780/07

Den 1. oktober 2007 blev i sag nr. 70.765:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxx
xxxx xxxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 fritidshusforsikring og ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade i den forsikrede ejendoms bryggers og badeværelse.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at der med hensyn til fritidshusforsikringen henvises til klausul vedrørende forholdet.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 26/5 2006, at den forsikrede ejendom er opført i 1975. Ejerskifte- og fritidshusforsikring er tegnet med ikrafttrædelse den 1/8 2006.

Om det anmeldte forhold fremgår af tilstandsrapporten:

"**IB:** Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Karakter:	Registrering og note:
…		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K1	Der er flere hule gulvmosaikfliser i badeværelse.
9.3 Fuger	K3	Der er mangelfulde fuger/fugeslip mellem flisegulv og væg i badeværelse incl. bruseniche.
9.4 Gulvafløb	K3	Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i badeværelse. Note: Gulvet må forventes at være under daglig vandbelastning. Der kan derfor opstå indtrængning af vand i gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg. Gulvafløb bør udskiftes eller betonkant bør overfladebehandles, så den er tæt. Der gøres opmærksom på, at tætning med overfladebehandling ikke er VA-godkendt i henhold til afløbsnormen."

I fritidshusforsikringen er bl.a. følgende klausul anført:

"**Fritekstklausul:**
Forsikringen dækker ikke skader herunder følgeskader, der kan henføres til defekte fuger samt fri beton i gulvafløb i vådrum.
…
Forbehold for insekt, svamp og råd:
Forsikringen omfatter ikke bygningsbeskadigelse forårsaget ved træødelæggende angreb af insekter, svamp og råd opstået i og hidrørende fra: defekte rygningsplader, manglende skumbølgeklodser ved rygning samt skotrende."

Klageren anmeldte efter det oplyste oprindeligt sagen som en svampeskade i bryggers og badeværelse den 22/10 2006. Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 1/11 2006 og har i skrivelse til klageren af 3/11 2006 afvist at dække skaden med følgende begrundelse:

"Ved mit besøg var badeværelset totalt omforandret.

Væg mellem badeværelse og bryggers var fjernet. Begge gulve opbanket og nyt isolering og betonklaplag støbt. Alle afløbs- og vandrør i gulv og vægge udskiftet, nyt vandstik og afløbskåle etableret ligesom alt el i vægge var udskiftet. Bundrem og vægforskalling var ligeledes udskiftet.

Oprindelig nævnte skadeforhold i tilstandsrapporten ang. fliser, flisefuger og afløbsskål kunne derfor ikke vurderes ved mit besøg.
…

> Det vurderes ud fra de oplysninger og de tilgængelige forhold at, de skader der er opstået i gulvet er en forventelig følge af de nævnte skadeforhold i tilstandsrapporten. Vand og fugt er trængt ind i gulv og væg konstruktionerne og forårsaget dels partielt træ nedbrydning i vægge og dels forårsaget partiel tæring i de skjulte vandrør.
>
> Som det fremgår af karakteren K3 er der tale om kritiske skader i badeværelset som kan forårsage skader på andre bygningsdele. Kritiske skader beskrives som skader på konstruktioner som er så kritiske at bygningsdelenes funktion svigter inden for overskuelig tid. De omtalte bygningsdele skal derfor udskiftes og i den forbindelse skal man forvente at tilstødende bygningsdele også kan være skadet på grund af de nævnte skader og at de skal udskiftes, som i dette tilfælde skader p.g.a. partielt nedbrudte trædele i væggene og partielle skader i de skjulte rør.
>
> Du har før anmeldelsen til ejerskifteforsikringen anmeldt forholdet til din fritidshusforsikring. Vores taksator H.H. har efter besøg afvist at dække forholdet, da du har et forbehold for følgeskader som kan henføres til utætte flisefuger og fri betonkant i gulvafløb i badeværelset. Dette forbehold er netop givet dig på grund af de oplysninger der givet i din tilstandsrapport inden dit køb af ejendommen.
>
> Forhold som er nævnt i din tilstandsrapport er ikke dækket på din ejerskifteforsikring med mindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. betingelserne.
>
> Alm. Brand anser de oplysninger som fremgår af din tilstandsrapport for at være korrekte og de skader der er konstateret for at være forventelige.
>
> Derfor kan Alm. Brand ikke tilbyde dig en erstatning for det anmeldte forhold."

Klageren var uforstående over for afvisningen og klagede i skrivelse af 6/11 2006 over afgørelsen, idet hun påpegede, at hun ikke ud fra det angivne i tilstandsrapporten har kunnet tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Selskabet har efterfølgende i skrivelse af 21/11 2006 uddybet begrebet K3 i tilstandsrapporten og fastholdt sin afvisning af at ville dække skaden.

Over for nævnet har klageren ved skrivelse af 30/11 2006 bilagt uddybende redegørelse nedlagt påstand om, at selskabet dækker de ekstraudgifter, der er opstået i forbindelse med skaden, og som hun ikke har haft mulighed for at tage højde for, herunder affugtning, ekstra arbejdstimer, nedrivning af væg og gulv i bryggers, opbygning igen, optagning af gulv i badeværelset og installation af ny gulvvarme samt el- og vvs-arbejde m.v.

Til støtte for påstanden har klageren bl.a. anført:

"Da vi overtog huset umøbleret, var det let at gå til og vores plan var, at vi inden for ca. 3 måneder, ville få istandsat huset indvendig og få lavet de 3 - K3'r, der var nævnt i rapporterne.
…
Bryggers:
I september 06 blev bryggerset istandsat, vægge og loft blev malet og vinylgulvet blev fjernet så det fremstod med trægulv. På gulvet ind mod badeværelset var der dog noget fugt/mørke skjolder i træet. Vi fik en bekendt til løseligt at se på det og umiddelbart mente han, at det kunne skyldes kondens fra rørene, der ikke var isoleret. Vi fik herefter rørene isoleret og anså rummet for færdigt.

Badeværelse:
I starten af oktober 06 fik vi tilbud fra en murer vedr. badeværelset, han så rummet og følgende blev aftalt: vi skulle selv sørger for klargøring af rummet dvs. nedtage trævæggene, udtage inventar samt indkøbe fliser til gulv og væggene. Han ville sørge for resten af indkøbene samt murerarbejdet. Aftalen var, at gulvfliserne skulle lægges ovenpå de eksisterende fliser, således at el-varmen i gulvet kunne bibeholdes. Væggene skulle beklædes efter reglerne for vådrum og der skulle opsættes fliser fra gulv til loft i hele badeværelset. Gulvafløb samt betonkant skulle i den forbindelse selvfølgelig ordnes - så alt var i orden og pt. 9.3 + 9.4 tilstandsrapporten opfyldt. Han ville bese rummet den 22.10.06 og påbegynde arbejdet den 23.10.06 med forventede afslutning den 27.10.06.
…
På baggrund af ovennævnte, vedlagte matr./dok. samt ejerskifteforsikringens pt. 9 + 10 ansøges om dækning af de ekstraudgifter, der kommer i forbindelse med den skade, der nu er konstateret, men som er opstået før vi overtog ejendommen. Vi mener, at vi har været i god tro og ikke på nogen måde udfra det foreliggende har haft mulighed for at kende det reelle omfang af skaderne."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 22/1 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"For så vidt angår årsagen til opfugtningen og nedbrydningen i remmene, er det vores klare overbevisning, at denne skal tilskrives utæthederne i gulvbelægningen og afløbet. Samtidig skal vi konstatere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at det forholder sig anderledes, f.eks. at den registrerede utæthed på brugsvandsinstallationen er årsagen. Derfor skal vi fastholde, at det registrerede forhold ved remmene samt øvrige følger af opfugtningen ikke er dækningsberettigende under den tegnede fritidshusforsikring.

Når det gælder ejerskifteforsikringen, skal vi fastholde, at forsikringstageren er korrekt advaret om forholdet og konsekvenserne heraf. Dette skal vi dels begrunde i indholdet af den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport, dels i indholdet af det udarbejdede tilbud på ejerskifte- og fritidshusforsikring, som er accepteret af forsikringstageren. Som tidligere anført må forholdet anses for korrekt beskrevet af den bygningssagkyndige. Forsikringstageren er alene i kraft af tilstandsrapporten gjort opmærksom på det kritiske forhold i form af mangelfulde fuger/fugeslip samt det fejlagtigt udførte gulvafløb og ikke mindst, at forholdet er bedømt kritisk, fordi det ikke er begrænset til selve gulvbelægningen og afløbet, men også giver risiko for skade på andre bygningsdele.

Ydermere skal vi anføre, at forsikringstageren ganske klart er gjort opmærksom på rækkevidden af det i tilstandsrapporten registrerede forhold, når vi i tilbud på fritids-husforsikringen tydeligt har tilkendegivet, at:

Forsikringen ikke dækker skader herunder følgeskader, der kan henføres til defekte fuger samt fri beton i gulvafløb i vådrum.

Det kan således ikke komme bag på forsikringstageren, at hverken ejerskifteforsikringen eller fritidshusforsikringen kan yde erstatning til udbedring af de forhold herunder følger heraf, der er anført i tilstandsrapporten for ejendommen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1.
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.
10. Undtagelser fra dækning
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
- forhold, som 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Fuger og gulvafløb i badeværelse og bryggers har fået karakteren K3 i tilstandsrapporten, der indikerer kritiske skader, der medfører skade på andre bygningsdele. Efter nævnets opfattelse burde den bygningssagkyndige have anvendt karakteren UN og anført, at det nærmere burde undersøges, om forholdet havde resulteret i en skade. Nævnet finder derfor, at selskabet er forpligtet til at anerkende den allerede forvoldte skade. At selskabet har taget forbehold på fritidshusforsikringen kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat.

I fritidshusforsikringen er der på baggrund af tilstandsrapporten taget forbehold for dækning af skader, herunder følgeskader grundet defekte fuger og fri beton i gulvafløbet.

Nævnet kan på baggrund af det anførte derfor ikke kritisere, at selskabet i henhold til fritidshusforsikringen har afvist at yde forsikringsdækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at den på overtagelsestidspunktet forvoldte skade som følge af utætheder i badeværelsesgulv og -afløb er dækningsberettigende.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen