724/05

Den 24. maj 2005 blev i sag nr. 64.889:

xxxxxxxx xx xxxxxx xxx
xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med SundhedsAttest i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for vandudtrængning på en væg mellem badeværelse og trappeopgang.

Selskabet har anerkendt at dække følgeskaderne efter revnede fliser ved badeværelset, men har afvist at yde erstatning til udskiftning af fliserne under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1955.

Af tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 15/1 2004, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**		
	9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	K2	Der er hultlydende vægfliser i badeværelse samt revnede fliser ved badekar.

…
Karakterskala:
…
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader."

2. 64.889

I SundhedsAttesten har den bygningssagkyndige anslået forholdets udbedringspris til 1.500 kr. ekskl. moms.

Det fremgår af sagen, at klagerne kort efter overtagelse af ejendommen observerede løstsiddende maling på væggen mellem badeværelse og trappeopgang. Forholdet blev anmeldt til selskabet, som den 25/5 2004 foretog besigtigelse. Af skadekonsulentrapporten fremgår bl.a.:

> "Der er fugtskjold og løst vægpuds på et lille område på væg i trapperum se foto. Samme steds kan måles fugt RF 24 til 46 %, hvor RF normalt er 8-10.
>
> Årsag vurderes at være fugt/vand, der siver ind i væg, da fliser i det tilstødende badeværelse er løse og ikke vedhæfter korrekt til væg og flere fliser er revnede. Ved syn undersøgte vi vandmåler, der ikke viste udslag. En evt. rørskade på brugsvand kan derfor udelukkes."

På baggrund af taksatorens besigtigelse anerkendte selskabet i skrivelse af 14/6 2004, at forsikringen ville dække udbedring af fugtskaden på væggen i trapperummet, dog med fradrag af den policemæssige selvrisiko. Derimod afviste selskabet at dække udbedring af de revnede fliser, da dette forhold var nævnt i tilstandsrapporten.

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse. Til støtte herfor anfører klagerne i skrivelse af 12/9 2004 til nævnet bl.a.:

> "Vi har taget kontakt til en uvildig muremester, som blev bedt om at prissætte en evt. reparation til udbedring af skaden. Dette vurderes til 25.000 kr., jf. bilag 5. Derudover har vi taget kontakt til den byggesagkyndige der har udarbejdet tilstandsrapporten, for at få uddybet de nærmere detaljer ved badeværelsets tilstandsvurdering. Byggesagkyndig udtaler, telefonisk at omkostninger til dækning af nævnte K2 i badeværelset skulle dække udskiftning af en række hult lydende fliser samt et par løse fliser.
>
> Hvis den aktuelle vandskade på nogen måde er relateret til de løse/knækkede fliser, så er der efter vores opfattelse, fra tilstandsrapportens udfærdigelse og til vi overtager huset, sket en sådan forværring af badeværelsets stand, at det ikke længere blot

drejer sig om udskiftning af en række fliser og enkelte løst siddende fliser. Men der er nu er tale om en større reparation såsom fjernelse af fliser rundt om badekarret, fjernelse af badekarret så vandet der er trængt igennem væggen kan tørre og dernæst skal fliserne atter mures på. Det betyder at skaden ikke blot er en isoleret skade i badeværelset, men den nu også omfatter skade på anden bygningsdel, nemlig vandudtrængning i væg ud mod trappeopgang.

I bilag 6 antydes det at badeværelset fremstår som originalt med en alder på 49 år. Det er dog ikke helt tilfældet, idet man tydeligt kan se at det originale terazzo gulv er udskiftet med et flisegulv, det oprindelige ovenlys vindue er udskiftet med et mere moderne Velux vindue, der er flyttet skunkvægge osv. Vi kender dog ikke historikken detaljeret omkring de enkelte forbedringer og reparationsarbejder der har været udført gennem tiden i huset, idet vi jo netop først har overtaget huset for nylig."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Således anfører selskabet bl.a.:

"Som tidligere bemærket har vi tilbudt at dække udbedring af følgeskaden. Spørgsmålet er herefter om forholdet ved fliserne i badeværelset er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er således afgørende for spørgsmålet om dækning, om køber på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Af bemærkningen i tilstandsrapporten (pkt. 9.2) fremgår, at der er hultlydende fliser i badeværelset og revnede fliser ved badekar. Der er således tale om et større antal fliser og man kan ikke af bemærkningen udlede nogen begrænsning i antallet af defekte fliser. Vores kunde kunne således ikke ved overtagelsen forvente, at der var tale om et bestemt antal defekte fliser. Ved vores besigtigelse af den anmeldte skade kunne vores skadekonsulent konstatere flere revnede fliser.

Som nævnt ovenfor beskriver karakteren K2, alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelen vil svigte inden for overskuelig tid. Vores kunde må derfor være forberedt på, at de defekte fliser på et tidspunkt skal udskiftes.

Det fremgår af home Sundhedsattest, at forholdet kan udbedres for 1.500 kroner uden moms. Den bygningssagkyndige har efterfølgende oplyst til vores kunder, at der er tale om en pris for udskiftning af en række hultlydende fliser, samt et par løse fliser. Vi kan ikke anerkende det tilbud, som vores kunde ensidigt har indhentet, fordi det blandt andet omfatter udbedring af skruehuller, som er almindeligt forekommende i et 49 år gammelt badeværelse og afmontering af badekar m.v. Ifølge oplysninger fra vores kunde i brev af 29/7 2004 indeholder tilbuddet udskiftning af fliser på 3 vægge.

På denne baggrund er det vores opfattelse, at forholdet ved fliserne ikke er klart forkert beskrevet, og vi kan derfor desværre ikke tilbyde at dække en udbedring af forholdet.

…

Vi vedlægger kopi af kendelse 55.477 (…) afsagt af Ankenævnet for Forsikring. Kendelsen mener vi støtter os i vores begrundelser for, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet. I kendelsen behandles en klage over vægfliser i et badeværelse. Vægfliserne skulle udskiftes og var i tilstandsrapporten beskrevet med K1 'Hule vægfliser, badeværelse'. Nævnet fandt, at forholdet ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at klagen derfor ikke kunne tages til følge."

Heroverfor påpeger klagerne, at den af selskabet anerkendte dækning alene omfatter maling af væggen ind imod trappen, hvilket ikke er tilstrækkeligt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvilke skader dækkes ikke**

A 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er hultlydende vægfliser og revnede fliser ved badekarret. Forholdet har fået karakteren "K2", hvilket er en alvorlig skade, der kan medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at udbedring af denne skade ikke kan ske for et væsentligt mindre beløb, end klageren har angivet. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det indhentede tilbud indeholder reparationer, der ikke kan anses for dækningsberettigede.

Det fremgår imidlertid også af tilstandsrapporten, at K2-skader ikke vil medføre skade på andre bygningsdele. Nævnet finder derfor - i overensstemmelse med det af selskabet anførte - at klagerne er berettiget til at få dækket de direkte følgeskader af de ødelagte fliser, ganske svarende til, hvad selskabet har anerkendt at dække.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand