676/03

Den 7. juli 2003 blev i sag nr. 59.231:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med sundhedsattest i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade i en brusekabine.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 5/3 2001, fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**

Boligtype: ***Enfamiliehus***

Ejendommen: ***Dødsbo***

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager udover kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Areal m²		Udnyttet tagetage m²
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	*Beboelse*	*1910*	*1*	*118*	*110*	*208*	*0*	*90*

...

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation: Vurdering	IB	KO	K1	K2	K3	UN	NOTE
...							
9. Vådrum			*2*	*2*			

...

A 9.0 Bad-toilet og bryggers

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1 Stedvis hult under klinker i stueetagen og på 1. sal
K2 Defekte fuger mellem klinker midt på gulv i bad ved entre.

9.2 Vægkonstruktion/-beklædning K1 Stedvis hult under fliser på vægge i stueetagen og på 1. sal.

9.3 Fuger K2 Defekt fuge i hjørne i bruseniche og ved dør i bad ved entre.

...

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger

KO: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere.
Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares."

Tilstandsrapportens oplysningsskemaer vedrørende sælgers oplysninger om ejendommen er udfyldt af den afdøde ejers søn, og her fremgår det, at man ikke har haft kendskab til problemer vedrørende det omtvistede forhold.

Af den i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdede sundhedsattest fremgår bl.a.:

"Udtalelserne under pkt. 2 og 3 er udtryk for den bygningssagkyndiges sammenfattende bedømmelse af ejendommen, der er beskrevet mere detaljeret og ved anvendelse af andre udtryk i selve tilstandsrapporten. Modtageren af EDC-tillægget opfordres derfor til at læse de pågældende afsnit i rapporten.

2. Overordnet vurdering af bygningerne - beboelsesdelen

...

☒ **Husets tilstand er over middel.**

Der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdel-

se.

...

3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en ejendom af den aktuelle type og alder:

		Over middel
...		
9. Vådrum	...	X"

Klageren har i skrivelse af 16/4 2002 til selskabet redegjort for det anmeldte forhold således:

"Den 1. april 2002 konstaterede vi, at der løb vand gennem loftet i entreen. Den tilkaldte vvs-håndværker kunne oplyse, at dette ikke skyldtes brud på rør, men utætheder i brusekabinen på første sal.

Den efterfølgende tilkaldte murermester oplyste, at brusekabinen ikke er opført i henhold til gældende regler, idet fliserne ikke er påsat vandtæt materiale samt, at vand har sivet ind i væggen bag ved fliserne gennem en længere årrække.

Jeg skal for god ordens skyld gøre opmærksom på at den ovennævnte brusekabine forefindes på 1. sal og ikke er den bruseniche nævnt i sektion 9.3 i tilstandsrapporten."

Selskabet har i skrivelse af 20/10 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"Nærværende klage drejer sig om, hvorvidt vandgennemtrængning fra brusekabine på 1. sal til underliggende loft er en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 9.1, at der er stedvis hult under klinker i stue og på 1. sal, og af pkt. 9.2, at der er stedvis hult under fliser på vægge i stueetagen og på 1. sal. ...

Klager er således gjort opmærksom på, at fliserne i baderummet flere steder ikke sluttede tæt til væggen, dvs. var på vej til at løsne sig. Klager burde inden ibrugtagning af badeværelset have nedtaget fliserne og genopsat disse.

Det forhold, at fliserne ikke slutter tæt, gør, at der sker vandgennemtrængning ind bag fliserne, hvilket betyder opfugtning af betonmuren. I dette tilfælde kunne der konstateres en sætningsrevne i betonmuren, hvorigennem der trænger vand til det underliggende loft.

Vandgennemtrængningen kunne være undgået ved udbedring af det i tilstandsrapporten anførte forhold. Idet forholdet har været nævnt i tilstandsrapporten, kan vi ikke tilbyde at dække skaden jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 10, 1. pind.

I det omfang, det måtte vise sig, at sætningsrevnen fortsat er i bevægelse, er vi naturligvis villige til at genoptage sagen."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 6/11 2002 til nævnet bl.a.:

"Alm. Brand henviser igen til tilstandsrapportens pkt. 9.1 vedrørende stedvis hult under klinker samt pkt. 9.2 vedrørende stedvis hult under fliser på trods af at der kun findes een slags belægning på væggen i brusekabinen (se venligst vedlagte fotos). Gulvet i brusekabinen er belagt med linoleum, hvilket jeg også påpegede i mit brev til Alm. Brand dateret 17.07.02. Det er direkte utroværdigt, at Alm. Brand efter 2 besøg på ejendommen endnu ikke kan holde sig til de konkrete fakta.

