687/03

Den 15. december 2003 blev i sag nr. 60.641:

xxxxx xxxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens etageadskillelse.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 21/12 2001 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala …**

K3: Kritiske skader Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	9.0 Bad-toilet og bryggers			
	9.4 Gulvafløb	K3	2	Gulvafløb har frie betonkanter mellem rist og afløbsskål.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentarer:
…			
2	A	9.4 Gulvafløb	Betonkanter i gulvafløb anbefales vandtætnet med elastisk fuge/ flydende folie eller lignende, idet forholdet med frie betonkanter i gulvafløb kan medføre fugtindtrængning i gulvkonstruktionen med risiko for bl.a. rørskade til følge."

Af skrivelse af 21/12 2001 fra OT Consult ApS vedrørende ejendommen fremgår bl.a.:

"**Relevante reparationsforslag, kommentarer og skønnede udbedringsudgifter**

Bygning	Positionsnummer	Reparationsforslag	Skønnet pris excl. moms
A	…		
	9.4 Gulvafløb	Vandtætning af gulvafløb	kr. 800,00"

Klagernes advokat har ved skrivelse 21/2 2003 til nævnet anført:

"I den udarbejdede tilstandsrapport er det på side 6 vedrørende punkt 9.4. Gulvafløb bemærket, at 'Gulvafløb har frie betonkanter mellem rist og afløbsskål', samtidig med at forholdet er markeret med karakteren K3.

Forholdet uddybes på tilstandsrapportens side 7, hvor det bemærkes, at 'Betonkanter i gulvafløb anbefales vandtætnet med elastisk fuge/flydende folie eller lignende, idet forholdet med frie betonkanter i gulvafløb kan medføre fugtindtrængning i gulvkonstruktionen med risiko for bl.a. rørskader til følge.'

Vedrørende omkostningerne ved udbedring vurderer den byggesagkyndige på tilstandsrapportens sidste side, at en vandtætning af gulvafløbet kan repareres for skønnet kr. 800,00.

Efter at badeværelset på ejendommens 1. sal havde været benyttet 2 gange, konstaterede min klient, at der var problemer med dryppende vand gennem etageadskillelsen ned i ejendommens stueetage.

Herefter blev al brug af badeværelset øjeblikkeligt indstillet.

Det har efterfølgende vist sig, at der mellem flisegulv og afløbsskål i brusebadet direkte siver vand ud, dels mellem fliser og forseglingen, dels gennem gulvet ned til køkkenet i ejendommens stueetage.

Det har ligeledes kunnet konstateres, at badeværelsets marmorgulv som følge af fugtpåvirkningen nedefra adskillige steder er 'sprængt'. Ifølge håndværkere, som har besigtiget forholdet, risikerer gulvet at smuldre, såfremt der ikke foretages udbedringer.

…

Den som bilag 1 vedlagte tilstandsrapport omtaler tilsyneladende slet ikke forholdene omkring afløbet ved badeværelset på ejendommens 1. sal.

Bemærkningerne i skønsrapporten omkring afløbsskader vedrører således 'betonkanter i gulvafløb' (side 7). Kun badeværelset i ejendommens stueetage har betonkanter omkring afløbet, hvorfor det formodes, at rapporten vedrører de utætheder, der faktisk fandtes omkring dette. Afløbet ved badeværelset på 1. sal består af en plasticskål uden betonkanter.

Utæthederne omkring afløbet i stueetagen er som følge af tilstandsrapporten blevet udbedret umiddelbart i forbindelse med mine klienters indflytning i ejendommen.

Tilstandsrapportens kommentarer til gulvafløbet (side 7) omtaler endvidere risikoen for fugtindtrængning i 'gulvkonstruktionen'. Såfremt tilstandsrapporten havde vedrørt badeværelset på 1. sal, havde det været mere nærliggende at betegne området for den potentielle skade som "etageadskillelsen".

Uanset hvilket badeværelse den byggesagkyndige tiltænkte at beskrive, må forholdet anses for uklart beskrevet og have bidraget til unødvendig forvirring hos mine klienter.

Tilstandsrapportens beskrivelse af manglerne omkring afløbene må under alle omstændigheder karakteriseres som værende klart ufyldestgørende, idet der ikke er givet min klient mulighed for at tage højde for de faktisk opståede skader.

På baggrund af flere håndværkeres besigtigelse - herunder besigtigelsen af repræsentanten for Købstædernes Almindelige Brandforsikrings - frygtes følgende skader at foreligge:

Omfattende fugt i etageadskillelsen. Som følge af, at vandet er sivet fra badeværelset på 1. sal ned i stueetagen, frygtes det, at etageadskillelsen som helhed er fugtig med omfattende skade på materialerne. Det kan ikke afvises, at fugten i mellemtiden er udtørret. Skaderne på materialerne er dog med stor sandsynlighed permanente. Uden et omkostningstungt indgreb har det ikke været muligt at konstatere dette præcise omfang af skaden.

Fugten fra etageadskillelsen trænger op igennem marmorfliserne og har beskadiget disse nedefra med betydelige 'sprængninger' i fliserne til følge. Der henvises til billederne på bilag 4, side 3.

Fugtskaderne er ikke opstået som følge af mine klienters brug af badeværelset, men må formodes at være opstået allerede under sælgers benyttelse. De omfattende skader, der anslås at skulle udbedres for op til kr. 100.000,00, har det på ingen måde været muligt for mine klienter at tage højde for.

Det bemærkes, at udbedringsprisen alene er et skøn, idet det ikke har været muligt for håndværkere uden at foretage indgreb i gulvkonstruktionen at give et endeligt eller blot nogenlunde vejledende tilbud. Købstædernes Almindelige Brandforsikring har ikke ønsket at afholde omkostningerne ved et sådant indgreb med henblik på at konstatere skadernes omfang.

Det bemærkes, at forholdene omkring afløbet på 1. sal er udbedret ved fugning af plastickanten efter aftale med Købstædernes Almindelige Brandforsikring med henblik på at undgå en forværring af opståede skader.

På vegne af ..(klagerne) skal jeg høfligst anmode Ankenævnet om:

Principalt at give mine klienter medhold i, at de konstaterede skjulte mangler er omfattet af den af ægteparret tegnede ejerskifteforsikring.

Subsidiært at pålægge Købstædernes Almindelige Brandforsikring at foretage nødvendige indgreb til konstatering af manglernes præcise omfang med henblik på en konstatering af, hvorvidt manglerne er omfattet af ejerskifteforsikringen. Forholdene forventes efterfølgende reetableret."

Hertil har selskabets repræsentant, Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, ved skrivelse af 16/4 2003 til nævnet anført:

"Anmeldte forhold er afvist med henvisning til, at den bygningssagkyndige under pkt. A 9.4 *Gulvafløb* nævner, at '*gulvafløb har frie betonkanter mellem rist og afløbsskål*'. Vi vurderer at disse bemærkninger og den givne karakter K3 med note henvisning (note 2 som bl.a. kommer ind på at frie betonkanter i gulvafløb kan medføre fugtindtrængning i gulvkonstruktionen) er myntet på afløbsskålen på 1 sals badeværelset og giver et reelt indtryk af skaden og dens udvikling.

Ved vores besigtigelse (se også vedlagte billede bilag 1), kunne der konstateres frie betonkanter på afløbsskålen på 1 sals badeværelset mellem plasticafløbsskål og afløbsrist, derudover mener vi ikke at den indbyggede runde afløbsskål er en egnet type i det pågældende gulv når vådrumsmembranen skal føres korrekt ud i afløbsskålen i ht. gældende bygningsreglement (badeværelset er oplyst udført 1 1995).

De nævnte begrundelser sammen med dem som er fremført i skadesrapport af 24. oktober 2002 og efterfølgende svarskrivelse af 24. januar 2003 gør at anmeldte *dårligt afløbssystem i badeværelse inkl. følgeskader* ikke er dækket. Ydermere har forsikringstager udeladt at tegne særlig udvidelse for 'ulovlige' installationer og bygningsindretning samt manglende funktionsduelighed af installationer hvilket gør at forholdet desværre ikke er dækket af forsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. 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 udtaler:
Af tilstandsrapporten fremgår : "….forholdet med fri betonkanter i gulvafløb kan medføre fugtindtrængning i gulvkonstruktionen…" Nævnet finder på baggrund heraf at måtte være enig med klagerne i, at såfremt tilstandsrapporten havde vedrørt badeværelset på 1. sal, havde det været mere nærliggende at betegne området for den potentielle skade som "etageadskillelsen".

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket af forsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Da forholdet således ikke er nævnt i tilstandsrapporten og derfor er omfattet af forsikringen, finder nævnet, at selskabet skal anerkende, at skaden på marmorgulvet og eventuel skade i etageadskillelsen er dækningsberettigende. Nævnet finder, at selskabet skal bekoste en undersøgelse heraf.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at eventuel skade på etageadskillelsen - herunder marmorgulvet - er dækket af forsikringen.

Poul Sørensen
formand