744/06

Den 27. marts 2006 blev i sag nr. 66.931:

xxxx xxx xxxxxxx
xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 udvidet ejerskifteforsikring med sundhedsattest i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte råd/svampeskader i 12 af ejendommens vinduer.

Selskabet har afvist at yde erstatning dels under henvisning til, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten, dels at rådskaderne - henset til vinduernes alder - ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 7/4 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1877, og at den har gennemgået en del om- og tilbygninger, delvist udført som selvbyg. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 2/9 2003, og de omtvistede skader er anmeldt til selskabet den 24/10 2003.

Klageren anmeldte, at han i foråret 2004 - i forbindelse med maling af vinduerne konstaterede, at flere af dem var angrebet af råd/svamp. Forholdet blev besigtiget af selskabets skadekonsulent, som i skrivelse af 8/12 2003 anførte følgende om vinduerne:

> "Vinduer i div. rum revnet ruder - blødt træ m.m., er nævnt i tilstandsrapporten flere gange og vinduernes levetid må siges at være mod slutningen."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningens tilstand:**

Boligen er opført i varierende kvalitet og vedligeholdelsesstand er mindre god. Der må regnes med både genopretning og istandsættelse for almindelig vedligeholdelse kan påbegyndes. … Ejendommen har nu opnået en betragtelig alder, hvorfor flere bygningsdele ikke er i lod, vater og vinkel, ligesom nugældende krav til bl.a. frihøjder ikke kan opfyldes.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**4.0 Vinduer og døre**			
	…			
	4.2 Vinduer	K1	2	Der er begyndende nedbrydning af vinduernes overfladebehandling.
			3	Flere vinduer passer ikke til karm, har krakeleret kitning og løse beslag.

…

Karakterskala: … **K1:** Mindre alvorlige skader … **K2:** Alvorlige skader …

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

…

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / Kommentarer:
…			
2	A	4.2 Vinduer	Det anbefales, at vinduer istandsættes og gives en korrekt overfladebehandling
3	A	4.2 Vinduer	Regn med renovering for at bevarer de tilsyneladende gode materialer."

Af sundhedsattesten fremgår bl.a.:

"**5. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelse for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er)**

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
…				
A	Vinduer/Udvendige døre	> 20 år	I	Kræver renovering/istandsættelse
…				

I. Vedligeholdelsesstanden er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse."

Da klageren efterfølgende konstaterede yderligere problemer med vinduerne, blev forholdet genbesigtiget af en anden skadekonsulent fra selskabet. I skrivelse af 19/4 2004 anfører skadekonsulenten således:

"**Pkt. 4 Vinduer.**
Vinduerne er porøse i overfladerne og er nævnt i tilstandsrapporten samt i sundhedsattesten, hvor der beskrives at vinduerne kræver renovering og vedligeholdelse under pkt. 5 A og under pkt. 3.2 stk. 5 a hvor der står at istandsættelse anbefales og renovering af vinduer.
Omkring de lukkede vinduer og forsatsruder, var disse af samme stand som de øvrige vinduer. Vinduerne er i sådan en stand man kan forvente pga alderen og rest levetiden er begrænset hvis der ikke foretages renovering af disse. Vinduernes stand er nævnt i tilstandsrapporten, så der er ikke noget nyt i det og det er kun overfladen der er porøs."

Ved skrivelse af 21/1 2004 afviste selskabet at anerkende de anmeldte rådskader på vinduerne som dækningsberettigende.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at yde dækning for råd og svamp i de 12 vinduer. Til støtte herfor henviser klageren i skrivelse af 1/6 2005 til, at forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Det er klagerens opfattelse, at en korrekt beskrivelse i tilstandsrapport burde indeholde et forbehold for råd/svamp i ejendommens vinduer. I sin skrivelse henviser klageren desuden til, at det også var de to skadekonsulenters opfattelse, at der var tale om svamp/råd, som ikke var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor henviser selskabet i skrivelse af 23/6 2005 til nævnet bl.a.:
"Der er tale om enkeltglasvinduer fra 50-erne. Enkeltglasvinduer har normalt en levetid på 40-50 år. Udgangspunktet er enkeltglas-vinduer som er mindst 45 år gamle. Derudover tager vi hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor der flere steder er oplyst om mangler ved vinduer.
…
Vi går ud fra vinduer af tilsvarende alder, hvor der flere steder er gjort opmærksom på, at der er tale om manglende vedligeholdelse og at renovering må påregnes før

almindelig vedligeholdelse kan påregnes. Vi sammenholder de oplysninger, med oplysningerne der er i tilstandsrapporten.

…

På baggrund af skadekonsulentens oplysninger om det anmeldte forhold, er det vores vurdering at forholdet er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapport og home sundhedsattest, når der samtidig tages hensyn til vinduernes alder, derfor har vi afvist at dække for anmeldte forhold."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 15/7 2005 bl.a.:

"Vinduerne er på grund af deres beskrivelse i tilstandsrapporten omfattet af vilkårenes punkt 4 B, da vinduerne er svækket, jf. ovenfor, og derfor nedsætte bygningens værdi og brugbarhed og derfor er i væsentlig dårligere tilstand, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i alm. god vedligeholdelse.

Der er altså ikke, som beskrevet i tilstandsrapporten, tale om vinduer af god kvalitet, som kun skal overfladebehandles, og som kan sammenlignes med tilsvarende anden bygning i alm. god tilstand.

Det fastholdes derfor, at vilkårenes punkt 4 B, kræver at der udbetales erstatning på kr. 55.000,00.

…

Det skal lægges til grund, hvad de to skadekonsulenter har oplyst over for mig, altså at vinduer samt andre forhold ikke er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.

Det er derfor ingen tvivl om, at det skal lægges til grund, at også disse to skadekonsulenter beskrivelse over for mig om, at vinduerne klart er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at tilstandsrapporten i den grad er mangelfuld, hvilket også Topdanmark Forsikring A/S i de andre anmeldte forhold har vedkendt, samt udbetalt erstatning på jf. ejerskifteforsikringen.

Det fastholdes derfor, at vilkårenes punkt 5 A, kræver at der udbetales erstatning på 55.000,00.

Beløbets størrelse er ikke anfægtet af Topdanmark Forsikring A/S, hvorfor dette bør kunne lægges til grund ved afgørelsen."

Hertil bemærker selskabet i skrivelse af 25/7 2005 bl.a.:

"Vi mener fortsat, at de oplysninger som står i tilstandsrapporten sammenholdt med at der er tale om enkeltglasvinduer fra 50-erne, og hvor restlevetiden er begrænset, medmindre der sker renovering/istandsættelse - se sundhedsattestens bemærkning, er dækkende for de vinduer, der er anmeldt skade på.

Vi er ikke enige i, at vinduerne er totalt nedbrudt af råd/svamp. Vinduerne er porøse i overfalden, hvilket ikke er usædvanligt for enkelt glasvinduer der er 45-50 år gamle. Det betyder imidlertid ikke, at vinduerne ikke kan renoveres. Det er muligt ved korrekt overfladebehandling at bevare vinduerne, hvis de blot vedligeholdes tilstrækkeligt, og renoveres de steder, hvor det er nødvendigt."

Med henvisning til selskabets bemærkninger, har klageren i skrivelse af 4/8 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Der er tale om kærnevinduer af god kvalitet, som ved normal vedligeholdelse vil kunne holde om til ca. 150 år. Det skal hertil tilføjes, at disse vindues typer m. forsatsruder, i langt højere grad i dag bevares pga. længere levetid end nye samt en yderst god isolering svarende til termovinduer og med bedre indeklima.

Sundhedsattestens beskrivelse i den indklagede sag siger intet om, at udskiftning bør ske på grund af vinduernes dårlige tilstand, men kun at ombygning til lavenergivinduer kan bringe udgiften til varme ned.

Det skal til sidst bemærkes, at Topdanmark A/S nu også selv beskriver vinduerne som 'renoveres de steder, hvor det er nødvendigt', altså at Topdanmark A/S nu erkender, at disse 12 vinduer skal renoveres for det råd/svamp inden overfladebehandlingen kan iværksættes.

Denne renovering vil være væsentlig dyrere end udskiftning til andre nye vinduer."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

…

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

Ved bygningsskade 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5 Hvilke skader dækkes ikke

A 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

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

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

Nævnet udtaler:
Nævnet lægger efter oplysningerne i selskabets skrivelse af 25/7 2005 til grund, at der er en mulighed for, at vinduerne skal renoveres og ikke blot vedligeholdes. Under disse omstændigheder er det nævnets opfattelse, at oplysningerne i tilstandsrapporten og Sundhedsattesten er klart forkerte, idet vinduerne i tilstandsrapporten har fået karakteren K1, og restlevetiden mere end 20 år. Det er derfor nævnets opfattelse, at selskabet skal foretage ny besigtigelse for at afklare, hvilke udgifter der er forbundet med at bevare vinduerne. Hvis der ikke herigennem opnås enighed, vil sagen kunne genoptages i nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal foretage ny besigtigelse for at få afklaret, i hvilket omfang vinduerne skal repareres.

Marianne Højgaard Pedersen