785/07

Den 5. december 2007 blev i sag nr. 71.873:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt vandgennemtrængning fra badeværelset mod entreen i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skaden er opstået på grund af klagerens manglende vedligeholdelse.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1963. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1/2 2002, og tilstandsrapporten er dateret 15/11 2001. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygn.: Bygningsdel: Karakter: Note: Bemærkninger:**

A Beboelse/bolig-tilbygn.

…

A 9.0 Bad-toilet og bryggers
9.2 Vægkonstruktion/-beklædning K1 14 Fliser på vægge i badeværelse i tilbygningen er løstlydende partielt.

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note: Bygn.: Bygningsdel: Årsager/kommentar:

…

14 A 9.2 Vægkonstruktion/-beklædning Senere rep. må påregnes."

2. 71.873

Ved skadeanmeldelse af 2/1 2007 anførte klageren følgende:

"Der er observeret vandgennemtrængning fra badeværelse mod entre.

Ifølge Murermester M.C. (har tidligere udført reparation af 35...), som vi har bedt vurdere skadens omfang og årsag, skyldes det forkert blændet hul i vådrum, hvilket har resulteret i beskadigelse af både gulv og klinkehæftning samt forårsaget svampe- og fugtskader på væg i entre.

Vi har pt. ikke modtaget tilbud på reparation af skaden, men forventer det i starten af 2007."

Selskabets taksator besigtigede forholdet, og i skaderapport af 11/4 2007 fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE AF SKADE:** Skaden består i at der er fugtgennemtrængning fra den ene væg i badeværelset. Skaden sås at være 3 gamle rørgennemføringshuller i væggen mellem bruseniche og entre. Hullerne sås at være pudset/muret til.

Brusenichen sås at være med malede fliser, og det kunne ses at malingen var en del afskallet og meget tyndslidt.

I entréen, modsatte side, sås et område på ca. 1 - 1,5 m^2, at være opfugtet og tapetet var fjernet i samme område.

Forsikringstager oplyste, at der før de overtog huset, havde været et lille tekøkken i entréen, da der tidligere havde været et mindre lejemål i samme ejendom.

FORSIKRINGSDÆKNING: På side 3 af 7 i forsikringsbetingelserne står under pkt. 5 'forsikringen dækker ikke bl.a. at forhold, der alene består i udløb af bygningsdele, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid'.

Der er tale om udtjent levetid af den bemalede overflade i brusenichen. Netop fordi der er malede fliser i brusenichen, er der tale om et skærpet forhold, som bør/skal holdes nøje øje med, idet maling på fliser er at betragte som et slidlag.

Forhold som rørgennemføring i en vådrumszone, er ikke særlig hensigtsmæssig, men vurderes ikke ulovligt, idet hullerne er lukket med beton, og overfladebehandlet med maling.

På baggrund af overstående, kan der ikke opnås erstatning for det anmeldte."

Selskabet afviste at dække det anmeldte forhold.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende og i konsekvens heraf erstatte omkostninger i forbindelse med nedtagning af eksisterende fliser og gulv samt etablering af nyt tilsvarende. Til støtte herfor har klageren i skrivelse af 30/5 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Vurderingssagkyndig skriver i sin begrundelse, at: 'Netop fordi der er malede fliser i brusenichen, er der tale om et skærpet forhold, som bør/skal holdes øje med, idet maling på fliser er at betragte som et slidlag'.
>
> Vi mener ikke at vi, som ikke-sagkyndige skal være særligt opmærksomme på at der under et lag maling, kan findes afblændinger, der ikke er lavet fornuftigt/korrekt. Hvis dette var tilfældet, skal alle vægbeklædninger/tapeter i princippet tages ned/af inden for få år efter man køber et hus for tilsikre sig at der ikke er lavet lign. 'forbedringer'. Dette må vel anses for at være lidt urealistisk. Da der her er tale om et forhold, der ikke nævnt i tilstandsrapporten, mener vi at ejerskifteforsikringen bør dække dette.
>
> Vi har d. 27. april 2007 klaget til forsikringsselskabets kontaktfirma (Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S) over afgørelsen, da de ikke har oplyst nogen klagekontakt i hverken police eller afgørelse. Men vi har i skrivende stund endnu intet hørt."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 22/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi er meget enige med klager i, at denne ikke har pligt til at skrabe maling, tapet etc. ned fra vægge for at se om huset er opført korrekt.
>
> Det vi i vores afslag på dækning har gjort gældende er, at rørgennemføring fra vådrum ikke er hensigtsmæssigt, men på ingen måde ulovligt. Det forhold, at fliserne er malet er som sådan ikke problemet i sig selv, men derimod det forhold, at huset af klager har været beboet siden 2002, og at der til anmeldelsestidspunktet i 2007, ikke har været foretaget nogen form for almindelig vedligeholdelse af gældende forhold.
>
> Malede fliser i vådrum, kræver altid skærpet vedligeholdelse/opsyn, idet malingen på fliser betragtes som et ekstra slidlag, og dermed også en større risiko for gennembrydning.
>
> I øvrigt er der i tilstandsrapporten angivet, at fliserne i badeværelset er løstlydende, hvorfor klager var bekendt med fliseforholdene allerede ved overtagelsen."

Hertil har klageren i skrivelse af 21/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi vil først gerne gøre opmærksom på, at vi ikke bestrider lovligheden at rørinstallationer udført i vådrummet, men i udførslen af afblændingen efter nedtagningen af rørinstallationen. Det forhold at vi først gør opmærksom på problemet senere, skyldes at det ikke er husets primære badeværelse og derfor ikke bruges dagligt. Dette forhold gør at problemet først opstår en del senere end normalt. Og en ejerskifteforsikring løber nu engang i 5 år, hvorfor vi har svært ved at se hvad klagetidspunktet har af indflydelse på afgørelsen.

At der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på partielt løstlydende fliser, må vel betegnes som ganske normalt i et badeværelse af den alder. I tilstandsrapporten benævnes de da også som K1, hvilket i samme tilstandsrapport beskrives som:
'K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.'

Der står ingen steder i tilstandsrapporten nævnt, at der er fortaget afblændinger af nedtagne rørinstallationer og at disse er malet over. Netop denne dårligt udførte afblænding af den nedtagne rørinstallation, mener vi er skyld i at der er opstået fugt/vandskader på både badeværelsets fliser, gulv og på den modsatte side af væggen, hvor tapetet til sidst faldt af. På væggen bag det nedfaldne tapet, kan man se tydelige spor efter mug/svamp."

Hertil har selskabet i skrivelse af 31/8 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener ikke, at have yderligere at tilføje efter vores seneste brev af 22. juni 2007. Vi må fastholde os til, at der ikke ses ulovlige konstruktioner, kun uhensigtsmæssige. Vi mener ikke, at forsikringen er møntet på at udbedre 'alternative' eller uhensigtsmæssige løsninger."

Heroverfor har klageren i skrivelse af 4/9 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi vil gerne bestride Cunningham Lindsey Leif Hansens (CLLH) fortolkning af formålet med en ejerskifteforsikring med baggrund i hvad Ankenævnet for Forsikring selv skriver på sin hjemmeside:

Fordele for køber
Køber får gennem tilstandsrapporten en slags 'varedeklaration' på den ejendom, han overvejer at købe. Ud fra beskrivelsen af huset kan han forhandle sig til den rigtige pris for huset og betingelserne for overtagelse af ejendommen i øvrigt.

Ved at tegne ejerskifteforsikringen sikrer han sig, at de skader, den bygningssagkyndige matte have overset - eller ikke kunne se på besigtigelsestidspunktet - bliver forsikringsdækket, hvilket er vigtigt, når sælgers ansvar nu er bortfaldet.

Netop det faktum at afblændingen ikke er nævnt i tilstandsrapporten, gør at vi mener, at forsikringen bør dække skaderne - hverken den bygningssagkyndige, som udførte tilstandsrapporten eller vi har haft mulighed for at se afblændingen, da alle brusekabinens fliser var overmalet. Og så sent som 30. august 2007 har man i tv (Rabatten på DR1) kunnet se, at man faktisk overmaler fliser for at friske badeværelser lidt op, uden at dette betyder man vil skjule noget (CLLH har tidligere antydet at overmaling betyder skærpet omstændigheder).

Følgerne af vandindtrængning fra denne dårligt udførte afblænding er tydelige ifølge den muremester, vi har haft til at besigtige skaderne, og omhandler ikke kun fliser, men også gulvet i badeværelset samt væggen på den modsatte side, hvor tapetet pludseligt fald af.

Igen kan vi kun beklage den ringe opmærksomhed, sagen har for CLLH. Det er muligvis ikke er en stor sag for CLLH, men for os har det på nuværende tidspunkt betydet ventetid på 9 måneder, hvor ikke har haft mulighed for at komme i gang med at istandsætte de berørte rum."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke forhold er dækket**

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, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dans formål i nævneværdigt omfang.

Manglende bygningsdele kan også udgøre 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren med rette måtte forvente vedligeholdelsesudgifter vedrørende badeværelsets beklædning, og finder derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson