702/04

Den 5. juli 2004 blev i sag nr. 61.533:

xxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxxxx xx
xxxxxx
xxxx xxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for anmeldte skader på diverse vinduer og et klinkegulv i den forsikrede ejendom.

Klageren er utilfreds med selskabets behandling af følgende anmeldte forhold:

1. Råd/svampeskade på tre vestvendte stuevinduer. Anmeldt sommeren 2002 og april 2003.
2. Rådskade i sydvendt gavlvindue. Anmeldt sommeren 2002.
3. Rådskade i to nordvendte gavlvinduer. Anmeldt sommeren 2002.
4. Svampeskade i buet tagvindue/kvistvindue/vinduesparti mod vest. Anmeldt sommeren 2002.
5. Revne i klinkegulv. Anmeldt i april 2003.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen den 15/2 2000. Ifølge klageren fremstod vinduerne fine, velholdte og nymalede. I sommeren 2002 ønskede han at skifte farve på vinduerne og opdagede i forbindelse med klargøring, slibning og maling en

del skader på rammer, karme og sprosser. Forholdene blev i sensommeren 2002 anmeldt til selskabet, som den 6/11 2002 foretog besigtigelse heraf.

I skrivelse af 8/11 2002 fra skadekonsulenten til klageren hedder det bl.a.:

"De anmeldte forhold blev besigtiget sammen med Dem og er registreret som følger:

1) Nedbrydning i stuevindue.
2) Nedbrydning i syd gavlvindue 1 sal.
3) Flækket ramme i nord gavlvindue 1 sal.
4) Nedbrydning i 4 stk. gående rammer i buet tagvindue.

Ad. 1 og 2) Nedbrydning i gavl - og stuevinduer.

Skaden anerkendes som en på ejerskifteforsikringen dækket skade.

Opmærksomheden henledes på at der for skaden gælder en selvrisiko på kr. 5.000,00.

Gavlvinduet er af ældre dato og ikke af den bedste kvalitet ligesom den opsatte plexiglas forsatsplade i lysningen giver risiko for kondensdannelse i mellem plexiglasset og vinduet. Gavlvinduets nedbrydning er forventeligt på grund af alder og udformning/placering og levetiden skønnes teoretisk udlevet.

Stuevinduet er af nyere dato og angrebet i en gående ramme.

Der er indgået en aftale om en kontant erstatning med Dem på kr. 1.500,00 kr. Da erstatningen ikke overstiger selvrisikoen vil der ikke blive udbetalt erstatning, men beløbet vil blive nedskrevet i Deres samlede selvrisikosum.

Ad. 3) Flækket ramme i nord gavlvindue 1 sal.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke anmeldte skade med følgende begrundelse.

Den gående ramme er flækket sandsynligvis på grund af vind som har presset rammen op og vredet over sidekarmen. Vinduesrammen er ikke forsynet med stormkrog og glasset er itu.

3. 61.533

Det fremgår af forsikringsbetingelserne nr. 5043, afsnit 2, pkt. 10.2, 1 pind, at dækningen er betinget af *'at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.'*

Ejendommen er overtaget 15-02-2000 og det er ikke godtgjort eller sandsynligt at skaden har været til stede ved overtagelsen og dermed er betingelsen for dækning af skaden på ejerskifteforsikringen ikke opfyldt.

Alm. Brand kan derfor ikke tilbyde Dem erstatning for denne skade.

Ad. 4) Nedbrydning i 4 stk. gående rammer i buet tagvindue.
Ejerskifteforsikringen dækker ikke anmeldte skade med følgende begrundelse.

Vinduet er overfladebehandlet med en meget tæt maling som jeg skønner har været for fugtigt ved behandlingen hvorved fugt er lukket inde i trærammen. En manglende vakuumimprægning kan ligeledes være medvirkende årsag til nedbrydningen. Nedbrydningen i rammerne er meget friske og fremstår som trævlet lyse og fugtige træ fibre, hvilket giver anledning til at skønne at nedbrydningen er forårsaget af en hurtigt træ nedbrydende svamp. Nedbrydnings typen kaldes normalt for hvidmuld og skyldes især svampetypen Barksvampe. Ovenstående er et skøn da der ikke er udført mikroskopisk undersøgelse af nedbrydningen

Det er mit skøn at skaden er opstået efter overtagelsen af ejendommen og dermed er betingelsen for erstatning på ejerskifteforsikringen ikke tilstede, se pkt. 3.

Jeg skal for god ordens skyld oplyse Dem om at De desværre ikke p.t. har en svampedækning på Deres husforsikring og skaden derfor heller ikke er dækket på Deres husforsikring."

I skrivelse af 15/11 2002 fra skadekonsulenten til klageren hedder det bl.a.:
"Som oplyst dig ved min besigtigelse er en svampeskade defineret som en hurtig nedbrydne skade, hvilket gør en forskel i forbindelse med ejerskifteforsikringen.

4. 61.533

I dit tilfælde har du overtaget ejendommen for 2¾ år siden, hvilket er væsentligt da nedbrydning grundet svamp kan foregå langt hurtigere end 2¾ år, deraf definitionen 'hurtigt nedbrydne'.

Dette er min begrundelse for ikke at dække svampeskaden, nævnt i pkt. 4, nemlig at svampeskaden ikke har været til stede ved overtagelsen af ejendommen men er opstået efterfølgende og dermed ikke opfylder betingelserne for en ejerskifteforsikring.
…
For pkt. 3 vedkomne er rammen flækket og som nævnt i min tidligere rapport sandsynligvis på grund af, at rammen er brækket over ved et vindstød eller lign. Jeg skal ikke modargumentere for den knuste rude, for din oplysning er sikkert rigtig, men det er et faktum at der ingen stormkrog er monteret i rammen, og at rammen er flækket, og det er meget sandsynligt at det er sket i forbindelse med, at rammen er brækket over sidekarmen på grund af en påvirkning på rammen.
Det er ikke godtgjort at dette ikke er sket efter overtagelsen af ejendommen og ved min prøvestikning med fugtmålings apparatet kunne jeg ikke konstatere decideret råd i dette område.

Det er muligt at der forekommer partielle råd skader på den anden bundramme /bundkarm, men er det et forhold som nedsætter bygnings værdi eller brugbarhed nævneværdigt?
Min vurdering er, at forholdet ikke kan benævnes nævneværdigt i forskningsmæssig forstand.
…
Både for pkt. 3 og 2 vedkomne mener jeg, at der er tale om både slid og ælde og at vedligeholdelsen ikke har været optimal og for pkt. 2 vedkomne mener jeg ligeledes, at den teoretiske levetid er udlevet.

Jeg skal dog være villig til at lade den aftalte kontante erstatningssum på kr. 1500,00 gå tilbage og i stedet for det tilbudte acceptere at du indhenter et tilbud på at få udbedret følgende:

A: Partiel reparation af råd skadet ramme i stue vinduet.

B: Partiel reparation af råd skadet rammer og bundkarm i gavl vindue.

For pkt. B vedkomne vil der så ske en nedskrivning i reparationsprisen i henhold til betingelserne nr. 5043 pkt. 15.1.1, 2 pind:
'Såfremt værdiforringelsen på grund af alder, brug og forsømt vedligeholdelse umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien, foretages fradrag herfor.'

Udgiften for at reparere pkt. B vil blive nedskrevet med 60 % og herefter vil erstatningssummen kunne fastlægges. Opmærksomheden henledes på, at der for skaden gælder en selvrisiko på kr. 5.000,00."

Efter modtagelse af skadekonsulentens vurderinger af de anmeldte forhold, meddelte klageren i e-mail af 21/11 2002 til skadekonsulenten, at han havde besluttet sig for at få foretaget en uvildig gennemgang af ejendommen.

I skrivelse af 3/4 2003 meddelte klageren, at han den 4/2 2003 havde haft firmaet R.B. til at foretage en bygningsgennemgang. I skrivelsen har klageren opregnet de forhold, der faldt ind under ejerskifteforsikringen og som ikke var nævnt i tilstandsrapporten således:

"Vinduer i stueplan:
Vestsiden.
Køkkenvindue - let råd i rammer og karm.
Stuevindue 1 - råd i rammer.
Stuevindue 2 - råd i rammer.
Stuevindue 3 - råd i rammer.

Vinduer på 1. sal:
Nyere badeværelsesvindue mod syd - kraftig råd i rammer, karm og sprosser.
4 fags vindue mod vest - råd og svamp i rammer og sprosser.
Værelse mod nord - ene vindue beskadiget. Råd i karm, rammer og sprosser.

Stuegulv:
3 klinker er revnede. Formodentlig på grund af revner i det støbte undergulv.
…
Tilsyneladende er årsagen til skaderne i vinduerne forkert behandling - før vores køb. I har selv tidligere nævnt, at malingen der tidligere har været brugt, var for tæt. R.B. har samme vurdering.

Altså er skaderne resultatet af en tidligere ejers indsats. Og som følge af det, selvfølgelig dækket af ejerskifteforsikringen. Det er jo netop skjulte fejl forsikringen dækker. Fejl, som hvis de havde været kendte af os, selvfølgelig havde haft indflydelse på handelsprisen på ejendommen."

I skrivelse af 28/4 2003 til klageren fra skadekonsulenten hedder det:

"Med henvisning til genbesigtigelse d.d. af vindues partier, som er partielt nedbrudte samt besigtigelse af revnede fliser i spisestue skal jeg hermed vende tilbage til sagen.

Ved besigtigelsen d.d. blev følgende aftale indgået og accepteret af begge parter.

1) Vinduer i stuen som vender mod vest:
3 stk. vindues partier fra ca. 1994, med partiel nedbrydning, hovedsagelig i bundrammer på gående rammer, skal der indhentes tilbud på at reparere. Forsikringen vil anerkende en rimelig erstatning for udbedring af disse skader. En rimelig udbedrings pris forventes at være kr. 2000,00 - 3000,00 kr. for alle 3 partier.

Vindues partierne er blevet malet efter overtagelsen af ejendommen og har lidt forhøjet fugtindhold, disse bør derfor afrenses, udtørre, imprægneres og efterfølgende overfladebehandles for at forlænge elementernes levetid. Dette betragtes som almindelig vedligeholdelse og er ikke dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen.

Det fjerde vindues parti, som er et parti, der er sket reparationer på tidligere, har nedbrudte ender på et par glaslister, grundet konstruktion og overflade behandling. Disse lister er ikke dækningsberettiget.

2) Vindue i sydgavl totalt nedbrudt.
Ældre vindues parti betragtes som udlevet levetid og erstattes ikke.

3) Gavl vindue i nord.
Flere forekomne nedbrydninger.

Det er aftalt, at tilbud på nyt tilsvarende og tidssvarende vinduesparti indhentes.

Forsikringen vil erstatte 30 % af udgiften på et nyt leveret og monteret vindues parti. Forventet tilbudspris ca. kr. 4000,00 - 5000,00.

4) Kvistvindue:
Der er enighed om, at der ikke udføres mikroskopisk analyse af nedbrydningen i vinduespartiet, som menes at være en svampeskade. En svampeskade er ikke dækket på ejerskifteforsikringen ca. 3 år efter overtagelsen af ejendommen. De har accepteret denne vurdering, og forsikringen dækker derfor ikke skaden på kvistvinduet.

5) Revner i 3 fliser i spisestuegulv.
Disse revner betragtes i forskningsmæssig forstand som kosmetiske og ikke nævneværdigt. Skadedefinitionen jvf. betingelserne nr. 5043, pkt. 10.1 anses ikke for at være opfyldt.

Alm. Brand kan derfor ikke tilbyde Dem erstatning for dette forhold.

Herefter afventer vi fremsendelse af omtalte tilbud til godkendelse hvorefter erstatningssummen kan fastlægges. De skal være opmærksom på, at for omtalte anerkendte skader gælder en selvrisiko på kr. 5.000,00."

Ved skrivelse af 20/6 2003 anmodede klageren nævnet om at tage stilling til de anmeldte forhold. Det er klagerens opfattelse, at selskabet har anerkendt nogle – men ikke alle de anmeldte svampeskader. Desuden er klageren bl.a. utilfreds med, at selskabet har afvist at dække flere af skaderne under henvisning til, at vinduernes levetid er udløbet. Klageren henviser i den forbindelse til, at vinduerne er fra 1994, og at de fremstod meget vedligeholdt, da huset blev overtaget i 2000.

Selskabet har i skrivelse af 30/9 2003 til nævnet gentaget, at skaden på bundrammerne af de tre vestvendte stuevinduer (forhold 1) er en dækningsberettigende skade. Selskabet afventer herefter, at klageren indhenter tilbud på reparation af vinduerne, skønsmæssigt ca. 2-3.000 kr. for alle tre partier.

Gavlvinduet i syd (forhold 2) har selskabet afvist at dække under henvisning til, at nedbrydningen af vinduet var udtryk for slid, ælde og dårlig vedligeholdelse og udløb af vinduets levetid. Som begrundelse herfor anfører selskabet i skrivelse af 30/9 2003 til nævnet:

> "Taksator anslår, at vinduet er mere end 20 år gammelt. Indvendigt er monteret en forsatsramme af plexiglas. Som følge at denne konstruktion har der dannet sig kondens og fugt på vindueselementet, hvilket var synligt på besigtigelsestidspunktet. Da rammen ikke jævnligt er blevet nedtaget, og vindueselementet aftørret, har fugten nedbrudt vindueselementet. I rapporten fra R. anbefales det endvidere, at montere Optoglas eller udskifte vinduet med et koblet vindue. Disse konstruktioner vil give mindre risiko for kondens.
>
> Klager anfører i bilag K, s. 1, at vinduet af R.B.s vurderes som et nyere vindue. I rapporten fra R.B. anføres det på s. 5, øv., at vinduet i sydgavlen er et nyere enkeltglasvindue. Udtalelsen vedrører alene glasset i vinduet og ikke rammerne.
>
> Vindueselementet har således dels været i et udsat miljø, jf. eksemplet på udsat miljø i levetidstabellen: 'mangel på tilførsel af udeluft til vinduesmellemrum ved .... forsatsruder' og er dels ikke blevet vedligeholdt.
>
> I levetidstabellen er vinduer i udsat miljø og mangelfuldt vedligeholdte, der er mere end 10 år gamle, anslået til at have en restlevetid på 20 % i forhold til et nyt vindue."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 18/3 2004 til nævnet, at plexiglasset i løbet af vinteren var blevet taget ned og tørret af hver ca. 14. dag, og at det havde været helt fjernet om sommeren. Hertil svarer selskabet i skrivelse af 16/4 2004 til nævnet, at selvom klageren var omhyggelig med at nedtage plexiglasset jævnligt, var det ikke sikkert, at den tidligere ejer også havde gjort det.

I relation til gavlvinduet i nord (forhold 3) har selskabet i skrivelse af 24/2 2004 til nævnet anført, at hvis klageren ønskede at få vinduet repareret, ville selskabet tilbyde at dække 40 % af reparationsudgiften.

I skrivelse af 11/3 2004 har selskabet meddelt, at det efter en fornyet vurdering af den anmeldte skade på det vestvendte kvistvindue (forhold 4), ville bede klageren tilkendegive, om han var interesseret i, at selskabets taksator udtog en prøve af vinduet og fik denne mikroskopisk undersøgt hos Goritas med henblik på en vurdering af, om der var tale om råd eller svamp. I samme skrivelse har selskabet tilbudt klageren, at taksatoren i forbindelse med samme besøg kunne besigtige det anmeldte forhold vedrørende revnen i klinkerne (forhold 5).

Hertil anfører klageren i skrivelse af 18/3 2004 til nævnet, at han ikke var interesseret i at få den samme taksator til at foretage en ny besigtigelse, idet det var hans opfattelse, at taksatoren ikke ville kunne komme med en objektiv og rimelig uvildig vurdering af forholdene. Desuden stillede klageren sig tvivlende over for, at taksatoren kunne huske de skader, som han besigtigede for 1½ år siden. Derimod ville klageren gerne have udført en ny besigtigelse af en uvildig part.

Heroverfor foreslår selskabet i skrivelse af 16/4 2004 til nævnet, at klageren lod sig repræsentere ved en bygningssagkyndig, som sammen med taksatoren kunne afgøre, hvilke prøver der skulle udtages af vinduet. I relation til tilbudet om fornyet besigtigelse af revnen i klinkerne anfører selskabet, at taksatoren på baggrund af de fremlagte fotos og sin hukommelse ville kunne vurdere, hvorvidt revnerne havde udviklet sig.

Nævnet har fået forelagt de af klageren fremsendte fotos og sider fra rapporten fra firmaet R.B.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvilke forhold er dækket**

10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sæt-

tes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

10.2. Dækning er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, …

…

11. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

…

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse.

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…

15. Hvorledes beregnes erstatningen

15.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

15.1.1. …

Såfremt værdiforringelsen på grund af alder, brug og forsømt vedligeholdelse umiddelbart før skaden overstiger 30% af nyværdien, foretages fradrag herfor."

Nævnet udtaler:

Selskabet har bl.a. som begrundelse for at afvise skade på vinduerne henholdsvis nedsætte erstatningen henvist til forkert vedligeholdelse i form af forkert anvendelse af maling. Efter nævnets opfattelse udgør en forkert anvendelse af maling en skade, når den forkerte anvendelse som her har resulteret i skader på vinduerne. Om disse skader har vist sig før eller efter overtagelsesdagen er uden betydning; afgørende er, om fejlbehandlingen er sket før overtagelsesdagen, og at skaden har vist sig i forsikringstiden. Bortset fra den flækkede ramme i gavlvinduet, som nævnet finder det mest sandsynligt er sket efter overtagelsesdagen, finder nævnet, at skaderne på vinduerne er erstatningsberettigende. Dette gælder også det buede tagvindue, idet nævnet finder, at det må komme selskabet til skade, at der ikke for længst er udtaget en prøve, der kunne vise, om der er tale om råd eller svamp.

Herefter finder nævnet, at selskabet skal betale fuldt ud for en reparation af de vinduer, der er omfattet af klagen – eller hvis klager ønsker udskiftning af vinduerne – 40 % af udgifterne hertil. Selvrisiko kan dog fratrækkes.

Klagen vedrørende gulvklinkerne kan nævnet på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at anerkende som dækningsberettigende.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende – dog med fradrag af selvrisiko – at betale fuldt ud for en reparation af de omtvistede vinduer eller, hvis klager ønsker udskiftning af vinduerne, da 40 % af disse omkostninger.

J. Hermann