660/02

Den 2. december 2002 blev i sag nr. 58.201:

xxxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxx x

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en anmeldt skade.

Det er klagerens påstand, at det pågældende forhold er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet finder, at dette ikke er tilfældet.

I tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 14/8 2001, fremgår:

"**Bygningsgennemgangen**

Huseftersynet sker ved at den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af bygningerne på ejendommen. Bygningsgennemgangen har til formål at afdække synlige skader, som nedsætter bygningens funktion eller værdi nævneværdigt, fx brud, lækage, revnedannelser eller ødelæggelser. Endvidere afdækkes tegn på skader eller andre fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade. Den bygningssagkyndige kan bruge enkle tekniske hjælpemidler ved gennemgangen, men må ikke foretage destruktive indgreb i bygningerne uden aftale med sælger. Derfor vil nogle skader være skjulte for den bygningssagkyndige og derfor ikke fremgå af tilstandsrapporten.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
9.2	*Vægkonstruktion/-beklædning*	*K3*		*Flisefuger på 1. sal i bruse-niche er revnet samt flise er itu.*

…

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring …

	Bygn.:	Kommentar:
…		
9.0	*Bad-toilet og bryggers*	
…		
Kommentar	*A*	*Wc/bad på 1. sal består af organiske konstruktioner."*

I december 2001 anmeldte klageren, at der var konstateret skade på en soveværelsevæg. I sagen er fremlagt ingeniør B.J.'s skrivelse af 13/12 2001 til klageren, hvoraf fremgår:

> "I forbindelse med skiftning af flere fliser i bruseniche har jeg opdaget flere fejl og mangler i opbygningen af nichen, som gør at, fliser og fuger bliver ødelagt. Desuden er der fugtudtræk på muren i soveværelset bag nichen.
>
> Dette skyldes:
> At, fliserne er opsat på spånplade som ikke er vådrumsgodkendt og desuden ikke vådrumsbehandlet.
>
> Det samme gør sig gældende på væggen mod soveværelse som heller ikke er vådrumsbehandlet og derfor fugtgennemslag.
>
> Nogle af fliserne er opsat med fliselim, andre i silikone.
>
> **Forslag til forbedring og opfyldelse af lovkrav:**
> Opsætning af vådrumsgips frem for spånplader.
> Puds af væg mod soveværelse.
> Vådrumstætning i hele bruseniche evt. på gulvet.
> Opsætning af nye fliser i fliselim."

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapportens bemærkning.

I klageskrivelsen af 2/4 2002 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> ”I det konkrete tilfælde konstateres en skade på badeværelset af karakteren K3, hvorved jeg læser og forstår at udbedres skaden ikke, kan det medføre skade på andre dele af bygningen. Da jeg flytter ind d. 1/12-01 konstaterer jeg, at der er fugtgennemslag fra badeværelse på væg i soveværelset, men dette er ikke beskrevet nogle steder, eftersom sælgers klædeskab stod op ad denne væg. Der er således allerede sket mere omfattende skade på anden del af bygningen, omfanget af skade har ikke kunnet visualiseres grundet sælgers klædeskab. Skadebetegnelsen i tilstandsrapporten burde med forbrugerens øjne være betegnet som UN.
>
> Skadesomfanget er sløret og efter min opfattelse klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet betegnelsen burde have været UN.
>
> Forsikringsselskabet, Nykredit - Østifterne, finder derimod at forholdet at korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket jeg er helt uforstående overfor."

I selskabets skrivelse af 17/4 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Vores konsulent besigtigede forholdet den 20. december 2002, og af hans rapport fremgår:
>
> 'Der er konstateret defekte fuger i brusekabinen på badeværelse 1. sal. Nogle fuger har været repareret med silikone. Der er også konstateret fugtgennemtrængning ved væg ind til soveværelse. Da forsikringstagerens håndværkere skulle reparere fliserne, opdager de, at der ikke var lavet vådrumsbehandling, samt at den stump væg, man havde lavet, var af spånplade. Se bilag fra B. & J. Totalentreprise.
>
> Sælger har fortalt mig, at badeværelset blev lavet i 1992 og af autoriserede håndværkere. Vådrumsbehandling af vådrumszoner kom først i Bygningsreglement for småhuse i 1998.’

