742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.596:

xxxxxx xxxxxx
xxx xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens ovenlys.

Klageren anmeldte den 25/5 2004, at han havde konstateret, at et ovenlysvindue var utæt, samt at det ikke var udført håndværksmæssigt korrekt.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 18/11 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

...

2. 66.596

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
…				
	3.6 Indv. vægge	*K2*		*Lysningspaneler ved ovenlys i alrum er bulet ud på grund af fugt.*
...				
A	***8. Tagkonstruktion***			
	8.3 Skotrender/inddækninger	*K2*		*Inddækning for neden ved ovenlys i alrum er lappet med alutape.*"

Af Sundhedsattest fremgår bl.a.:

"

Bygning	Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapport	Reparationsforslag	Anslået pris ekskl. moms
... A 8.0	... .3 Skotrender/inddækninger	... Ny inddækning ved ovenlys	... 5.000

"

Klageren oplyser i klageskrivelsen til nævnet, at vinduet ikke var monteret korrekt i forhold til god byggeskik. Til eksempel nævnes, at der ikke var indbygget drænrender, og at karmen var med utilstrækkelig inddækningshøjde. Konstruktionen var ustabil og var derfor søgt forstærket med en udvendig jernkonstruktion. Videre hedder det i klageskrivelsen til nævnet:

"Evt. reparation ville betyde demontering af dækskinner, gavlinddækning samt thermoruderne for forhøjelse af karm, ilægning af dræningsprofiler og montering af inddækningsprofiler ved fod.

Da der kun ville være tale om reparation, ville dette være uden garanti og være forbundet med urealistisk høje omkostninger."

3. 66.596

Endvidere har l. meddelt os at:

'Ref. til din e-mail kan vi hermed bekræfte, at nabohusenes ovenlys ikke er i konstruktion som dit tidligere ovenlys og dermed ikke direkte kan sammenlignes.

Vi er ikke enige i tilstandsrapportens omkostningsvurdering på kr. 5.000,- for reparation, idet omkostningerne til reparation vil udgøre en urealistisk størrelse, der langt overstiger de kr. 5.000,- og efterfølgende vil være en teknisk uforsvarlig løsning.

Der var kun en løsning: nyt ovenlys.'
...
Vi bor i en bebyggelse med 90 huse og der er ikke skiftet ovenlys på et eneste.

Den 14.12. fastholder Tryg at 'Forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid ikke dækkes'.
...
Tryg bliver ved med at henvise til ovenlysets levetid som begrundelse for afvisningen. Det er ikke et levetidsproblem som i øvrigt bestyrkes af det forhold at ingen af de ovenlys som findes på de andre 89 huse i bebyggelsen har samme problem som vi har og der er ingen ovenlys som er skiftet andre steder.

Med hensyn til forhold beskrevet til tilstandsrapporten fastholder vi at rapporten ikke har beskrevet de aktuelle forhold korrekt og at skaderne på ovenlys derfor har været skjult for køber. Forsikringen siger helt klart i punkt 4.1:

'med mindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten'.

Tilstandsrapporten konstaterer blot 'inddækning for neden ved ovenlys i alrum er lappet med alutape'. En beskrivelse som ganske sikkert er korrekt men som overhovedet ikke beskriver den reelle situation som medfører behov for udskiftning af ovenlyset.

4. 66.596

Punkt 9.1 i policen beskriver 'at erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted'.

I brev fra Tryg den 3 marts 2005 afviser Tryg igen dækning af skaden, men **nu vedgår Tryg at levetid i sig selv ikke er afgørende for vurdering af forholdet.**

Dvs. at Tryg og vi nu - endeligt - er enige om at forholdet alene kan henvises til om:

Forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten eller ej

Jeg gør opmærksom på at Tryg på intet tidspunkt har kommenteret l.s udtalelser men blot henholdt sig til tilstandsrapporten.

2. Hvad vil De konkret op hos selskabet?
Vi har fremsendt krav om betaling af nyt ovenlys som installeret og har kostet

DKK 84.675,00 inklusiv moms."

Selskabet har ved skrivelse af 9/6 2005 til nævnet anført:

"Vores taksator har ved besigtigelsen kunnet konstatere, at ovenlyskonstruktionen ikke er tæt. De indvendige lyspaneler var fjernet ved besigtigelsen, men der kunne konstateres nedbrudte inddækninger, ligesom vores taksator kunne se, at der tidligere har været udført reparationer ved samlingerne samt foretaget efterfugninger. De udførte reparationer indikerer, at der tidligere har været utætheder, som er blevet udbedret. Reparation er blandt andet foretaget med flashband. Dette ses på billede nr. 2 side 1 og side 2 i vedlagte billedmateriale.

...

Vores forsikringstager har indbragt sagen for ankenævnet, idet han klager over, at ovenlysvinduet er fejlkonstrueret, og at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet samt karakteren K2 ikke er korrekt. Vores forsikringstager støtter blandt andet sine synspunkter på, at det af tillægget til tilstandsrapporten (EDC's Sundhedsattest)

fremgår, at forholdet kan udbedres for 5.000 kr. En fuldstændig udskiftning af ovenlysvinduet har kostet vores forsikringstager omkring 85.000 kr.

...

Tilstandsrapportens oplysninger

Ejendommen er opført i 1973. Det er vores vurdering, at der er tale om den oprindelige konstruktion.

Af tilstandsrapportens pkt. 3.6 fremgår, at

lysningspaneler ved ovenlys i alrum er bulet ud på grund af fugt.

Af pkt. 8.3. fremgår, at

inddækning for neden ved ovenlys i alrum er lappet med alutape.

Forholdene er begge nævnt med karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer ikke at medføre skader på andre bygningsdele.

Det anmeldte forhold omhandler ovenlyset i alrummet.

Argumentation

Konstruktionsfejl

Vores forsikringstager mener på baggrund af en udtalelse fra I., at ovenlysvinduet er fejlkonstrueret.

Det er anført, at termoruden ligger ubeskyttet uden inddækninger, at der ikke er lavet drænrender, at der er utilstrækkelig inddækningshøjde, samt at konstruktionen er ustabil uden sikring med udvendig jernkonstruktion.

Det er korrekt, at sædvanlig byggeskik i dag tilsiger, at ovenlysvinduer konstrueres i overensstemmelse med det af l. oplyste.

Ovenlysvinduets konstruktion skal dog bedømmes på baggrund af sædvanlig byggeskik i 1973, hvor ejendommen er opført. På opførelsestidspunktet var der ikke specifikke krav til konstruktionen af ovenlysvinduer, herunder inddækninger, drænrender m.v.

Vores forsikringstager har anført, at ingen af de 89 andre huse i bebyggelsen har fået udskiftet ovenlysvinduer. Ved vores besigtigelse af ejendommen den 9. juni 2004 tog vores taksator nogle billeder af konstruktionen, herunder også af naboens ovenlysvindue, se side 6 i vedlagte billedmateriale. Det ses, at også naboens ovenlysvindue er tætnet med flashband samt en aluskinne. Det er således ikke usædvanligt, at ovenlysvinduer af denne type med tiden bliver utætte og må forsøges tætnet.

Det er vores vurdering, at konstruktionen ikke afviger fra andre konstruktioner af samme alder (fra 1973), og at forholdet derfor ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi mener således ikke, at vores forsikringstager har sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettiget skade, herunder at konstruktionen er fejlagtigt udført i forhold til sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Udtalelsen fra l. er efter vores opfattelse alene udtryk for, hvorledes konstruktionen af ovenlysvinduer bør udføres i dag. Man kan imidlertid ikke have de samme forventninger til en konstruktion fra 1973. På dette tidspunkt var man ikke i samme grad opmærksom på de uhensigtsmæssigheder, der på længere sigt kunne være ved de daværende konstruktionsmåder.

Nævnt i tilstandsrapporten

Forholdet er endvidere nævnt i tilstandsrapporten under henholdsvis pkt. 3.6 og 8.3, idet det her er anført, at lysningspanelerne ved ovenlyset er bulet ud på grund af fugt. Ved vores besigtigelse af ejendommen var lysningspanelerne fjernet. Det fremgår også, at inddækningen forneden er lappet med alutape, hvilket også er konstateret af vores taksator og kan ses af de vedlagte billeder.

Begge forhold er anført med karakteren K2, der beskriver en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

På baggrund af tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet ved lysningspanelerne og ved inddækningen samt karaktergivningen er det vores vurdering, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Tillægget til tilstandsrapporten

l tillægget til tilstandsrapporten skønnes det, at udbedringsudgiften vil være 5.000 kr. Det fremgår imidlertid af oplysningerne i sagen, at vores forsikringstager har ladet ovenlysvinduet udskifte, og at omkostninger forbundet herved udgør omkring 85.000 kr.

Vi må imidlertid gøre opmærksom på, at tillægget i form af en såkaldt 'Sundhedsattest' er uden betydning for vores vurdering i forhold til ejerskifteforsikringen.

Vi henviser i den forbindelse til bekendtgørelsen for huseftersyn § 13, hvoraf fremgår, at den bygningssagkyndige uden for bygningsgennemgangen kan påtage sig ydelser vedrørende bygningen. Da ejerskifteforsikringen alene er tegnet på baggrund af den tilstandsrapport, der er udarbejdet i henhold til huseftersynsordningen, er ydelser uden for ordningen uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Vi har ikke nogen samarbejdsaftale med EDC, ligesom vi ikke har medvirket ved udarbejdelsen af dette tillæg, og vi er heller ikke gjort bekendt hermed i forbindelse

med tegningen af ejerskifteforsikringen. EDC's 'Sundhedsattest' kan derfor ikke tillægges betydning. Vi henviser i den forbindelse til kendelse nr. 61.103 samt 63.883 fra Ankenævnet for Forsikring.

På baggrund af ovenstående argumentation er det vores opfattelse, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Såfremt ankenævnet vurderer, at forholdet er omfattet af forsikringen, må vi gøre en betragtelig værdiforringelse gældende for ovenlyskonstruktionen henset til dennes alder. Vi skal i denne forbindelse bemærke, at levetiden for de pågældende inddækninger normalt skønnes at være 15-20 år, mens fugerne har en levetid på 10-15 år. Termoruder fra 1973 antages at have en levetid på ca. 15 år. Ved ejendommens overtagelse var ovenlysvinduet 31 år gammelt.

Udover værdiforringelsen må vi endvidere gøre gældende, at der er opnået en betydelig forbedring ved montering af et nyt ovenlysvindue med blandt andet lavenergi thermoglas og installation af elektrisk oplukning, jf. vedlagte tilbud af 14. maj 2004 fra l."

Hertil har klageren ved skrivelse af 12/6 2005 til nævnet bl.a. anført:

"• Mht. til levetid gør vi igen opmærksom på at af de 90 huse der er i vores bebyggelse er der ikke skiftet nogen ovenlys overhovedet. I forsikringens punkt 9 nævnes at hvis slid og ælde har forringet skaderamte med mere end 30 % i.f.t. nyværdien kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

...

• Vi har ved flere lejligheder bekræftet over for Tryg at ovenlyset er fra dengang huset blev bygget, så det er ikke noget diskussionspunkt.

• Vi er bekendt med at tillægget til tilstandsrapporten ikke er omfattet af husesynsordningen, men idet tilstandsrapporten og tillægget til tilstandsrapporten er udfærdiget af en og samme person, er det jo helt klart at selv den bygningssagkyndige ikke havde forestillet sig så omfattende en forbedring som tilfældet var.

9. 66.596

Havde han det påstår vi at tilstandsrapportens konklusion på dette punkt havde været en ganske anden og derfor er forholdet klart forkert beskrevet.

...

Argumentation

- Vi bestrider ikke at sædvanlig byggeteknik i dag er anderledes end i 1973, samt at konstruktionen har givet utætheder, hvilket vi selv har bekræftet over for Tryg da vi har boet i et tilsvarende hus i 17 år hvor vi også måtte foretage mindre reparationer. I. har fortalt os at vores ovenlys er monteret klart anderledes og fejlagtigt i forhold til de andre huse i bebyggelse efter at I. har inspiceret nr. 141 og 142.

...

- Mht. til en rimelig levetidsbetragtning på denne form for konstruktioner har vi forgæves forsøgt at indhente dokumentation fra Tryg som bekræfter dette forhold. At konstruktionen skulle have en levetid på 15-20 år kan klart tilbagevises med reference til de aktuelle forhold. Husene er nu 32 år gamle og der er ikke skiftet ud nogen steder, ej heller foretaget større reparationer. ...

...

- Vi anerkender at huset er forbedret som følge at det nye ovenlys. Af samme årsag foreslog vi i brev dateret 8. januar 2005 Tryg et forlig mod betaling af DKK 50.000 - et forlig som Tryg har afslået."

Selskabet har hertil bemærket, at det vedlagde skrivelse af 9/6 2005 billeder, hvoraf fremgik, at naboens ovenlysvindue var repareret.

Afslutningsvist bemærker klageren i skrivelse af 27/7 2005 følgende:

"Vi har tidligere boet i V. H. 157 som er et tilsvarende hus og har der foretaget reparationer på ca. DKK 5.000. Da vi solgte dette hus for 1 år siden var der **ingen** anmærkning vedrørende ovenlys på tilstandsrapporten. Jeg skal gentage at der ikke er foretaget nogen udskiftning af ovenlys på de øvrige 89 huse.

...

Vi var forberedte på at foretage den fornødne tætning som tilstandsrapporten og tillægget indikerede, men vi var ikke forberedte på at den eneste udvej var at skifte

hele ovenlyset og derfor påberåber vi os at tilstandsrapporten er forkert og at ejerskifteforsikringen dermed skal dække.

K2'eren som er lavet i tilstandsrapporten burde formentlig have været en UN'er og dette er jo tydeligt bekræftet idet tilstandsrapporten og tillægget med prisoverslag er lavet af den samme bygningssagkyndige. Den bygningssagkyndige har i hvert fald ikke været af den opfattelse at hele ovenlyset skulle skiftes - så havde han helt sikker konkluderet anderledes i sin rapport."

Nævnet hat fået forevist billeder af det omhandlede vindue.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

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 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger.

...

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1

Forhold, som 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 rap-

porten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.6

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

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes det, at der ikke kan tillægges oplysningerne i sundhedsattesten om omkostninger til udbedring af de beskrevne forhold nogen betydning, da selskabet ikke har medvirket til udfærdigelsen heraf, endsige set den, inden der blev afgivet forsikringstilbud.

Vedrørende ovenlys er der i tilstandsrapporten under punktet "Registrering af bygningens tilstand" givet karakteren K2, hvilket svarer til alvorlige skader, og det er anført, at lysningspaneler ved ovenlys i alrum er bulet ud på grund af fugt, samt at inddækning for neden ved ovenlys i alrum er lappet med alutape. Efter nævnets opfattelse har klageren ikke godtgjort, at ovenlysvinduet er fejlkonstrueret, når der tages hensyn til opførelsestidspunktet.

På det foreliggende grundlag er det herefter nævnets opfattelse, at beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke er klart forkert, og nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson