimod så understøtter tilstandsrapporten punkt, 7.1 omkring gulv der ikke er ført under fodpaneler at manglende gulv må være en skade, da det ellers næppe ville være nævnt.

Det kan også nævnes at ved opsætning af nye mindre skabe, så må brugbarheden af værelserne også siges at være påvirket idet der vil mangle en god bid af gulvet.

Det bør nævnes at gulv fra det ene børneværelse og soveværelse er uden overgang til entre som igen er uden overgang til stue. Det er derfor en udskiftning af gulvet i den del af huset som har trægulv. Dette er lig størstedelen af huset.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Har via Topdanmark (Husejernes Forsikringsselskab) søgt at få dækket en skade som omhandler manglende gulv under skabe i 2 børneværelser og 1 soveværelse. Topdanmarks klage instans fastholder at det ikke er at betragte som en skade (har til sidste i dette dokument indkopieret mailkorrespondance) jf. skadesbegrebet eller at der er i det hele taget kan tales om en skade. De argumenterer for, at der ikke er en skade da jeg overtager huset 01.03.2015. TopDanmark ønsker ikke yderligere dialog. Derfor ønskes sagen vurderet af Ankeklagenævnet, med henblik på dækningsberettigelse."

Selskabet har i brev af 17/7 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klageskemaet, at klageren er utilfreds med en, af Topdanmark Administration, afgørelse på vegne af Garantifonden, vedrørende en skadeanmeldelse omhandlende manglende gulv under indbygningsskabe. Vi lægger herunder til grund, at klageren kræver dækning for udgiften til udbedringen, af manglende gulve under skabe.

Rids af sagsforløb
Klageren har tegnet basis ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v. Husejernes Forsikring. Forsikringen trådte i kraft den 1/3 2015. Klagerens bygning er opført i 1961.

Ved mail af 29/3 2017 fremsender klageren til Topdanmark Administration en skadeanmeldelse hvori hun bl.a. anfører:

> '*Hvilken skade er der sket, og hvordan opdagede du skaden?: Grundet renovering af tag, lofter og udskiftning af vinduer, skal alle vægge pudses, spartles og nyt tapet opsættes. Det nemmeste var derfor at fjerne garderobeskab som står i de 2 børneværelser og soveværelset. Da det første skab fjernes kan det konstateres at der mangler gulv under skabet. Ved kontrol i de andre 2 rum kan konstateres at også her mangler der gulv. Da skaden først er opdaget i weekenden er tilbud fra håndværker ikke modtaget.*'

Topdanmark Administration besvarer klagerens mail ved mail af 19/4 2017, hvori de bl.a. anfører:

> '*Jeg har gennemgået anmeldelsen og fotos af gulvet. Jeg kan dog allerede nu oplyse, at ejerskifteforsikringen desværre ikke kan tilbyde at dække det anmeldte forhold.*

Da der ikke er tale om ulovlig bygningsindretning, men forsikringstagerens individuelle ønske om en særlig anvendelse af ejendommen, jf. 4.10 i forsikringsbetingelserne.'

Herefter følger en række mails mellem klageren og Topdanmark Administration, omkring spørgsmålet vedrørende dækning af forholdet.

Ved mail af 14/5 2017 fremsender klageren et skriv til Topdanmark Administration, hvori hun bl.a. anfører at:

'*Jeg ser ikke en ændring af funktionalitet, men en opsætning af mere tidssvarende skabe, som efter dagens standard, værelsemes størrelse taget i betragtning, vil være noget mindre. De eksisterende skabe er 60x122 cm i et værelse på ca. 10 m2 svarende til at 7,5% af gulvarealet er dækket af skabe. Jeg vil i stedet opsætte skabe på 60x60 og gøre skabene højere for at udnytte gulvarealet mere optimalt.*

…

Jeg håber meget at i vil gå i dialog med mig omkring sagen, da jeg ikke kan identificere en ændret funktionalitet af værelserne. Værelserne vil efter endt renovering have nøjagtig samme funktionalitet som før. Værelser til brug for børn og voksne med skabe til daglig brug. Hvis i fastholder denne fortolkning, er jeg nødt til at bede om en skriftlig uddybning til brug for ankestyrelsen og advokat involvering.'

Herefter følger en række mails omhandlende spørgsmål omkring fremsendelse af billeder samt tilbud på udbedring af forholdet.

Ved mail af 23/5 2017 fremsender Topdanmark Administration deres endelige afgørelse, hvori de bl.a. anfører:

'*Det er vores opfattelse, at gulvet ved din overtagelse opfyldte dets funktion, og det var ikke ualmindeligt, at man ikke videreførte gulve under skabe dengang. Det, at du fjerner skabene med et ønske om mere gulvplads og opdager, at der mangler trægulv under skabene, er desværre ikke en skade ejerskifte forsikringens forstand jf. pkt. 4 i forsikringsbetingelserne.*

4. Hvad dækkes ikke
Forsikringen dækker ikke:
Forsikringstagerens 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 El-installationsrapporten.
Vi må på baggrund af ovenstående fastholde vores tidligere afgørelser i sagen. Vi kan desværre ikke hjælpe dig yderligere. Du har, som du nævner, mulighed for at klage til Ankenævnet for Forsikring, hvis du fortsat er uenig i vores afgørelse.'

Herefter følger yderligere en mail fra klageren, hvori hun fortsat anfører at hun er uenig omkring afgørelsen. Topdanmark Administration besvarer til denne mail, mail af 24/5 2017, hvori de fastholder deres tidligere afgørelse.

Ankenævnet modtager klagerens klageskema den 29/6 2017.

Vores stillingtagen

Det fremgår af klageskemaet, at klageren er utilfreds med en, af Topdanmark Administration, afgørelse på vegne af Garantifonden, vedrørende en skadeanmeldelse omhandlende manglende gulv under indbygningsskabe. Vi lægger herunder til grund, at klageren kræver dækning for udgiften til udbedringen, af manglende gulve under skabe.

Vi mener, at klageren har indbragt klagen inden for de, af lovgiver fastsatte frister, i henhold til § 17 i hovedloven.

For forsikringen gælder forsikringsbetingelserne version 5, hvoraf det bl.a. fremgår:

…

Vi mener ikke, at forholdet vedrørende det manglende gulv under indbygningsskabene, er dækket af ejerskifteforsikringen. Vi mener, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet, ovenfor gengivet som punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne, da det ikke er usædvanligt, at der ikke er gulvbelægning under indbygningsskabe i huse fra starten af 1960'erne.

Vi mener desuden, at forholdet er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelserne punkt 4.11, som ovenfor gengivet, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen.

I vores afgørelse har vi lagt særlig vægt på, at klageren overtager ejendommen med indbygningsskabe, hvilket vi betragter som værende en fast bygningsdel, da skabene var monteret på sokkel, og at der ikke sås at være fodpaneler ført ind under skabene.

Som ovenfor gengivet, anfører klageren ved mail af 14/5 2017 til Topdanmark Administration, at hun ønsker at opsætte skabe der udnytter gulvarealet mere optimalt, hvorfor hun vælger at nedrive indbygningsskabene.

At klageren efter overtagelsen, som ovenfor anført, har ønsket at nedrive indbygningsskabene grundet manglende plads, udgør ikke en dækningsberettiget skade. Som ovenfor gengivet, skal skaden være til stede ved overtagelsen, yderligere skal skaden nedsætte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er vores opfattelse, at klageren ikke har sandsynliggjort en aktuel skade ved overtagelsestidspunktet, da gulvet og skabene opfyldte deres funktion, ved klagerens overtagelse af ejendommen. Vi mener herefter, at klageren har ønsket en særlig anvendelse af ejendommen.

Ved Ankenævnets kendelse af 60.584, i en lignende sag, fremgår det, at nævnet ikke finder det sandsynliggjort, at et lignende forhold har nedsat bygningsværdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, idet gulvet og skabet kan anvendes på samme måde som på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

På baggrund af vores ovenfor anførte, finder vi ikke, at kunne imødekomme klagerens krav."

Af mail af 14/5 2017 fra klageren til selskabet fremgår det bl.a.:

"I forbindelse med en større renovering hvor tag og lofter er udskiftet stod jeg for at skulle sætte nyt tapet i hele huset. I den forbindelse vælger jeg at nedtage opstillede skabe, da de er uhensigtsmæssigt store i forhold til de rimelige små værelser.

Dette bliver i afgørelsen betragtet som en ændring af funktionalitet og der henvises til §4 bullet 11 i forsikringsbetingelserne.

Jeg ser ikke en ændring af funktionalitet, men en opsætning af mere tidssvarende skabe, som efter dagens standard, værelsernes størrelse taget i betragtning, vil være noget mindre. De eksisterende skabe er 60x122 cm i et værelse på ca. 10 m2 svarende til at 7,5% af gulvarealet er dækket af skabe.

Jeg vil i stedet opsætte skabe på 60x60 og gøre skabene højere for at udnytte gulvarealet mere optimalt. Dette var mine overvejelser da jeg købte huset. Da der af tilstandsrapportens beskrivelse af forventede skader ikke fremgår at manglende gulve kunne være en mulighed var min forventning at skabe kunne nedtages og nye mindre opsættes. Der er ej heller taget forbehold for manglende gulve under skabe i tilstandsrapporten (byggesagkyndiges gennemgang af ejendommen).

Da der ved nedtagning af tapet kunne konstateres at der var en del huller i væggene som svarede til at der oprindeligt har været indbyggede skabe (som man byggede dem tilbage i 60erne) og da det på de opsatte skabe fremgår af etiket at de er fra 08-63 (se billede), vil jeg mene at forrige ejer burde have oplyst om det manglende gulv under skabe, da han har været bevidst om dette. Han har været ejer af ejendomme side 1962. Min formodning er at man har valgt at opsætte netop meget store skabe for at dække over skaden. Jeg vil derfor henvise til § 4 bullet 2 om manglende information fra ejer. Han har helt givet været bevidst om at dette ville give betragtelige udgifter, hvis der skulle lægges nye gulve da det som tidligere beskrevet er i det meste af huset gulvet skal skiftes. Han vil derfor ikke kunne få den ønskede pris for huset. Min argumentation bunder i at der er afkrydset nej i sektion 6.1. Her burde været oplyst om skade/mangel."

Af forsikringsbetingelserne (Version 5) fremgår det bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**
3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring at skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
…
4. Hvad dækkes ikke
…
Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består at et andet materiale end beskrevet i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten."

7. 91038

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1961 og blev overtaget af klageren den 1/3 2015. I forbindelse med klagerens istandsættelse af ejendommen opdagede hun ultimo marts 2017, at der manglende gulve under indbyggede skabe i husets to børneværelser og i soveværelset.

Klageren har i mail af 14/5 2017 til selskabet oplyst, at "de eksisterende skabe er 60x122 cm i et værelse på ca. 10 m2 svarende til at 7,5% af gulvarealet er dækket af skabe. Jeg vil i stedet opsætte skabe på 60x60 og gøre skabene højere for at udnytte gulvarealet mere optimalt".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at "der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning, men forsikringstagerens individuelle ønske om en særlig anvendelse af ejendommen".

Nævnet lægger til grund, at de indbyggede skabe og gulvene i de omhandlede værelser kunne anvendes på almindelig vis på overtagelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har godtgjort, at de manglende gulve under de indbyggede skabe udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Nævnet henviser i denne forbindelse til sin tidligere afgørelse nr. 60.584, der vedrører en tilsvarende situation.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det er almindeligt forekommende, at gulve i ejendomme af samme alder som klagerens ikke er ført ind under indbyggede skabe.

Endvidere har nævnet lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker: "Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen". At klagerens ønsker om at ændre indretningen i de omhandlede værelser er besværliggjort og fordyret af de manglende gulve under de indbyggede skabe, kan efter nævnets opfattelse derfor ikke føre til andet resultat.

8. 91038

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand