825/09

Den 12. august 2009 blev i sag nr. 74.777:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade i form af rådnet trægulv under og omkring bruseniche i badeværelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at klageren har fået et kontant nedslag i købesummen på 40.000 kr. Selskabet har desuden henvist til, at forholdet er omfattet af en på policen indsat særlig undtagelse, hvorfor det heller ikke af den grund er dækningsberettigende.

Den forsikrede ejendom er opført i 1925. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4/12 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karaktersystemet**
Den bygningssagkyndige giver hver skade - og de forhold der kan medføre skader - en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- Kosmetiske skader (K0)
- Mindre alvorlige skader (K1)
- Alvorlige skader (K2)
- Kritiske skader (K3)
- Bør undersøges nærmere (UN)

…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
…			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K3	Der er enkel revnet gulvklinke i brusenichen. Udenfor brusenichen er der løs vinyl uden tætninger omkring rørgennemføringer (ej tæt gulvmembran).
	9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Der er revnet vægflise under håndvask i bad. Kantliste / nederste af skillevæg ved brusenichen indeholder nedbrudt træ.
	9.3 Fuger	K3	Der er enkelte revner i fuger ved opkant til brusenichen. Der mangler fugning omkring rørgennemføring ved armaturer i brusenichen.
	9.5 Fald mod gulvafløb	K1	Der er vandansamling (bagfald) i brusenichen i bad."

Af den i forbindelse med forsikringens tegning udstedte police fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse: Svampe- og rådskader på ejendommen som følge af fugt, er undtaget ejerskifteforsikringen.

Er du det mindste i tvivl om rækkevidden af ovenstående undtagelser bør du søge professionel hjælp hos din advokat eller ejd.mægler."

Klageren anmeldte den 6/11 2007 til selskabet, at man kunne få hele hånden ind under den murede bruseniches opkant, og at der dér lå vand og et lag plastic.

Det anmeldte forhold blev den 30/11 2007 uden forudgående besigtigelse afvist af selskabet. I sit brev til klageren anførte selskabet bl.a.:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten. De anmelder revnede gulvklinker i brusenichen - denne skade fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K3, hvilket er en skade der giver risiko for følgeskader.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 4. december 2006 og derfor på nuværende tidspunkt knap 1 år gammel. Tilstandsrapporten angiver en enkelt revnet gulvklinke og det fremgår af det fremsendte billedmateriale at revnen nu strækker sig over flere klinker.

K3 angiver en skade som giver risiko for at der kommer skade på andre bygningsdele. Revner i gulvklinker i vådrumszone giver stor risiko for, at der trækker vand ned i de underliggende konstruktioner. Når vandet trækker ned i de underliggende konstruktioner kan en følgeskade være at yderligere klinker revner som følge af de spændinger der opstår.

Det er derfor sandsynligt, at den konstaterede revne har udviklet sig i Deres ejertid, til de revner De nu kan konstatere.

Forhold der er omtalt i tilstandsrapporten er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet man som køber har mulighed for at tage forholdet i betragtning inden købsaftalen underskrives.

Jeg henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 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.

De anmelder derudover, at der er en revne mellem vinylen og brusekanten. Det fremgår af tilstandsrapporten (som citeret ovenfor), at der udenfor brusenichen er løs vinyl og at der er enkelte revner i fuger ved opkant til brusenichen. Begge disse forhold er anmærket med karakteren K3 i tilstandsrapporten.

Begge anmærkninger beskriver det forhold, at gulvmembranen i badeværelset ikke er tæt. Forholdene er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K3 hvilket giver risiko for følgeskader. Følgeskader i en situation hvor der ikke er tæt gulvmembran i en vådrumszone, vil ofte være vandindtrængning.

De oplyser i Deres skadeanmeldelse, at der er revne mellem vinyl og brusekant. Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det er dette forhold der er beskrevet i tilstandsrapporten med bemærkningerne om, at vinylen er løs og at der er revner i fuger ved opkant til bruseniche.