Ved brev af 9. februar 2002 afviste vi dækning, idet det af tilstandsrapporten fremgår, at 'Flisefuger på 1. sal i bruseniche er revnet samt flise er itu', og forholdet er givet karakteren K3, som er en kritisk skade.

Ejerskifteforsikringen med Kvalitetsmærke dækker ulovligheder, og vi afviste også dækning her, idet det i 1992, hvor brusenichen blev lavet, ikke var i strid med Byggningsreglementet for småhuse at opsætte fliser på spånplade.

Vores forsikringstager var utilfreds med vores afvisning, idet det er hans opfattelse, at forholdet omkring brusenichen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi fastholdt afvisningen ved brev af 23. marts 2002.

Vores kommentarer

Ifølge Ejerskiftebetingelsernes side 6 pkt. 2, nr. 1 dækker forsikringen ikke: 'forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Af tilstandsrapportens side 6, pkt. 9.2 om vægkonstruktion/-beklædning i bad-toilet er anført, at 'Flisefuger på 1. sal i bruseniche er revnet samt flise er itu.' Forholdet er givet karakteren K3, som beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele. Det fremgår af tilstandsrapportens side 12 under pkt. 9.0, at 'Wc/-bad på 1. sal består af organiske konstruktioner.'

Vi finder, at vores forsikringstager på grundlag af tilstandsrapportens samlede beskrivelse af 1) forholdet, 2) bygningskonstruktionerne og 3) karakteren, er blevet gjort opmærksom på, at de revnede flisefuger medførte en betydelig risiko for vandgennemtrængning med deraf følgende skade på organisk vægkonstruktion, således at

han ikke kunne forvente, at en reparationsudgift kun ville begrænse sig til reparation af fuger og revnet flise.

Ejerskifteforsikringen med Kvalitetsmærket dækker ikke kun skader, men også ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne, jf. betingelsernes side 7, pkt. 5.

Der er imidlertid ikke tale om en ulovlig opbygning af brusenichen, idet der i 1992, hvor arbejdet er udført, ikke var krav i bygningsreglementet om vådrumsbehandling af vådrumszoner. Vi henviser til vedlagte uddrag af Bygningsreglementet for småhuse fra 1985, hvor der om vådrum bl.a. står 'på gulv- og vægkonstruktioner af træ må kun anvendes vandtætte beklædninger', hvilket fliser er. I bygningsreglementet for småhuse fra 1998 er dette ændret til 'Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.'

Af ovennævnte grunde mener vi således ikke-, at brusenichen er dækket under Ejerskifteforsikringen, hverken under dækningen for skader, jf. betingelsernes side 6, pkt. 1, eller under dækningen for ulovligheder, jf. betingelsernes side 7, pkt. 5.

Da vi har afvist forholdet, har vi ikke vurderet erstatningskravet. Vores forsikringstager kræver erstatning for genopbygning af badeværelset i andre materialer, så det opfylder kravene til vådrum efter Bygningsreglementet for småhuse 1998. Måtte Ankenævnet finde, at der er tale om skade efter Ejerskiftebetingelsernes side 6, pkt. 1, skal vi gøre opmærksom på, at Ejerskifteforsikringen ikke indeholder en lovliggørelsesdækning, Merudgiften til lovliggørelse dækkes efter vores mening ikke af Ejerskifteforsikringen og heller ikke en andel svarende til reparation af revnede fuger og defekt flise."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse burde den bygningssagkyndige, der var bekendt med, at fuge og flise var revnet, have undersøgt, om dette forhold havde resulteret i skade på det organiske materiale – som han ligeledes var bekendt med udgjorde underlaget for fliserne. Da den bygningssagkyndige har undladt dette og tillige undladt at opfordre til undersøgelse heraf, finder nævnet, at selskabet skal anerkende at merudgiften ved at udskifte og reparere den del af brusenichen, det ikke kan lade sig gøre at reparere, som følge af det organiske materiales nedbrydning, er erstatningsberettigende med fradrag af de udgifter klageren ville have haft til omfugning og udskiftning af flise.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Østifterne Forsikring A/S, skal anerkende at merudgifterne ved at udskifte og reparere den del af brusenichen, det ikke kan lade sig gøre at reparere, som følge af det organiske materiales nedbrydning, er erstatningsberettigende med fradrag af de udgifter klageren ville have haft til omfugning og udskiftning af flise.

Marianne Højgaard Pedersen