752/06

Den 10. juli 2006 blev i sag nr. 67.632:

xxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Bauta Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Bauta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt rådskade på 3 vinduer i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten. Selskabet har dog anerkendt, at det forhold, at bundrammer er monteret for tæt til sålbænken, er dækningsberettigende, og har anerkendt at dække udgifter til udbedring af dette.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1939, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/9 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 18/5 2004.

Den 19/7 2005 anmeldte klagerne diverse skader på ejendommen, herunder råd i bundlister i vinduer. Om vinduerne er i tilstandsrapporten dateret 18/5 2004[s.7] anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**4.0 Vinduer og døre**			
…				
	4.2 Vinduer	K3		Vinduernes træværk fremstår

		udtørret og skaller i overfladen. Mangler overfladebehandling. Enkelte ruder er itu. Glaslister er defekte. Vinduerne skal gennemgås og udbedres.
4.3 Fuger	K2	Vinduesfuger mangler. Skal eftergås og udbedres.
4.4 Sålbænke	K1	Der er løse sålbænke. Sålbænke har revner. Bør repareres.

…
Karakterskala:
…
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader"

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgift til udskiftning af vinduerne, hvilket er anslået til ca. 30.000 kr. Klagerne har i skrivelse af 5/9 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Da vi køber huset og ser tilstandsrapporten igennem står der følgende omkring vinduerne. Vinduerne er benævnt med en K3 med følgende tekst: 'Vinduernes træværk fremstår udtørret og skaller i overfladen. Mangler overfladebehandling. Enkelte ruder er itu. Glaslister er defekte. