637/02

Den 21. januar 2002 blev i sag nr. 55.869:

xxxxxxx xxxxxxxx xx
xx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Trenwick
v/F.A. Meyendorff A/S
Strandvejen 201
2900 Hellerup

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Trenwick v/F.A. Meyendorff A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens gæstebadeværelse.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2, stk. 1, 2. punktum, i nævnets vedtægter besluttet at afgive en udtalelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold er et udtryk for slidt og ælde, manglende vedligeholdelse samt udløb af sædvanlig levetid, hvilket er direkte undtaget i forsikringsbetingelserne.

Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 2/8 2000, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn: Bygningsdel:	Karakter: Note:	Bemærkninger:
9.3 Fuger	K2	Fuger omkring badekar er ikke udført som blød fuge.
	K3	Revne langs gulv i nyt badeværelse"

Klagerne anmeldte den 23/2 2001, at de i gæstebadeværelset havde konstateret adskillige løse fliser på væggene. Af anmeldelsen fremgår bl.a.: "Skaderne er placeret så man ikke umiddelbart ligger mærke til dem ved normal fremvisning og de er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Beskrivelse af skaderne:
Over døren: 13 fliser sidder kun fast fordi de sidder i spænd ved dørkarmen! Og fugen mangler flere steder. Denne skade blev nævnt ved et tilfældigt møde med den tidligere ejer lørdag den 17/2, som sagde at, det viste han da egentligt godt, men han havde glemt at nævne det!
Nordvendt Væg: Fugen er revnet fra loft til cirka 80 cm over gulvet. 15 fliser sidder helt eller delvist løse.
Hjørne mellem nord væg og øst væg: Fugen er revnet fra loft til gulv. 5 flise sidder helt eller delvist løse.
Øst væg i øvrigt: Flere fuger er revnet, adskillige fliser virker løse (Bør kigges nærmere efter af fagmand).
Vest væg over vindue: Fugen er revnet flere stede, 5 fliser sidder løse.
Især fliserne over døren sidder så løst, at vi venter med at tage badeværelset i brug, for ikke at forværre skaderne. Jeg mener, uden at være fagmand på området, at disse skader er langt mere end almindelig slitage og under alle omstændigheder burde være nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabet foranledigede ejendommen undersøgt på ny af den bygningssagkyndige, som havde udarbejdet tilstandsrapporten, og af hans skrivelse af 4/4 2001 til klagerne og selskabet fremgår bl.a.: "Jeg har besøgt ejendommen efterfølgende og kan oplyse følgende: Det kunne konstateres at der er løse fliser i gæstetoilet, primært over dør og væghjørne bag dør. De løse fliser er placeret væk fra vådzonen og indebærer ikke umiddelbart risiko for skader på grund af vandindtrængen i konstruktioner. I rapporten er gjort opmærksom på defekte fuger i vådzonen omkring badekar. Det kan oplyses at ejendommen er opført i 1973. Fliserne er stærkt farvede som normalt i den periode, således at fliserne skønnes at være opsat ved husets opførelse. Fliserne skønnes på denne baggrund at være ca. 28 år gamle. Med baggrund i flisernes alder og at disse er opsat på gasbeton må det forventes at fliser kan løsne sig med tiden.

Jf. vejledning for **Huseftersynet, kap. 3.2.2 Undersøgelsesmetoder, Visuelt eftersyn**, fremgår: Ved huseftersynet er det ofte hensigtsmæssigt at anvende: - Stikprøver eller statistiske hjælpemidler til udvælgelse af observationsfelter. - Foto .....
Jf. vejledning for **Huseftersynet, kap. 6.9 Vådrum**, fremgår: De hyppigste problemer i og omkring vådrum skyldes dårlige fuger og utætheder omkring afløb, hvilket medfører en opfugtning af gulve og vægge. Specielt undersøges vådrum:
• Ved rørtilslutninger til og fra installationsgenstande
• Omkring gulvafløbsskålens overkant, samt om gulvafløbet er udført korrekt
• For intakte fuger omkring brusekabine og badekar
• For fald mod gulvafløb
• For spor af fugt, samt mugpletter eller råd i de omkringliggende konstruktionsdele.
Jf. ovenstående er det min opfattelse at huseftersynet er udført i henhold til ordningens regelsæt, bl.a. ved at der er udført stikprøveundersøgelser omkring badekar og der her er noteret at der er defekte fuger. Omkring badekaret er der ikke løse fliser og det skønnes derfor ikke risiko for skader på andre bygningsdele ud over de anførte bemærkninger. Endvidere skønnes forholdet at have bagatelagtig karakter, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt, specielt når der tages hensyn til flisernes alder og fliserne skønnes ikke ringere end hvad der normalt er forekommende i tilsvarende bygninger med samme alder. Endvidere skønnes det sandsynligt at tidligere ejer ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt, ved ikke at oplyse om flisernes tilstand."

Selskabets afvisningsskrivelse af 9/4 2001 til klagerne er sålydende: "Vi har nu bedømt den bygningssagkyndiges genbesigtigelse af omhandlende forhold og har efterfølgende talt med ham. Samlet må vor bedømmelse ud fra rapport og tillægsrapport blive, at anmeldte forhold har karakter af vedligeholdelse snarere end af et mangelforhold. Vi må derfor desværre afvise at yde erstatning til udbedringen ud fra betingelsernes pkt. 2, pkt. 4,1., 4.6. og 4.7."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**4. Forsikringen dækker ikke** - forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold er klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at ta-

ge forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, ... - forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, - forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, ..."

Nævnet udtaler:
Selskabet har ikke over for nævnet nærmere redegjort for baggrunden for afslaget ud over det, der er anført i skrivelsen til klageren.

Nævnet finder, at de løse fliser på badeværelset ikke kan betegnes som manglende vedligeholdelse eller skyldes udløb af flisernes sædvanlige levetid. Nævnet finder således, at selskabet ikke over for nævnet med henvisning til forsikringsbetingelserne har redegjort for, at skaden er undtaget.

Nævnet finder herefter, at selskabet har været uberettiget til at afslå at dække den anmeldte skade.

Marianne Højgaard Pedersen