732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 65.570:

xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
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 Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nedbrudt træværk ved udestuens vindues- og skydedørspartier.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at årsagen til skaden er manglende vedligeholdelse.

Det fremgår af sagen, at klageren købte ejendommen, der er opført i 1988, med overtagelse pr. 1/5 2001.

Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/2 2001, som ikke indeholder bemærkninger om træværk i udestuen.

Den 10/5 2004 - ca. 3 år efter overtagelsen - anmeldte klageren telefonisk, at han havde konstateret begyndende nedbrudt træværk ved udestuens vindues- og skydedørspartier.

Da der var tale om rådskade, blev sagen i første omgang overdraget til selskabets afdeling for villaforsikring, som har en lavere selvrisiko. Skaden blev imidlertid afvist under henvisning til manglende vedligeholdelse. Af selskabets skrivelse af 13/8 2004 til klageren fremgår bl.a.:

> "Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere, at der på flere at vindues-/skydedørspartierne er sket delaminering og anden form for nedbrydning af træ i side- og bundrammer. Generelt mangler alt træværk på udestuen i høj grad træbeskyttelse.
>
> Skader i form af delaminering af træ med synlige limfuger, kan skyldes flere forskellige årsager. Udover en manglende smøring og imprægnering med træbeskyttelse, kan en mangelfuld glasliste, og derved manglende tæthed resultere i vandindtrængen bagved listen. Dette medfører en opfugtning hvor træet over en periode skiftevis udvider sig og en efterfølgende udtørring hvor træet trækker sig sammen med svindrevner til følge.
>
> Da den udvendige træbeskyttelse ligeledes er mangelfuld, har bakterier etc. kunnet trænge ind i træet ved opfugtning og har derved forårsaget en nedbrydning af træet. Skaderne på glaspartierne har nu nået et omfang, hvor mindre reparationer ikke længere er muligt. Det er min vurdering, at der på et langt tidligere tidspunkt skulle have været sat ind med begrænsende foranstaltninger.
>
> Generelt for glaspartierne på hele udestuen er, at glaslisterne er monteret med en meget dårlig tilpasning. Sammenholdt med den manglende træbeskyttelse er det min vurdering, at dette sandsynligvis har været årsagen til de skete skader.
>
> Det er en forudsætning for forsikringsdækning, at ejendommen løbende vedligeholdes."

Skaden blev herefter behandlet i selskabets ejerskifteafdeling. I skrivelse af 15/9 2004 til klageren meddelte selskabet, at skaden ligeledes var blevet afvist over ejerskifteforsikringen under henvisning til manglende vedligeholdelse. Samtidig henviste selskabet til, at der ikke var sket skade på andre bygningsdele. Det var endvidere selskabets vur-

dering, at der heller ikke var nærliggende risiko for, at der vil ske skade på andre bygningsdele.

Klageren kunne ikke acceptere afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet i skrivelse af 19/9 2004. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Jeg er klart uenig i dette standpunkt med følgende begrundelser:

- Selskabets bygningstaksator gør i sin rapport af 13. august 2004 opmærksom på manglende 'træbeskyttelse'. Hvis dette måtte være tilfældet, var den situation ikke synlig indtil for knap ét år siden. Herefter begyndte den påførte beskyttelse at skalle af. I øvrigt var manglende træbeskyttelse ikke opført i tilstandsrapporten af 14. februar 2001, som var selskabet bekendt ved forsikringens etablering. Det er min opfattelse, at den træbeskyttelse, der eksisterede på det tidspunkt, ikke kan blive nedbrudt på så kort tid, med mindre andre faktorer spiller ind.

- Taksatoren anfører desuden i sin rapport, at 'delaminering af træ med synlige limfuger, kan skyldes flere årsager', og gør i øvrigt opmærksom på, at 'generelt for glaspartierne på hele udestuen er, at glaslisterne er monteret med en meget dårlig tilpasning'. Heller ikke dette forhold er anført i tilstandsrapporten.

Det er derfor min opfattelse, at den skete skade udelukkende skyldes fejl ved bygningen, som den bygningssagkyndige burde have gjort opmærksom på ved udfærdigelse af tilstandsrapporten."

Selskabets bygningstaksator foretog herefter en genbesigtigelse af ejendommen og anførte i taksatorrapporten, at han havde konstateret, at træværk i vindues- og skydedørspartier - som var monteret i udestuen - var stærkt udtørret, og den limede konstruktion var begyndt at delaminere. Der var endvidere begyndende nedbrydning af træværk i side- og bundrammer samt defekte glasbundlister med manglende tæthed.

I skrivelse af 17/11 2004 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

4. 65.570

"Ejendommen er overtaget 1. maj 2001, og i perioden fra overtagelsen frem til dato er der ikke foretaget vedligeholdelse af udestuens partier.

Vindues-/skydedørspartier i en udestue fra 1980, opført i de pågældende materialer, og udsat for den sydvestvendte sol, vil kræve en god vedligeholdelse.

Det er derfor fortsat vores opfattelse, at forholdet skyldes manglende vedligeholdelse, og ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Samtidig kan vi oplyse, at forholdet vil kunne udbedres ved at foretage helt almindelig vedligeholdelse af træværket, altså afrensning af gammel maling og herefter foretage ny malerbehandling af træværket."

Sagen er vedlagt et tilbud af 19/9 2004 fra Tømrermester K.K., hvoraf det bl.a. fremgår:

"Tilbuddet omfatter:

Levering og montering af:
Vinduer og døre
Bortkørsel af gamle døre og vinduer.
Vinduer og døre leveres fra S.

Pris **56.840,00 kr. + moms.**

Eksisterende vinduer kan ikke repareres, idet ved udskiftning af træstykker fjerner man fingersamling og en sådan reparation kan derfor ikke udføres håndværksmæssigt korrekt."

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at skaden er dækningsberettigende samt at skadens omfang svarer til det omfang, som tilbudet fra håndværkeren indeholder.

I selskabets skrivelse af 17/1 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

5. 65.570

"*To vinduer i muret halvmur i udestue*:
Der er bl.a. anmeldt råd i to mindre vinduer på 50 x 150 cm, som sidder i den murede halvmur i udestuen.

Disse vinduer er angrebet af råd i en sådan grad, at mindre reparationer ikke længere er mulige.

Her kræves, at der sker en udlusning i den nederste del af vinduerne for at udbedre skaden. Vores taksator skønner, at udgiften hertil vil andrage ca. 7.500 kr. inkl. moms for begge vinduer.

Vi har tidligere afvist disse vinduer, både på villaforsikringen og ejerskifteforsikringen, men efter fornyet gennemgang af sagen, mener vi, at forholdet har et sådan omfang, at det har været til stede inden overtagelsen af ejendommen, og derfor er dækket under vores kundes råddækning på villaforsikringen eller eventuelt ejerskifteforsikringen.

Vi har derfor bedt vores kunde indhente tilbud fra tømrer på udførelse af udlusning af rådangrebet træ på de to vinduer, og indsende det til godkendelse hos os, jf. vedlagte brev af d.d.

På villaforsikringen gælder der en selvrisiko på 2.500 kr. pr. vindue, som vil blive fratrukket i erstatningen.

Såfremt vores kunde hellere vil have skaden dækket over sin ejerskifteforsikring, med nedskrivning af selvrisiko, bedes han venligst oplyse dette.

Vi gør opmærksom på, at der gælder en selvrisiko på 10.000 kr. pr. dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.

For at der kan ske nedskrivning af selvrisiko, er det dog en forudsætning, at skaden udbedres, og at der indsendes dokumentation, i form af faktura fra håndværker, for udført arbejde."

Angående det øvrige træværk har selskabet fastholdt sin afgørelse og har i den forbindelse bemærket, at såfremt træværket på ejendommen og udestuen ikke bliver vedligeholdt fremover, så vil sådanne skader og evt. følgeskader af dette ikke være dækket af ejerskifteforsikringen (og villaforsikringen).

Klageren har i skrivelse af 23/1 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat min klare opfattelse, at udestuens tilstand skyldes mangler, der må have været til stede før datoen for tilstandsrapporten. Jeg kan i den forbindelse henvise til, at Tryg Forsikring nu anerkender rådskade i to vinduer som opstået før.

Desuden kan jeg henvise til, at Tryg Forsikring i sit brev af 13. august 2004 anfører, 'at glaslisterne er monteret med en meget dårlig tilpasning'. Med mindre man kan forestille sig, at sådanne glaslister måtte krympe (de er af plastic), må det antages, at denne situation var til stede på datoen for tilstandsrapporten, som altså ikke nævner noget i den henseende.

Indtil sommeren 2003 - altså mere end to år efter min overtagelse af ejendommen - var der intet at se på udestuens overfladebeskyttelse. Herefter begyndte den at krakelere, hvilket afslørede det bagved liggende træværks dårlige tilstand.

Jeg er af den opfattelse, at Tryg Forsikrings påstand om, at der kun er tale om 'lettere begyndende nedbrydning af træværk...' er fejlagtig og langtfra kan '..udbedres ved almindelig afslibning og afrensning af træværk for gammel maling og påføring af ny maling, samt eftergåelse/tætning af glasbundlister'.

Jeg skal i den forbindelse igen henvise til Tryg Forsikrings brev af 13. august 2004, hvoraf det fremgår, at 'Skaderne på glaspartierne har nu nået et omfang, hvor mindre reparationer ikke længere er muligt'. Denne tilkendegivelse kan - efter min me-

ning - ikke henføres til de to vinduer, hvor Tryg Forsikring nu har anerkendt skaden som erstatningsberettiget, idet L.A.J. så vidt vides (vidne var til stede) overhovedet ikke besigtigede de to nævnte vinduer.

Jeg skal derfor fortsat opretholde mit krav om, at Tryg Forsikring anerkender erstatningspligten under ejerskifteforsikringen som anført i min henvendelse til Ankenævnet, og at skaderne på hele udestuen betragtes som en samle skade.

I betragtning af den eksisterende uenighed finder jeg det uhensigtsmæssigt at iværksætte en vedligeholdelse - jf. sidste afsnit i Tryg Forsikrings brev til Ankenævnet af 17. januar - hvorfor jeg tillige stiller krav om, at Tryg Forsikring - uanset endelige udfald - ikke vil gøre en deraf følgende manglende vedligeholdelse gældende."

Selskabet har i skrivelse af 7/3 2005 til nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har bl.a. henvist til, at det af tilbudet fra tømrermester K.K. fremgår, at der ikke er konstateret råd i udestuen eller andre forhold, der medfører, at det er nødvendigt at udskifte samtlige vinduer og døre. Endvidere bemærker selskabet, at klageren - i skrivelse af 23/1 2005 - Har oplyst, at "… mere end to år efter min overtagelse af ejendommen - var der intet af se på udestuens overfladebeskyttelse." Efter selskabets opfattelse bekræfter denne oplysning, at skaden - udtørring af træet/delaminering - ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen, men at den hovedsaglig skyldes efterfølgende manglende vedligeholdelse. Skaden vil derfor også blive forværret jo længere tid der går, før der iværksættes vedligeholdelse. Endelig fastholder selskabet sit forbehold for dækning af en forværring af skaden, lignende skader og evt. følgeskader.

I skrivelse af 15/3 2005 til nævnet har klageren bl.a. henvist til, at tilbuddet fra tømrermesteren alene er blevet indhentet på hans foranledning for at få sat udestuen i ordentlig stand. Videre har klageren henvist til, at selskabet har undladt at tilbagevise selskabets egen taksators udsagn om at "skaderne på glaspartierne har nu nået et omfang, hvor mindre reparationer ikke længere er muligt" samt "generelt for glaspartierne på hele udestuen er, at glaslisterne er monteret med en meget dårlig tilpasning". Klageren har fastholdt, at der er tale om alvorlige skader på udestuens træværk samt at skaden

skyldes forkert tilpassede og fejlmonterede glaslister (som var monteret før overtagelsen). At der først sent kommer synlige tegn på udestuens overfladebeskyttelse skyldes - efter klagerens opfattelse - at fugten har arbejdet indefra på grund af de defekte glaslister. Af skrivelsen fremgår videre:

"Tryg slutter af med at notere sig, at vi ikke vil foretage yderligere vedligeholdelse på udestuen. Lad os for en god ordens skyld konstatere to ting:

1. Der er alene tale om vedligeholdelse af udestuen og absolut ikke af ejendommen som bemærket i Trygs sidste afsnit, som vi alene kan betragte som et forsøg på at miskreditere os.

2. Vi havde inden ankomst af taksator E.A. afrenset gammel maling og påført ny træbeskyttelse på alle vindues- og dørpartier, når bortses fra skydedørspartierne og de to små vinduer i den murede halvmur. Vi har ikke udskiftet nogen glaslister, da det skulle være samtlige, og det må være at betragte som en reparation, hvilket vi ikke må foretage, før Tryg har givet tilladelse hertil jf. forsikringsbetingelserne, og foreløbig vil Tryg jo ikke engang anerkende en skade.

Der er således alene tale om, at vi ikke vil foretage os yderligere vedligeholdelse, som vil stille os dårligere i forhold til Tryg i den aktuelle sag."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forholdt til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

9. 65.570

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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

5. Forsikringen dækker ikke

...

5.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

...

5.9

Skader, der er opstået efter, at udbedring af tilsvarende skade er blevet dækket, hvis sikrede i forbindelse hermed var blevet gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet."

Nævnet udtaler:

Bestemmelsen om, at selskabet er ansvarsfrit, hvis skaden skyldes manglende vedligeholdelse, må anses for at være en sikkerhedsforskrift, jf. forsikringsaftalelovens § 51, hvorfor selskabet har bevisbyrden for, at sikkerhedsforskriften er overtrådt.

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på baggrund af sagens oplysninger - herunder perioden fra klagerens overtagelse af ejendommen i januar 2001 til klagerens anmeldelse i maj 2004 - tilstrækkelig godtgjort, at klagerens mangelfulde vedligeholdelse har været en medvirkende årsag til skaderne på udestuens træværk.

10. 65.570

Efter selskabets taksators vurdering er glaslisterne på udestuens vinduesparti generelt monteret med en meget dårlig tilpasning. Nævnet finder, at det er sandsynligt, at denne manglende tæthed har medvirket til nedbrydningen, idet der - som også anført af selskabet - kan trænge vand ned bag listerne med opfugtning af træet til følge. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal dække den del af reparationsudgiften, som kan henføres til de dårligt monterede glaslister.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal dække den del af udgifterne til reparation af udestuens vinduesparti, som kan henføres til de dårligt monterede glaslister.

Marianne Højgaard Pedersen