Alm. Brand fremfører, at fliserne i baderummet burde have været nedtaget og genopsat inden ibrugtagning. Dette forhold er overhovedet ikke nævnt i tilstandsrapporten. Både tilstandsrapportens pkt. 9.1 og pkt. 9.2 er kategoriseret som K1, hvilket er ensbetydende med 'mindre alvorlige skader'. Tilstandsrapportens karakterskala (side 2) definerer K1 som værende:

'Beskriver skader, som IKKE har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'.

Der er tydeligvis intet i tilstandsrapporten som gør, at brusekabinen ikke skulle kunne ibrugtages ved overtagelsen af ejendommen.

Jeg vil samtidig påpege, at fliserne på vægen i brusekabinen hverken er løstsiddende eller skæve samt at der ikke er tydelige tegn på revner eller sprækker i fugerne (se venligst vedlagte fotos)."

Med henvisning til klagerens bemærkninger, har selskabet i skrivelse af 24/1 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må fastholde, at hult under fliser betyder, at fliserne ikke slutter tæt, og at der derved er risiko for vandgennemtrængning. Vi vedlægger kopi af billeder ... der viser, at der er tegn på revner og sprækker i fugerne.

Det forhold, at fliserne sidder løst betyder, at det eneste, der holder dem fast er fugen. Fugen vil ikke alene kunne holde flisen på plads, og fugen vil derfor revne."

Under henvisning til selskabets bemærkninger om de fotos, der viser tegn på revner og sprækker i fugerne, bemærker klageren i skrivelse af 19/2 2003 til nævnet bl.a.:

"Alm. Brand vedlægger billeder, antageligt taget af Alm. Brands taksator Hr. W. i forbindelse med besigtigelse af ovennævnte ejendom 03.06.2002, som viser tegn på revner og sprækker i fugerne. Jeg skal igen oplyse, at den afbillede revne er opstået efter, at skaden er sket, idet vi forsøgte at blotlægge mulig utæthed i væggen. Dette var imidlertidigt: ikke muligt uden direkte at brække fliserne, da disse sidder godt fast på vægen. Det er interessant at konstatere, at dette forhold direkte modsiger Alm. Brands påstand, at 'fliserne sidder løst betyder, at det eneste, der holder dem fast er fugen'.

Alm. Brand er allerede bekendt med, at den afbillede revne er af nyere dato, idet Hr. W. blev oplyst om forholdet i forbindelse med genbesigtigelsen af ejendommen den 15.08.2002. ...

Afslutningsvis skal jeg påpege, at det er ulogisk, at en 53 cm lang og dyb revne i en brusekabine, ikke ville være nævnt i tilstandsrapporten."

I taksatorens rapport af 15/8 2002 fremgår bl.a.:

"Taksator J.W. blev oplyst 15.08.02, revne i brusekabine ved nederste række fliser, ikke er en gl. Skade, men en skade ejer selv har forårsaget da han ville blotlægge mulig revne i væg.

...

Vandgennemtrængning.

Jeg er tvivlsom mht. om revne i murværk ved brusekabine er forklaringen på vandgennemtrængning til loft i gang. Som beskrevet i tilstandsrapport skulle der stedvis være hult under fliser, dette mener jeg ikke kan medføre til vandgennemtrængning til underliggende loft, i de mængder jeg er blevet fortalt. Slet ikke da fuger betegnes som (ingen synlige revner eller sprækker i brusekabine, som kunne indikere utætheder) udtalt/beskrevet i brev af 17.07.02 af ejer.

Fuger.

Skulle det være utætte fuger som er årsag til vandgennemtrængning, ville det være alm. vedligeholdelse at udkradse div. nedslidte fuger og fuge dem om, badeværelse er trods alt ca. 15 år gammelt eller mere, og det i sig selv medfører løbende vedligeholdelsesarbejde.

...

Da jeg mener at ovenstående forhold alene skyldes manglende vedligeholdelse, udløb af materialers sædvanlige levetid kan Alm. Brand ikke tilbyde dem erstatning for forholdet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Undtagelser fra dækningen**

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. "

Nævnet har fået forelagt de af selskabet og klageren fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:
I tilstandsrapporten har brusekabinen på 1. sal fået karakteren K1 med bemærkning om, at der er stedvist hult under fliser på væggen. I sundhedsattesten er husets vådrum betegnet som ”over middel”.

Det er nævnets opfattelse, at oplysningerne i tilstandsrapporten og sundhedsattesten ikke har givet klageren grund til at påregne de foreliggende utætheder i brusekabinen og deraf følgende vandgennemtrængning til det underliggende loft. Herefter, og da selskabet ikke har godtgjort, at forholdet kan betegnes som manglende vedligeholdelse eller skyldes udløb af flisernes sædvanlige levetid, finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at erstatte klageren, hvad det ville koste at udbedre den anmeldte skade.

Nævnet finder ikke på det foreliggende grundlag at kunne tage stilling til erstatningens størrelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende den utætte brusekabine udgør en dækningsberettigende skade i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Marianne Højgaard Pedersen