Forhold der er anmærket i tilstandsrapporten er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Jeg henviser igen til forsikringsbetingelsernes punkt 4. Undtagelser fra dækning som citeret ovenfor.

K3 angiver, som nævnt, en kritisk skade der medfører skade på andre bygningsdele. Der er på nuværende tidspunkt gået knap et år siden tilstandsrapportens udarbejdelse og det er derfor Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at den vandskade De kan konstatere under Deres bruseniche er opstået som en følge af de skader der er anmærket i tilstandsrapporten.

Som De rigtigt bemærker, er der også bagfald i brusenichen. Dette kan muligvis være en forstærkende faktor i opfugtningen, idet vandet så ikke har mulighed for at løbe væk fra brusenichen. Dette vil så medføre, at de K3-anmærkede fuger og revner bliver yderligere vandpåvirkede og derfor udvikler følgeskader hurtigt.

Forhold der opstår fordi man ikke udbedrer de forhold der er angivet i tilstandsrapporten, er beklageligvis heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Jeg skal på den baggrund beklage, at de anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og skrev den 6/12 2007 til selskabet. Af skrivelsen fremgik bl.a.:

"Jeg vil hermed gerne gøre skriftlig indsigelse mod jeres afslag på min skadesanmeldelse, dateret 30. november 2007.

I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4, insisterer jeg på, at skaden er både *klart forkert, misvisende,* samt *klart ufyldestgørende* beskrevet.

Jeg har haft tømrer L.K. fra tømrerfirmaet S./K., til at undersøge skaden nærmere. Han er enig med mig i følgende:

- Skaden er forkert beskrevet i tilstandsrapportens punkt 9.1., idet den enkelte revnede gulvklinke overhovedet ikke fyldestgørende beskriver problemet: nemlig, at gulvet i brusenichen er decideret utæt, fordi hele trægulvet under nichen *og* udenfor er undermineret af råd.
- Derudover lægger Dansk Boligforsikring til grund for et afslag, at 'Udenfor brusenichen er der løs vinyl uden tætninger omkring rørgennemføringer (ej tæt gulvmembran)'. Dette er ovre ved håndvasken, og har intet med brusenichen at gøre, endsige problemet i brusenichen.
- Ligeledes anføres tilstandsrapportens punkt 9.3 og 9.5 som begrundelse for afslag - dette er også klart forkert, idet de 2 punkter heller ikke har med sagens kerne at gøre, nemlig at hele *brusenichen* er undermineret af råd.
- Et gulv, der ligefrem er bortsmuldret sine steder på grund af råd, opstår ikke på mindre end 3 måneder - skaden er gammel og har fået lov til, i tidligere ejers tid, at udvikle sig udover det acceptable. Gulvet i og udenfor brusenichen er blødt, hele badeværelset lugter af råd, og man kan få en hånd ind under den murede bruseniche og konstatere, at der ligefrem står vand: **Dette burde den byggesagkyndige have konstateret, og skaden burde have været vurderet til UN.**

Altså er forholdet i tilstandsrapporten beskrevet både *klart forkert, misvisende,* samt *klart ufyldestgørende.*

Jeg har naturligvis også kontaktet min advokat, M.H. fra firmaet L. Advokaten er også enig i ovenstående indsigelse og mener, Dansk Boligforsikring ganske afgjort bør dække skaden.

Jeg har ligeledes sendt en klage over den misvisende tilstandsrapport til byggesagkyndig L.B. Bolig..., som udførte det mangelfulde huseftersyn. Klagen er vedhæftet samme mail, som dette dokument."

Selskabet besluttede derefter at besigtige det anmeldte forhold. Af den på baggrund af besigtigelsen udfærdigede besigtigelsesrapport dateret den 26/1 2008 fremgik det bl.a.:

"**Skadeforhold:**
Skaden er konstateret den 3. november 2007. Der er anmeldt 1 skade.

Skade 01:
Nedbrydning i undergulve i badeværelse.
Gulvkonstruktion i badeværelse med klinker og vinyl på trægulv.

Ad 01:
Ved besigtigelse kunne der konstateres følgende:
Nedbrydning i undergulv under brusenichen samt uden for brusenichen.

I brusenichen kunne der konstateres flere revnede gulvklinker, hvilket kan medføre nedsivning og dermed nedbrydning af undergulvet.
Iflg. ft. var der ved overtagelsen kun en enkelt revnet gulvklinke, men i forbindelse med anvendelsen er flere klinker revnet.
Der skal henvises til tilstandsrapportens pkt. 9.1.

Uden for brusenichen langs opkanten mod brusenichen er der en revnet eller manglende fuge, hvilket kan medføre nedsivning og dermed nedbrydning af undergulvet.
Der skal henvises til tilstandsrapportens pkt. 9.3.

Skadeudbedring:
Ad 1:
Udbedring:
Opbrydning af hele gulvet (7 m²)
Udlægning af nyt undergulv.
Belægning i brusenichen med klinker og resten af badeværelset med vinyl.

Overslag:
Ovennævnte udbedring vil overslagsmæssig beløbe sig til ca. kr. 23.000,00 incl. moms.

Afsluttende bemærkning:
Det er min opfattelse at ovennævnte skader står klart beskrevet i tilstandsrapporten og endda med en karakter K3."

På baggrund af besigtigelsesrapporten skrev selskabet den 1/2 2008 til klageren bl.a.:

"Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der kunne konstateres flere revnede gulvklinker i brusenichen. Dette er et forhold, der medfører stor risiko for, at vand kan trænge ned i det underliggende gulv.

De oplyste ved besigtigelsen, at der ved overtagelsen alene havde været en enkelt revnet gulvklinke, men at der nu i forbindelse med anvendelse af brusenichen var revnet flere klinker.

Uden for brusenichen langs med opkanten er der en revnet/manglende fuge. Dette giver også risiko for vandindtrængning og nedbrydning af undergulv.

Begge forhold er beskrevet i tilstandsrapporten og anmærket med karakteren K3.

K3 beskriver en kritisk skade som medfører, at der er risiko for følgeskader på andre bygningsdele. Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at de skader der kunne konstateres i gulvbelægning og undergulv, kan henføres til de i tilstandsrapporten anmærkede forhold.

N.O.T. vurderer derfor ikke, at de anmeldte skader er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Karakteren K3 vurderes at være korrekt.

Besigtigelsen af Deres ejendom kan derfor ikke give anledning til, at Dansk Boligforsikring A/S ændrer den tidligere afgørelse af 30. november 2007. Det fastholdes således, at det anmeldte forhold er undtaget fra dækning iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 1. pind.

Jeg bemærker, at Dansk Boligforsikring A/S på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger har taget et forbehold vedrørende dækning af råd- og svampeskade som følge af

fugt. Forbeholdet fremgår af policens forside. Forsikringen dækker derfor ikke råd- eller svampeskader, som kan henføres til anmærkninger i tilstandsrapporten.

Til gengæld syntes det at fremgå af Deres villaforsikringspolice, at der her er tegnet en forsikring, som også dækker rådskader. Jeg vil derfor anbefale, at De søger rådskaden dækket under Deres villaforsikring. Jeg gør i den forbindelse opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker såfremt der er tegnet forsikring mod samme risiko i et andet selskab - se forsikringsbetingelsernes pkt. 7.2."

Klageren og selskabet korresponderede herefter videre om selskabets berettigelse til at afvise erstatning, hvilket imidlertid ikke førte til en ændring af selskabets afgørelse.

