751/06

Den 26. juni 2006 blev i sag nr. 67.479:

xxxx xxxx xxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skrukke fliser i badeværelser, bryggers og køkken samt defekt gulvbelægning i bad og bryggers. Klageren har endvidere nedlagt påstand om tilkendelse af advokatomkostninger.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at klageren pr. 1/1 2005 overtog den forsikrede ejendom, et parcelhus fra 1969, på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 5/11 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a..:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***3. Yder- og indervægge***			
…				
	3.7 Vægbeklædninger	K1		Enkelt skrukke vægfliser i køkken. Note: Ved klæbning af fliser kan der dannes et hulrum. Risiko for skrukke fliser.

...

9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning		Enkelte skrukke gulvmosaikstifter i badeværelse mod øst og gæstetoilet. Note: Ved klæbning af fliser kan der dannes et hulrum, risiko for skrukke fliser.
...		
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Enkelte skrukke vægfliser i badeværelse mod øst og gæstetoilet. Note: Ved klæbning af fliser kan der dannes et hulrum, risiko for skrukke fliser.
9.3 Fuger	K2	Fugen mellem vægfliser og gulvmosaikstifter er revnede ved ydervæg, badeværelse mod vest."

I "Tillægsrapport" for ejendommen har den bygningssagkyndige angivet:

"**A. Den bygningssagkyndiges samlede konklusion om ejendommens hovedhus:**

...

Bygningen er i fin stand.

Der kan være enkelte reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

...

A1. Bygningsdelens tilstand - Beboelsesdelen:

...

	Meget god	**God**
... 4. Yder- og indervægge	...	... X
... 7. Gulvkonstruktion og gulve	...	... X

...

God - Er udtryk for en bygningsdel, som fremstå i almindelig god og vedligeholdt stand og hvor eventuelle skader, fejl eller mangler kan henføres til mangelfuld vedligeholdelse."

I "Tillægsrapporten" har den bygningssagkyndige skønnet over udbedringspriser på forhold, som i tilstandsrapporten har fået karakteren K2 eller K3. Den samlede udbedringspris udgør 49.375 kr.

Den 21/3 2005 udfyldte og underskrev klageren skadeanmeldelse, hvor han blandt andre forhold anmeldte revne i gulv i bryggers, skrukke vægfliser i køkken, bryggers og badeværelser samt løs gulvbelægning i badeværelse. Selskabet afslog ved skrivelse af 1/4 2005 forholdene som dækningsberettigende. Klageren anmodede ved skrivelse af 16/6 2005 selskabet om at revurdere sagen. Efter besigtigelse fastholdt selskabet afvisningen på dækning ved skrivelse af 30/6 2005.

Efter indbringelsen for nævnet har selskabet ladet ejendommen genbesigtige. Af rapport dateret 22/9 2005 fremgår:

"**2) Stiftmosaik i gulve**

Der ses ved besigtigelsen en revne i gulvet i bryggers som sandsynligvis går i gennem betonen, ca. 80 % af al stiftmosaik på gulvet er skruk. Ved besigtigelse af badeværelsesgulv ses ca. 20 % af stiftmosaik skruk uden revnedannelse i gulv, men med partielt løse fuger bl.a. i bruseniche. Ved besigtigelse af gulv i gæstetoilet ses ca. 20 % af stiftmosaik skruk uden revnedannelse i gulv. Overflade på stiftmosaik fremstår hel og intakt.

3) Fliser på vægge

Der ses ved besigtigelsen at der er skrukke fliser over bord i bryggers ca. 30 %. Der ses ved besigtigelsen at der er skrukke fliser i badeværelse ca. 15 % heraf en del i bruseniche. Der ses ved besigtigelsen at der er skrukke fliser i gæstetoilet ca. 30 %. Der ses ved besigtigelsen at der er skrukke fliser i køkken ca. 33 % Overflade på vægfliser fremstår hel og intakt

...

Konklusion

2) Stiftmosaik i gulve

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at gulve med stiftmosaik afviger væsentligt i forhold til gulve i andre intakte bygninger af samme alder.

Det konkluderes derfor, at den konstaterede revnedannelse i bryggersgulv er en sætningsrevne der antageligt skyldes nedstøbte rør.

Skruk stiftmosaik skyldes antageligt lægningsmetoden der er anvendt på det gældende tidspunkt.

Udbedring af skaderne kan efter min vurdering kun ske på traditionel måde.

Jeg vil ikke vurdere, at det havde været overvejende muligt for BS at anmærke den skrukke stiftmosaik i bad og gæstetoilet.

Jeg vil vurdere, at det havde været muligt for BS og sælger at anmærke revne i gulv og skruk stiftmosaik i bryggers.

3) Fliser på vægge

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at vægfliser afviger væsentligt i forhold til vægfliser i andre intakte bygninger af samme alder.

Det konkluderes derfor, at de konstaterede skrukke fliser antageligt skyldes opsætningsmetode, da det virker som om mørtlen som fliserne er opsat i, har sluppet teglstensvæggen.

Udbedring af skaderne kan efter min vurdering kun ske på traditionel måde.

Jeg vil ikke vurdere, at det havde været overvejende muligt for BS at anmærke de skrukke fliser i køkken, bad og gæstetoilet.

Aldersnedskrivninger og forbedringer

2) Stiftmosaik i gulve

Det kan konkluderes, at efter at have besigtiget ejendommen, er det min opfattelse at der skal aldersnedskrives med 30 %

3) Fliser på vægge

5. 67.479

Det kan konkluderes, at efter at have besigtiget ejendommen, er det min opfattelse at der skal aldersnedskrives med 30 %

Tilbud/overslag

2) Stiftmosaik i gulve

Skadesudbedring af gulv i bryggers kan forventes at ligge i Opbrydning af bryggers-gulv og støbning af nyt terrændæk med klinker, ca. 40.000,- kr. eks. moms, såfremt der ikke opstår skader eller er skader på rørføring fra fyr. Skadesudbedring af gulve i bad og gæstetoilet kan forventes at ligge i, ca. 20.000,- kr. eks. moms ved partiel udbedring.

3) Fliser på vægge

Skadesudbedring af fliser på vægge kan forventes at ligge i ca. 15.000,- kr. eks. moms ved partiel udbedring og ca. 70.000,- kr. eks. moms ved en total udskiftning."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdene som dækningsberettigende skader. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 6/9 2005 anført:

"Da hele teknikken i Tilstandsrapporten/Ejerskifteforsikring er bundet på '*at forhold, der er klart forkert eller mangelfuldt beskrevet i Tilstandsrapporten*' er dækket af ejerskifteforsikringen, mener jeg mig berettiget til erstatning.

Tilstandsrapporten anfører '*enkelte skrukke/enkelte løse gulvmosaikstifter*'.
Virkeligheden er en anden: 21 % af vægfliser (328 ud af 1551) er defekte/skrukke. Halvdelen af gulve i 2 rum er løsgået. Ikke direkte synligt, men nærmere undersøgelse afslører det.

Pris for udbedring 45.-50.000 kr.
Værditab jf. ejendomsmægler/valuar: 60.-75.000 kr."

6. 67.479

Klageren har i skrivelse af 30/11 2005 endvidere anført:

"Jeg undrer mig tillige over Dansk Boligforsikrings beskrivelser af *den stikprøvevise* fremgangsmetode.

Hvad er hensigten med kun at banke på 3-5 fliser og konstatere, at de er skrukke? Så kan det jo kun blive til '*enkelte*'. Det rigtige må jo være, at opdager man et problemområde, må man fortsætte undersøgelsen indtil dets omfang er fastlagt.

Hertil kommer, at den eneste direkte SYNLIGE skade (revne på gulv i bryggers) er overset.

Den bygningssagkyndige anfører ikke, at flise-/gulvbeklædning afviger væsentligt i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder, hvilket jo er den egentlige baggrund for udarbejdelse af en tilstandsrapport.

...

Oprindeligt har jeg indklaget flere forhold. På et tidspunkt, hvor jeg trættedes af sagen, har jeg, for at gøre det klart og overskueligt i korrespondancen med selskabet, reduceret tvisten til det vigtigste punkt, nemlig det for Ankenævnet indklagede. For de øvrige forhold, som er af langt mindre omfang, har jeg ikke opgivet kravet om dækning, men alene udskudt behandlingen, indtil den foreliggende sag er afgjort af Ankenævnet.

Advokatudgifter på foreløbig kr. 4.750,- inkl. moms indgår i mit krav over for Dansk Boligforsikring.

En statsautoriseret ejendomsmægler/valuar har vurderet boligen i dens nuværende tilstand. Efter at være blevet gjort opmærksom på det indklagede forhold, blev vurderingen justeret i nedadgående retning med kr. 75.000,- med bemærkningen om, at han ikke ville medvirke til evt. salg før denne sag var afgjort.

<u>Konklusion</u>

Tilstandsrapporten er mangelfuld.

Idet jeg, som Dansk Boligforsikring, henviser til forsikringsbetingelserne pkt. 4., opfatter jeg situationen således:

Forholdet er *nævnt* i Tilstandsrapporten i generelle vendinger i standardformat, som ikke påkalder sig opmærksomhed, bl.a. fordi det ikke fremgår, at bygningens tilstand afviger væsentligt fra andre tilsvarende bygninger af samme alder. Forholdet er *klart forkert beskrevet*, fordi beskrivelsen er misvisende og klart ufyldestgørende. Køber har ikke på grundlag af rapporten haft nogen som helst mulighed *for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning*. Dette understreget af, at forholdets økonomiske omfang er 3-4 gange så stort som samtlige øvrige anførte mangler tilsammen. På trods heraf er beløbet ikke anført.

De indklagede skader *er ikke* allerede kompenseret ved sælgers nedslag i prisen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 3/11 2005 til nævnet anført:

"Vor besigtigelseskonsulent vurderer, at skrukke vægfliser antageligt skyldes opsætningsmetoden, da det virker som om mørtlen som fliserne er opsat i, har sluppet teglstensvæggen. Fremgangsmåden hvor man satte fliserne op i mørtel samtidig med oppudsning af væggen, var helt sædvanlig i 1960'erne og 1970'erne. I dag pudses væggen først før fliserne opsættes (med mørtellim), hvilket vurderes at være en bedre opsætningsmetode med bedre vedhæftning.

Tilstandsrapporten indikerer bade konkret og i note, at der er tale om skrukke fliser/stiftmosaik.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de faktiske forhold, anført i besigtigelsesrapport af 22. september 2005 (bilag ...), ikke rækker ud over hvad der ifølge tilstandsrapporten allerede var anført og gjort opmærksom på.

Selvom der i tilstandsrapporten er nævnt '*enkelte skrukke vægfliser*' og '*enkelte skrukke gulvmosaikfliser*' underbygger den tilhørende note, i hvert tilfælde, at der er risiko for skrukke fliser grundet opsætningsmetoden. Ordet '*enkelte*' må således forstås under hensyn til, at den bygningssagkyndige i henhold til reglerne om Husefter-

syn alene skal foretage stikprøvevis tjek af flisebeklædninger. Den bygningssagkyndige har imidlertid samtidig gjort opmærksom på, at der er risiko for flere skrukke fliser end dem han selv stikprøvevis har banket på.

Ved at have fået oplyst, at der er skrukke fliser, er en køber blevet advaret om, at der er et problem af denne karakter. Det er herefter en købers pligt at lade forholdet undersøge nærmere for at sikre sig omfang og eventuelt udbedringsmuligheder og omkostninger hertil. Ved at have undladt at foretage en sådan undersøgelse har en køber accepteret risikoen herved.

På den baggrund er forholdet ikke dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4, Undtagelser fra dækning, pkt. 1.

...

Antager Ankenævnet, at det anmeldte forhold i den konkrete sag er dækningsberettiget, gøres det gældende, at der kan aldersafskrives med 30 %, som konkret vurderet af vores besigtigelseskonsulent

...

Det er således Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forsikringstager på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning set i lyset af den konkrete advarsel i tilstandsrapporten. Dette underbygges af, at forsikringstager i henhold til købsaftalen (bilag ...), pkt. 14 har fået et afslag på kr. 200.000,00 til de '... *tilstandsrapporten anførte udbedringsomkostninger*'."

Selskabet har i skrivelse af 9/12 2005 endvidere anført:

"Skulle ankenævnet finde, at de anmeldte skader ligger udover, de bemærkninger der er medtaget i tilstandsrapporten, er det selskabets opfattelse, at der skal ske fradrag i erstatningssummen for udbedring af den del af skaderne, der er anført i tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

9. 67.479

3.1.

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

- 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.

…

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:
I tilstandsrapporten er anført, at "enkelte" fliser er skrukke. Henset til det oplyste om omfanget af skrukke fliser sammenholdt med selskabets taksators oplysning om, at forholdene afviger væsentligt fra andre intakte bygninger af samme alder, finder nævnet, at der ved bemærkningerne i tilstandsrapporten ikke er givet klageren et retvisende billede af omfanget af problemet. De i tilstandsrapporten tilføjede generelle noter kan ikke føre til et andet resultat. Det er derfor nævnets opfattelse, at selskabet er forpligtet til at bekoste reparation af skaden uden aldersnedskrivning. Såfremt klageren vælger en total udskiftning, finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet afskriver 30 %, da nævnet har vurderet, at der er tale om en værdiforringelse på mere end 30 %.

At der er givet afslag i købesummen kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnet finder, at selskabets sagsbehandling ikke har nødvendiggjort advokatbistand, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning derfor.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende de påklagede forhold som dækningsberettigende og opgøre erstatningen.

Klagen kan derudover ikke tages til følge.

J. Hermann