634/01

Den 3. december 2001 blev i sag nr. 55.477:

xxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Lærerstandens Brand-
forsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for løstsiddende fliser i den forsikrede ejendoms badeværelse.

Af klagen til nævnet fremgår bl.a.: "Sagen angår uenighed om omfanget af forsikringsdækning i forbindelse med ejerskifte. Vi konstaterede kort efter indflytningen, at fliserne på store områder af badeværelsesvæggene sad så løst, at det vil være nødvendigt at udskifte fliserne. Samtidig konstaterede vi, at der tilsyneladende gennem tiden er sket en udsivning af vand gennem badeværelsesvæggen, hvilket kan være årsag til vandskjolder på den underliggende kældervæg samt skade på (et tidligere tæppedækket) parketgulv uden for badeværelset. Forsikringsselskabet har tilbudt dækning af udgifter til vådrumstætning i en del af badeværelse samt afslibning/reparation af gulvet, jf. brev fra den 24.01.01. Forsikringsselskabet vil ikke dække (gen)opsætning af fliser. Uenigheden går konkret på betydningen af tilstandsrapportens karakter K1 suppleret med bemærkningen 'Hule vægfliser, badeværelse'. Forsikringsselskabet henholder sig til at denne beskrivelse betyder, at skaderne på fliserne ikke er dækket af forsikringsbetingelsernes punkt 4.00 pind 1. Her er det anført, at 'Forsikringen dækker ikke forhold, der er

anført i tilstandsrapporten ....., medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Vi har hæftet os ved, at karakteren K1 (Mindre alvorlige skader) samt beskrivelsen ikke antyder, at større dele af fliseområderne er på vej til at falde ned, og at vi derfor ikke har haft mulighed for at 'tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, jf. forsikringsbetingelserne punkt 4.00 pind 1. Vi har under sagsforløbet desuden opdaget, at der er faldet fliser ned bag radiatoren i badeværelset. Endvidere kan vi til bemærkningen om hule fliser påpege, at vi har fået oplyst, at opsætningen af fliser på den tid huset blev bygget, skete ved placering af en klat mørtel hvori flisen blev trykket fast. Derfor er det vel ikke overraskende, at der er hule fliser uden at dette skulle indebære, at fliserne slipper væggen i større flader."

Selskabet har i skrivelse af 6/4 2001 bl.a. anført: "I tilstandsrapporten står: '9.2 vægkonstruktion/-beklædning K1 Hule vægfliser, badeværelse'. Af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.00 fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Med henvisning hertil har vi afvist at betale for fliserne. Vort medlem har allerede ved handlens indgåelse fået at vide, at der var hule fliser i badeværelset. Selv en usagkyndig køber er ved en sådan bemærkning bekendt med, at fliserne kan blive løse og falde ned. Han bør således have taget højde for dette i købsprisen. Vi har ligeledes bemærket, at vådrum i Nyboligs KvalitetsMærke får karakteren 'dårlig', der dækker over: '..en bygningsdel, som fremstår i dårlig stand/funktion f.eks. på grund af manglende eller forkert vedligeholdelse .... Det er vores opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Dette begrundes med, at det ikke er de løse vægfliser, der er årsag til fugtskaden og at udgiften til nedtagning [af] gamle fliser og opsætning af nye fliser er ganske beskeden - af vores taksator anslået til kr. 5.000,00 + moms. Handelsprisen er kr. 1.480.000,00."

Klageren har heroverfor i skrivelse af 23/4 2001 bl.a. anført: "LB henviser som noget nyt til karakteren 'dårlig' i Nyboligs KvalitetsMærke, og bruger dette som et yderligere argument. Til dette kan vi bemærke, at der i badeværelset var et medtaget tagvindue, som skal udskiftes, at der ikke var sket vedligeholdelse i form af udskiftning af vandha-

ner, at cisternen i toilettet ikke var vedligeholdt og at badeværelset generelt fremstod som dårligt vedligeholdt. Disse forhold var vi opmærksomme på og dette kunne også forklare karakteristikken. Vi flyttede i øvrigt fra en lejlighed opført i 1954 og med et badeværelse i helt samme stil (terrazzogulv og hvide fliser) som i huset, og havde derfor ikke nogen grund til at forvente, at fliserne ville sidde løst."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**Karakterskala** ... **K1: Mindre alvorlige skader** Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. ... **Registrering af bygningens tilstand** ...
9.2 Vægkonstruktion/-beklædning K1 Hule vægfliser, badeværelse"

Af "Nyboligs KvalitetsMærke" fremgår bl.a.: "**3. Bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen**

	Meget god	**God**	**Middel**	**Dårlig** ...
9. Vådrum				X

"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelse: "**4.00 Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke - forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er hule fliser i den forsikrede ejendoms badeværelse. Forholdet har fået karakteren "K1", der er betegnelsen for mindre alvorlige skader.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Nævnet finder ikke, at løstsiddende fliser i den forsikrede ejendoms badeværelse er klart forkert beskrevet i rapporten.

Nævnet finder herefter ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de løstsiddende fliser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen