702/04

Den 5. juli 2004 blev i sag nr. 62.243:

xxxxxxx xxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens badeværelsegulv.

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

Selskabet har afvist at yde erstatning for det anmeldte forhold bl.a. under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 5/9 2000 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 skade på andre bygningsdele.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	9.0 Bad-toilet og bryggers			
	9.3 Fuger	K3	2	Der er revnede og utætte fuger i bruseniche.
	9.4 Gulvafløb	K3	3	Der er ubeskyttet beton i gulvafløb i bad. "

Af EDC-tillæg til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**2. Overordnet vurdering af bygningerne - beboelsesdelen**

…

☒ Husets tilstand er over middel.
Der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

…

4. Anslåede udbedringspriser for reparationer nævnt i EDC-tillæg til tilstandsrapport

…

Bygning	Pos. nr. …	Reparationsforslag	Anslået pris excl. moms
…			
A 9.0	.3 Fuger	Defekte fuger udskiftes med elastiske fuger	1200,00
…			
	.4 Gulvafløb	Riste ophugges, der monteres forhøjningsrammer mellem afløbsskål og gulve, så der bliver tæt og vandindtrængen i gulvene undgås	3000,00 "

Klagerne har i klageskrivelsen til nævnet bl.a. anført:

"Vort krav udgør ikke 100%, da vi selvfølgelig skal bære en del af omkostningerne til at udbedre den synlige del af skaden (K3 skaden - revner i fugerne). Men vort krav udgør en væsentlig del (ca. 75%) af den samlede skade, der anslås til ca. 46.000 - 50.000 DKK. Heri er endda ikke inkluderet omkostninger til nedrivning, som vi selv har stået for.

Vores begrundelse for dækning kan sammenfattes således:

- brusenichen er lavet oven på en spånplade, hvilket ikke er korrekt opførelse
- vådrumsmembranen er lavet forkert, den er lavet under cementen, og den er ikke afsluttet korrekt omkring afløbsskålen, hvor der er brugt tape.
- der er placeret 2 tunge gasbetonvinger ovenpå spånpladerne, der pga. af vægten tynger for meget, og risikoen for revner er større. Den ene gasbetonvinge var endda placeret mellem to spær, uden at der var lavet ekstra understøtning.
- der er anvendt en forkert afløbsskål, som ikke sikrede at vandet blev ledt ned i faldstammen, hvis det trængte igennem fugerne.

Ovennævnte forhold gør efter vor overbevisning, at skaden ville være sket inden for en kort årrække, selvom vi havde udbedret den synlige skade (revnerne i fugerne). Der var således meget stor risiko for skaden allerede på overtagelsestidspunktet, og de ovennævnte forhold anser vi alle som skjulte fejl, som ejerskifteforsikringen bør dække. Dog skal det bemærkes, at den fejlagtige afløbsskål desuden burde være opdaget af den byggesagkyndige der har lavet tilstandsrapporten. Vi har derfor sideløbende indsendt en klage til 'Ankenævnet for Huseftersyn'."

Selskabet har ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S i skrivelse af 8/10 2003 redegjort for sagen således:

"Til orientering har vi baseret vores afslag på den bygningssagkyndiges karakter K3 samt de tilhørende kommentarer i bemærkninger og note, og har p.t. ikke taget nævneværdig stilling til om hvorvidt det er en korrekt og/eller hensigtsmæssig konstruktionsopbygning.

Det kan dog nævnes at vi er enige med forsikringstagers sammenfatning af brusenichekonstruktionsopbygningen med den kommentar at vådrumsmembranen sandsynligvis ikke ligger forkert i gulvkonstruktionen, da den ligger under fliseklæberen og ikke som nævnt under cementen.

Vedr. eventuelle kravstørrelser samt økonomiske overslag, skal det nævnes at vi ikke har været i dialog eller har set noget økonomisk krav fra forsikringstager før det der er nævnt i forsikringstagers brev af 28. september 2003 til Ankenævnet for Forsikring."

Nævnet har fået forevist billeder af badeværelset.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Hvilke forhold er dækket**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

…

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 beskrivelse 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,

…

- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen,"

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapporten bl.a. fremgår, at der er revnede og utætte fuger i bruseniche samt ubeskyttet beton i gulvafløb i bad. De beskrevne forhold har fået karakteren "K3", hvilket er en kritisk skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Af EDC- tillæg fremgår bl.a., at vådrum vurderes til at være af over middel tilstand, men at det anbefales, at defekte fuger udskiftes med elastisk. Endvidere fremgår, at riste bør ophugges, og at der monteres forhøjningsrammer mellem afløbsskål og gulve, så der bliver tæt, og vandindtrængen i gulvene undgås.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket af forsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Det fremgår videre, at der ikke er dækning for forhold, som det kan godtgøres, at køberen af ejen-

dommen havde kendskab til inden overtagelsen af denne. Efter det oplyste finder nævnet ikke grundlag for at antage, at skaderne på badeværelsegulvet går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten og EDC-tillægget, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning for forholdet.

J. Hermann