Klageren indbragte den 6/10 2008 sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal erstatte gulvet under og omkring brusenichen, som er rådnet væk, samt halvdelen af ny sanitet. Klageren har til støtte for sin påstand bl.a. anført:

"Jeg købte dette hus pr. 1. august 2007. I tilstandsrapporten er brusenichen i bad omtalt med en enkelt revnet klinke, K3. I løbet af få uger efter overtagelsen er hele nichens gulv fyldt med revner. Jeg opdager 1. oktober 07, at jeg kan få hele min hånd ind under den murede bruseniche, og der ligger der vand. Direkte under nichen er der et trægulv, næsten helt rådnet væk.
Jeg indgiver en skadesanmeldelse til Dansk Boligforsikring (herefter DBF), hvor jeg har tegnet ejerskifteforsikring. De afviser skaden, med henvisning til tilstandsrapporten. Min husforsikring (Lærerstandens Brandforsikring, policenr. …128), dækker heller ikke skaden, og har efter besigtigelse ændret min police til ikke at omfatte råd i badeværelset. Den afgørelse er jeg enig i - det er netop ikke en skade opstået efter min overtagelse af ejendommen.
Jeg accepterer ikke afvisningen fra DBF, og i januar 2008 sender selskabet deres rådgiver ud for at optage rapport. (Ved hver 'postgang' i sagen har DBF i øvrigt været ualmindeligt længe om at besvare mine henvendelser.) - Rapporten finder skaden klart beskrevet i tilstandsrapporten. Det gør jeg ikke, idet min klage går på, at hele trægulvet under og omkring brusenichen er rådnet næsten væk - det burde tilstandsrapporten have omtalt, men det gør den ikke. Min klage afvises atter, og jeg har i det forløbne 1/2 år valgt at give op og har i stedet lånt penge til nyt badeværelse i min bank.
I uge 39 er håndværkerne imidlertid gået i gang med at fjerne det gamle bad, og de kan bevidne, at rådskaden er mindst 5 år gammel og meget alvorlig. Jeg har taget billeder, hvor man tydeligt kan se, at gulvet er gennemtæret og har været det længe, ikke blot siden tilstandsrapporten blev lavet, dec. 2006. Vand fra bruseren er løbet direkte ud under klinkerne i årevis.
Jeg mener absolut ikke, DBF kan undslå sig at dække denne skade, der er tydelig, men bestemt ikke er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, se denne, punkt 9.
Derfor anker jeg nu sagen til Ankenævnet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
At forsikringsselskabet Dansk Boligforsikring anerkender skaden og betaler udbedringen af skaden - som i øvrigt langt overstiger det beløb, deres rådgiver nævner i sin rapport, se denne. I øvrigt har jeg udvidet dækning, så de bør også betale halvdelen af den nye sanitet, se police."

Selskabet har ved skrivelse af 24/10 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold klart og utvetydigt er registreret i tilstandsrapporten (bilag …) på side 9 under pkt. 9, Bad/toilet og bryggers.
> …
> Disse registreringer er da også baggrunden for, at selskabet i sit tilbud og i sin police har taget forbehold for svampe- og rådskader som følge af fugt.
>
> Der er i købsaftalen (bilag …) på side 6 anført
>
> 'Bl.a. med henvisning til tilstandsrapporten har køber fået et kontant afslag i købesummen på 40.000 kr.'
>
> Det er på denne baggrund selskabets klare opfattelse, at klageren ved overtagelse af ejendommen umuligt kan have været uvidende om, at der var alvorlige problemer omkring brusenichen. Hvorvidt klager rent praktisk har undersøgt forholdet nærmere, herunder udgiften til udbedring, før hun besluttede at købe ejendommen, er uvist for selskabet, men der er notorisk givet et afslag i købsprisen på 40.000 kr., blandt andet med henvisning til tilstandsrapporten. Uanset dette forhold, dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, da det er klagers ansvar at tage højde herfor ved handlens indgåelse. Derudover har klageren ventet i mere end et år med udbedringen, på trods af, at klageren allerede i november 2007 i bilag … oplyser, at den enkelte revne fra tilstandsrapporten nu er blevet til adskillige revner.
>
> Klagerens husforsikringsselskab, Lærerstandens Brandforsikring, har da også afvist klagerens anmeldelse efter husforsikringen. Denne afvisning er begrundet med, at den anmeldte skade klart er beskrevet i tilstandsrapporten, og at der ikke er foretaget noget for at udbedre disse K3-forhold.
>
> Alt i alt forekommer det helt igennem urimeligt, hvis selskabet skal pålægges at udbetale erstatning for et forhold, hvis eksistens klageren har været fuldt bevidst om ved overtagelse af ejendommen, et forhold som ydermere har begrundet en væsentlig nedsættelse af købesummen og som klageren har forsømt at udbedre gennem mere end et år.
>
> Der er ingen tvivl om, at utætheder i en bruseniche straks bør udbedres. Hvor disse ikke udbedres - i dette tilfælde i over et år - mens badeværelset fortsat anvendes, vil skaderne udvikle sig. Selskabet besigtigede forholdet kort efter anmeldelsen og afviste anmeldelsen pga. anmærkningerne i tilstandsrapporten. Klageren har ikke - mod besigtigelseskonsulentens rapport og taksatorrapporten fra Lærerstandens Brandforsikring - sandsynliggjort, at forholdet rækker ud over anmærkningerne i tilstandsrapporten - særligt henset til, at alvorlige skader i en vådzone ikke udbedres i over et år efter overtagelse af ejendommen.
>
> Med hensyn til det af klageren anførte om ny sanitet, kan selskabet ikke af det modtagne materiale se anledning til, at der udskiftes sanitet i klagerens badeværelse.
>
> Klageren har udtrykt utilfredshed med selskabets ekspeditionstid. Hertil skal der blot henvises til nedenstående bilagsfortegnelse. Fortegnelsen er i kronologisk orden, og det fremgår heraf klart, at selskabets ekspeditionstider ikke på nogen måde kan siges at være ud over det rimelige.

Endelig har klageren den 6. december 2007 oplyst, at have indsendt en klage over tilstandsrapporten. På forespørgsel har klageren oplyst, at sagen ikke er indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn, hvilket selskabet derfor har anbefalet klageren at gøre.

Såfremt Ankenævnet meget mod selskabets forventning ikke er enig i selskabets synspunkt, skal selskabet gøre opmærksom på, at selskabet ud over selvrisikoen vil foretage et skønsmæssigt fradrag for den forværring af forholdet, som er en følge af klagerens manglende opfyldelse af sin tabsbegrænsningspligt samt for den del af udgifterne som vedrører de i tilstandsrapporten anmærkede forhold.

3. Konklusion
Dansk Boligforsikring A/S mener ikke, at klageren har sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettiget skade, særligt under hensyntagen til, at to taksatorrapporter fra to forskellige selskaber har fundet det modsatte.

Klagen bør derfor afvises."

Efterfølgende anførte klageren ved skrivelse af 12/11 2008 supplerende bl.a.:

"Jeg er uenig i relevansen af tilstandsrapportens punkt 9.1., som Dansk Boligforsikring A/S lægger til grund for en afvisning af min anmeldelse: Den nævnte løse vinyl sidder ikke ved brusenichen, men under håndvasken, og er uvedkommende for skaden eller dens omfang.

Jeg er uenig i relevansen af tilstandsrapportens punkt 9.2., som Dansk Boligforsikring A/S lægger til grund for en afvisning af min anmeldelse: Den nævnte vægflise og kantliste sidder ikke ved brusenichen, men under håndvasken, og er uvedkommende for skaden eller dens omfang.

Jeg er uenig i relevansen af tilstandsrapportens punkt 9.3., som Dansk Boligforsikring A/S lægger til grund for en afvisning af min anmeldelse: Den nævnte opkant sidder *udenpå* brusenichen og er ikke blevet udsat for vand. Den manglende fugning omkring rørgennemføringen ved armaturet er heller ikke relevant for skaden, idet der ikke var utæt omkring armaturet.

Skaden er opstået ved, at afløbet var utæt igennem flere år: brusevandet løb ikke ned i afløbet, men direkte ud på det trægulv, der lå umiddelbart under klinkerne. Trægulvet har været gennemtæret af råd i flere år i en radius på 1/2 meter ud fra brusenichen af denne grund, og derfor gav klinkerne efter. Dette forhold er overset i tilstandsrapporten, og derfor bør ejerskifteforsikringen dække skaden.

Ydermere begrunder Dansk Boligforsikring A/S sin afvisning med, at jeg må have vidst besked om skaden, idet jeg fik et nedslag i prisen på 40.000 kr. Dansk Boligforsikring A/S postulerer, at 'klageren har været fuldt bevidst om forholdets eksistens'. Dette er lodret forkert: Nedslaget i købesummen drejede sig om husets sidste 3 gamle vinduer og en gammel bagdør. Disse 4 ting er nu skiftet ud med nyt. Ejendomsmægleren kan bekræfte begrundelsen for nedslaget, hvis han stadig kan huske det.

Skaden i brusenichen opdagede jeg først i oktober 2007, hvorefter jeg prompte anmeldte den til Dansk Boligforsikring A/S.

Dansk Boligforsikring A/S skriver fortsat: 'Klagerens forsikringsselskab, Lærerstandens Brandforsikring, har da også afvist klagerens anmeldelse efter husforsikringen.' Ja, det er

klart: en sådan skade sorterer jo ind under ejerskifteforsikringen! Når jeg anmeldte skaden til min husforsikring, var det på foranledning af Dansk Boligforsikring A/S, se Dansk Boligforsikring A/S' bilag …

Når jeg ifølge Dansk Boligforsikring A/S 'har forsømt at udbedre skaden gennem mere end et år', er det for det første ukorrekt (arbejdet startede primo september 2008, skaden blev opdaget ultimo oktober 2007), for det andet skyldes det Dansk Boligforsikring A/S lange behandlingstid, (Dansk Boligforsikring A/S var mere end 2 måneder om at få besigtiget skaden, begrundet i kurser, møder og sygdom, se bilag …), samt min undersøgelse af mine muligheder efter Dansk Boligforsikring A/S' afvisning 1. februar 2008, samt at hjemtage lån til udbedring af skaden og få arbejdet til at passe med håndværkernes kalendere.

Dansk Boligforsikring A/S skriver, at 'selskabet ud over selvrisikoen vil foretage et skønsmæssigt fradrag for den forværring af forholdet, som er en følge af klagerens manglende opfyldelse af sin tabsbegrænsningspligt'. Skaden var, som beskrevet ovenfor, opstået flere år før min overtagelse af ejendommen, og derfor er de 10-11 måneders ekstra brug af badeværelset uvæsentlige i forhold til skadens omfang. Billederne fremsendt til Ankenævnet på cd illustrerer dette forhold til fulde, skulle jeg mene."

Selskabet besvarede klagerens skrivelse den 20/11 2008 og anførte bl.a.:

"Indledningsvis bemærkes, at tilstandsrapportens pkt. 9.1 både omhandler revnet gulvklinke i brusenichen og løs vinyl udenfor brusenichen. Det er ubestridt, at den revnede gulvklinke befinder sig inde i brusenichen, hvorfor dette forhold er særdeles relevant.

Rapportens pkt. 9.2 omhandler ligeledes to forhold, dels en revnet vægflise og dels en kantliste/nederste af skillevæg ved brusenichen, som indeholder nedbrudt træ. Selskabet henviser i denne forbindelse til, at det udtrykkeligt af tilstandsrapporten fremgår, at kantlisten befinder sig ved brusenichen.

Rapportens pkt. 9.3 placerer ligeledes entydigt revner i fuger ved opkant til brusenichen. Det forhold, at disse revner eventuelt er placeret på ydersiden af opkanten, gør efter selskabets mening ikke mindre relevante. Endeligt er manglende fuger ved armaturet inde i brusenichen ligeledes særdeles relevant, uanset at klageren efter nedrivning af brusenichen oplyser, at der ikke har været en utæthed på dette sted.

Såfremt klageren mener, at tilstandsrapporten er fejlbehæftet, kan der klages til Ankenævnet for Huseftersyn, hvilket selskabet tidligere har gjort klageren opmærksom på.

Selskabets opfattelse af klagerens viden om det anmeldte forhold er baseret på en samlet vurdering af de i selskabets brev af 23. september 2008 nævnte forhold, dvs. både de mange registreringer i tilstandsrapporten og nedslaget i købsaftalen.

Endvidere fremgår det klart af Lærerstandens Brandforsikrings afgørelse af 15. juli 2008 - som selskabet med noget besvær har indhentet - at også dette afslag skyldes anmærkning i tilstandsrapporten. Lærerstandens Brandforsikring nævner i sit afslag intet om, at forholdet rettelig bør dækkes af ejerskifteforsikringen og ikke af husforsikringen.

Med hensyn til den forløbne tid inden udbedring iværksattes, fastholder selskabet, at der med tilstandsrapportens registreringer ikke kan være tvivl om, at omgående udbedring burde være iværksat straks ved overtagelsen i august 2007."

Nævnet har fået forelagt de i sagen modtagne fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
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.

3.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

4. Undtagelser fra dækning
- 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 en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til inden overtagelsestidspunktet/rådighedstidspunktet.

…
7. Regres og anden forsikring
…
7.2.
Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab bortfalder dækningen. Har dette selskab taget forbehold om, at dækningen falder bort eller indskrænkes, hvis forsikringen tillige er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold nærværende forsikring, således at erstatningen betales forholdsmæssigt af selskaberne.
…
15. Udvidet dækning
…
15.5. Fliser/klinker i bad/toiletrum
Hvis der er en dækningsberettiget skade omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 15 i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med selskabet vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i pågældende bad/toiletrum i et afgrænset areal svarende til gulv eller vægge afhængig af, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil.

15.6. Sanitet i bad/toiletrum
Hvis der er en dækningsberettiget skade omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 15 på sanitet i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med selskabet vælge at få udskiftet ubeskadi-

get sanitet i pågældende bad/toiletrum, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det af selskabet formulerede forbehold vedrørende svampe- og rådskader er af en så generel karakter, at det ikke er i overensstemmelse med bekendtgørelsen om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1. Det er derfor nævnets opfattelse, at forbeholdet ikke kan opretholdes som gyldigt.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten er bl.a. med karakteren K3 anført, at der er en enkelt revnet gulvklinke i brusenichen, og der er enkelte revner i fuger ved opkant til brusenichen. Klageren har i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen ikke krav på dækning af de forhold, som er omtalt i tilstandsrapporten.

Nævnet har herefter vurderet, om klageren har ret til erstatning for rådskaden i badeværelsesgulvet. Klageren havde erhvervet ejendommen den 1/8 2007 og anmeldte allerede den 3/11 2007 skaden til selskabet. Efter nævnets opfattelse er det dermed mest sandsynligt, at gulvet i badeværelset var rådskadet på overtagelsesdagen, hvilket klageren efter nævnets opfattelse ikke efter oplysningerne i tilstandsrapporten havde grund til at antage.

Nævnet finder, at klageren ikke i tilstandsrapporten er oplyst om forholdets rette karakter, hvorfor rådskaden i gulvet er dækningsberettigende med fradrag af de skader, der er omtalt i tilstandsrapporten. Nævnet har ikke taget stilling til erstatningens størrelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at udgifterne til udbedring af rådskaden på gulvet i badeværelset er dækningsberettigende, bortset fra skaderne omtalt i tilstandsrapporten, og skal udbetale klageren det beløb, der herefter tilkommer hende.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson