747/06

Den 1. maj 2006 blev i sag nr. 66.899:

xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til pudsning og udskiftning af vægfliser i badeværelse.

Selskabet har accepteret at dække udbedring af løse vægfliser på den ene væg (ved håndvasken), idet fliserne på denne væg er så løse, at der er risiko for, at de falder ned. Efter indbringelse af sagen for nævnet har selskabet meddelt, at denne dækning var fejlagtig, idet det er klagerens egne renoveringstiltag, der har medført flisernes løse tilstand på væggen. De løse fliser på de øvrige vægge har selskabet afvist at dække, dels under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning, dels fordi det er selskabets opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 16/3 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1962. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 9/6 2004, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 30/11 2004.

Klageren anmeldte, at han - i forbindelse med fjernelse af tapet i badeværelset - konstaterede, at pudsvæggen havde løsnet sig fra selve væggen. Sammen med anmeldelsen fremsendte klageren overslag på 20.500 kr. ekskl. moms samt en udtalelse om skadeårsagen fra et lokalt murerfirma. Af udtalelsen fremgår bl.a.:

"Vægfliser samt puds er delvis løse på alle vægflader. Dette skyldes at der ikke er udfør korrekt pudsarbejde, der mangler udkast på alle vægge da disse er udført af porrebeton, den eneste mulighed for opretning af denne fejl er nedtagning af vægfliser samt puds og derfra ny puds udført korrekt med betonudkast derefter mørtelpuds afsluttende med nye vægfliser, dette gælder alle vægge."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

...

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***9.0 Bad-toilet og bryggers***			
	9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	*K1*		*Vægfliser i bryggers med partiel mangelfuld vedhæftning.*
		K2		*Vægfliser på badeværelse har stedvis helt sluppet vedhæftningen.*"

Den 15/12 2004 foretog selskabets taksator en besigtigelse af den anmeldte skade. Af skaderapporten dateret den 16/12 2004 fremgår bl.a.:

"**4.** Beskriv skaden og årsagen til skaden.

Der er flere løstsiddende fliser i badeværelset. Årsagen kan være at man, da man opsatte fliserne ikke har gjort letbetonvæggen tilstrækkelig våd, så den ikke suger alt vandet ud af pudsen, eller det kan være mindre bevægelser i huset der har fået fliserne til at slippe underlaget.

...

3. 66.899

8. Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet, eller er skaden klart forkert beskrevet, d.v.s. misvisende er klart ufyldestgørende beskrevet?
Ja, side 8, pkt. 9.2 (K2). Efter min vurdering er skaden korrekt beskrevet.

...

12. Er skaden udtryk for almindelig slid/ælde eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, skriv om sliddet/den manglende vedligeholdelse har medført skade på andre bygningsdele eller, om der er nærliggende risiko herfor.
Skaden er aldersbetinget. De fleste ældre huse hvor fliserne er sat op i mørtel har løstsiddende fliser. Oprindelig har fliserne siddet fint, men med tiden slipper de underlaget som her."

Efter modtagelse af skaderapporten afviste selskabet ved skrivelse af 22/12 2004 at anerkende de løsthængende fliser som en dækningsberettigende skade.

Efter fornyet henvendelse fra klageren meddelte selskabet ved skrivelse af 14/2 2005 at det havde revurderet afgørelsen og efter en drøftelse med taksatoren kunne anerkende de løse vægfliser på den ene væg (væg C, ved håndvasken) som en dækningsberettigende skade. Det var dog selskabets opfattelse, at væggen som følge af diverse reparationer og revner samt almindeligt slid og ælde var værdiforringet med 50 %. Udbedringsudgiften var af taksatoren skønnet til at udgøre 7.500 kr. inkl. moms. Da beløbet var under den policemæssige selvrisiko på 10.000 kr. ville der alene ske en nedskrivning i den samlede selvrisiko. I relation til de øvrige tre vægge fastholdt selskabet afslaget på forsikringsdækning.

Efter yderligere henvendelser fra klageren blev den anmeldte skade den 1/4 2005 genbesigtiget af selskabets taksator. I den forbindelse konstaterede taksatoren bl.a.:

"Væg A: Ca. 60-70 % af fliserne har manglende vedhæftning. Ca. 15 fliser har skader i form af skruehuller, knækkede hjørner og alm. afskalninger. Ca. 10 % af fugerne er nedslidte/mangler.

4. 66.899

Væg B: Ca. 80 % af fliserne har manglende vedhæftning. Ca. 25 % af fliserne på forkanten af badekarret har manglende vedhæftning. Ingen skader i form af skruehuller/ knækkede hjørner.

Væg C: Ca. 80 % af fliserne har manglende vedhæftning. Ca. 10-12 fliser har skader i form af skruehuller, knækkede hjørner og brud. Ca. 10 % af fugerne er nedslidte/mangler.

Væg D: En del af væggen er dækket af en radiator, hvorfor det er vanskeligt at vurdere den samlede skade, men skønsmæssigt vil jeg vurdere at ca. 50 % af fliserne har manglende vedhæftning.

Ft. oplyste at der flere steder er konstateret hele flader løsnet, i overgangen fra fliser til overvæg. Dette er en følge af at han har fjernet tapetet og den skrå mørtelafslutning mellem fliser og overvæg (se skitse).

Skaderne (manglende vedhæftning) er helt almindeligt forekommende på flisebeklædte vægge der som her er 44-45 år gamle. Der er ikke umiddelbart risiko for skade, forstået på den måde at fliserne ikke umiddelbart er i risiko for at falde ned. Situationen har givetvis været sådan i flere år."

Ved skrivelse af 11/5 2005 fastholdt selskabet, at klageren ikke var berettiget til yderligere erstatning.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at det anmeldte forhold ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og derfor udgør en dækningsberettigende skade.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 14/7 2005 bl.a. at:

- Badeværelset er det oprindelige fra 1962 og de løstsiddende fliser adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende badeværelser med samme alder.

5. 66.899

- Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
- De løstsiddende fliser på de resterende tre vægge udgør ikke en nærliggende risiko for skade, idet de omkringliggende fuger er rimeligt intakte, således at de holder på fliserne.
- Det er selskabets vurdering at klagerens renovering af badeværelset har forværret forholdene på badeværelset.
- Det er selskabets vurdering, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvor den bygningssagkyndige med karakteren K2 har indikeret, at der er tale om en meget alvorlig skade. At bemærkningerne i tilstandsrapporten vedrører fliserne og ikke det bagvedliggende pudslag, medfører ikke, at forholdet er forkert beskrevet.

Af selskabets skrivelse til nævnet fremgår desuden:

"Såfremt Ankenævnet måtte finde, at forholdet udgør en skade, jf. betingelsernes pkt. 3., og ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, er det vores vurdering, at udbedringsudgiften bør fratrækkes en værdiforringelse på 50 %, således som er sket i forhold til udbedringen på væg C. Vi henviser til betingelsernes pkt. 9.1. Begrundelsen for værdiforringelsen er, at fliserne er nedslidte, idet der er konstateret huller/tidligere udførte reparationer, mindre revner m.v. jf. også vores bygningskonsulents supplerende rapport.

Det fremgår af vores forsikringstagers klage, at forholdet også i forhold til det økonomiske overslag er mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten.

I tillægget til tilstandsrapporten udarbejdet af CASA Consult ... skønnes det, at udbedringsudgiften vil være 4.-8.000 kr. Af tilbudet fra mureren koster en udbedring 20.500 kr. + moms.

Vi må imidlertid gøre opmærksom på, at tillægget i form af et såkaldt tillæg er uden betydning for vores vurdering i forhold til ejerskifteforsikringen.

...

Vi har ikke nogen samarbejdsaftale med CASA CONSULT, ligesom vi ikke har medvirket ved udarbejdelsen af dette tillæg, og vi er heller ikke gjort bekendt hermed i forbindelse med tegningen af ejerskifteforsikringen. Tillægget kan derfor ikke tillægges betydning. Vi henviser i den forbindelse til kendelse nr. 61.103 ... samt 63.883 ... fra Ankenævnet for Forsikring."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 26/7 2005 bl.a.:

"Tryg omtaler/behandler generelt den anmeldte skade som et problem med løstsiddende fliser, uagtet min skrivelse af 10. januar, hvori jeg præciserer at det anmeldte forhold drejer sig om løstsiddende pudslag - ikke løst siddende fliser, jeg har ved fig. 1 forsøgt at illustrere forholdet.

...

Tryg anfører endvidere gentagende gange i Deres skrivelse, at 'nedtagningen af tapet samt mørtelfugen over fliserne har forværret forholdene', Tryg anerkender herved at der er et problem/forhold, men at min fjernelse af tapet og mørtelfuge skulle have forværret dette forhold bestrides.

Fjernelsen af tapet og mørtelfuge har alene bidraget til at blotlægge den skjulte skade, det skal her pointeres at fjernelsen af tapet og mørtelfuge alene er foretaget med en spartel.

Det kan endvidere oplyses, at der ikke har været arbejdet på badeværelset siden skaden blev konstateret og at badeværelse i dag står som den dag da skaden blev konstateret.

Som dokumentation for at skaden allerede var der, da vi købte huset henvises til udtagelsen fra Murermester L.K., der besigtigede skaden kort tid efter at denne var konstateret.

Murermester L.K. konkludere allerede på dette tidlige tidspunkt, at samtlige vægge i badeværelset er løse og at den eneste løsning på problemet er nedtagning af vægfliser samt puds før reetablering kan påbegyndes.

7. 66.899

Tryg anfører endvidere i Deres skrivelse at forholdene er som man kan forvente af en 42/43 år gammel ejendom, dette bestrides idet det ikke normalt at ca. 87 % af samlede vægareal sidder løst ikke engang for en 42/43 år gammel ejendom.

...

Tryg anfører endvidere, at såfremt de skulle blive idømt erstatningspligt, da vil et nedslag på 50 % for slid og ælde være passende, jeg finder denne nedslagsprocent meget høj, idet badeværelset nok er utidssvarende rent modemæssigt, men fuldt funktionsdygtigt, hvis det ikke lige var for de løse vægge.

Der bliver endvidere fra Trygs side anført at De ikke har nogen samarbejdsaftale med CASA CONSULT, ligesom de ikke har medvirket ved udarbejdelsen af dette tillæg samt at De ikke skulle være gjort bekendt hermed i forbindelse med tegningen af ejerskifteforsikringen og at tillægget derfor ikke kan tillægges nogen betydning. Jeg finder denne udmelding rystende, Tryg er en professionel aktør i forsikringsmarked og de ved at der bliver udarbejdet økonomiske overslag til tilstandsrapporterne og det kan derfor ikke komme bag på dem, at der også er en i denne sag, at de ikke gør deres hjemmearbejde godt nok før de udsteder en ejerskifteforsikring kan ikke komme forsikringstager til skade."

Efterfølgende er såvel klageren som selskabet ved skrivelser til nævnet fremkommet med yderligere bemærkninger

Nævnet har fået forelagt klagerens og taksatorens fotos af den anmeldte skade.

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvist, at oplysningerne i tillægget fra CASA Consult ikke kan tillægges nogen betydning, da selskabet hverken har medvirket til udfærdigelsen heraf eller har fået dette forelagt inden afgivelsen af tilbuddet. Afgørende er herefter de oplysninger, der fremgår af tilstandsrapporten.

Vægfliserne har i tilstandsrapporten fået karakteren K2 (alvorlig skade) med bemærkning om, at vægfliserne stedvist helt har sluppet vedhæftningen. Uanset at det anmeldte forhold tillige vedrører det løstsiddende pudslag bag fliserne, finder nævnet ikke grundlag for at fastslå, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Herefter, og da nævnet må lægge til grund, at badeværelset er opført i 1962, og at løstsiddende pudslag og fliser skyldes den oprindelige konstruktion af badeværelset, finder nævnet det heller ikke godtgjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen