613/01

Den 19. februar 2001 blev i sag nr. 53.633:

xxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxxxxx
xxxx xxxxx xxxxxxxx

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Tryg i Unibank
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-Baltica Forsikring, Tryg i Unibank, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for over 40 stk. punkterede termoruder.

Forsikringen er tegnet pr. 15/11 1999, og klageren anmeldte i april 2000, at der var punkterede termoruder på ejendommen. Taksatoren har ved besigtigelse konstateret 42 punkterede og 3 revnede termoruder.

I klageskrivelse af 10/7 2000 til nævnet hedder det: "Jeg fremsender hermed denne klage over afgørelse af min sag hos mit forsikringsselskab Tryg-Baltica, de henholder i afgørelsen at vinduerne er for gamle, men der står intet i tilstandsrapporten om at vinduerne er for gamle eller at de skal udskiftes snarest muligt, hvis dette havde været tilfældet ville jeg naturligvis have taget dette med da jeg afgav tilbud på huset, jeg kan oplyse at jeg fik dækket alle omkostninger af de punkter der omtales i tilstandsrapporten der skulle udbedres, af sælger, dog ikke de punkterede vinduer, da de ikke var nævnt i

tilstandsrapporten. Jeg mener derfor, at det for mig at se må være en skjult fejl eller mangel og at dette skal dækkes af ejerskifteforsikringen, hvem skal ellers dække det?"

Selskabet har i skrivelse af /2000 til nævnet bl.a. anført: "I henhold til forsikringsbetingelserne punkt D242701, punkt 2 dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten. På side 4, punkt 4.4 i tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige registreret, at der er 'flere punkterede termoruder'. Skaden er betegnet som en K2-skade, hvilket beskriver alvorlige skader, hvor en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Derudover fremgår det af sælgeroplysningerne på side 7, punkt 4A, at sælger har været bekendt med punkterede termoruder. Der er således ikke tvivl om, at det er nævnt i tilstandsrapporten, at der var punkterede termoruder på ejendommen L…vej 8, og ejerskifteforsikringen dækker derfor som udgangspunkt ikke dette forhold. Hertil kommer, at tilstandsrapporten også har 4 andre bemærkninger vedr. vinduer. Der står bl.a., at 'vindue i gavlen i loftrum er meget dårligt…Glaslister er mangelfuld i enkelte vinduer…Generelt skal topforsegling gennemgåes.' Vi kan i forbindelse hermed bemærke, at ejerskifteforsikringen også undtager årsager og følger af de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, jf. ejerskifteforsikringens punkt D242701, punkt 2. Vores afvisning af at dække alle de punkterede termoruder beror imidlertid ikke alene på det faktum, at nogle af de punkterede ruder er nævnt i tilstandsrapporten, samt at der er andre bemærkninger om vinduerne i tilstandsrapporten. Vores bygningstaksator P.H. har undersøgt de enkelte ruder nærmere og har kunne konstatere, at rudernes alder spændte fra 22 til 28 år på skadestidspunktet. P.H. har konkluderet dette på baggrund af rudernes påtrykte datomærkning, og der er altså tale om en faktuel oplysning og ikke et skøn over alderen på ruderne. Normallevetiden for termoruder er cirka 15-20 år. P.H. har endvidere konstateret, at vinduerne generelt var dårligt vedligeholdt, og at flere af glaslisterne var løse. Begge dele nedsætter termorudernes normallevetid. Ved den konkrete besigtigelse har vores taksator således også vurderet, at ruderne var udlevede. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse, ligesom forsikringen heller ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. Det er vores klare opfattelse, at de 42 termoruder på L…vej er punkterede fordi ruderne er mere end 20 år gamle og derfor har udlevet deres normale levetid. Den manglende vedligeholdelse af vinduesrammerne og glaslisterne har medvirket til at ruderne er blevet sårbare og er

punkterede. Da alle ruderne således er ældre termoruder, som gennem tiden ikke har fået den nødvendige vedligeholdelse, da ruderne efter en konkret vurdering er udleve-de, og da rudernes alder i øvrigt overskrider normallevetiden for termoruder, har vi afvist at erstatte ruderne, fordi der alene er tale om, at punkteringerne er opstået som følge af slid, ælde, dårlig vedligeholdelse og udløb af normallevetid. På denne baggrund fast-holder vi vores afslag på at erstatte klageren udgifterne til udskiftning af i alt 42 punk-terede termoruder."

Nævnet har modtaget kopi af tilstandsrapporten og forsikringsbetingelserne. I tilstands-rapporten af 29/10 1999 hedder det endvidere: "**Huseftersynet omfatter *ikke* …** Sæd-vanligt slid, bygningens almindelige vedligeholdelsesstand … **Ejendommens hoveddata. Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring** … Ad. 2. Vejrforhold m.v. kan vanskeliggøre kontrol af termoruder, derfor tages generelt forbehold for ruder-nes tæthed."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og på det foreliggende grundlag, hvor henses til oplys-ningerne i tilstandsrapporten sammenholdt med termovinduernes faktiske alder, finder nævnet, at det ikke kan kritiseres, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, her-under årsager til og følger af disse, og forhold der alene består i udløb af bygningsde-les, konstruktioner eller materialers sædvanlige levetid.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen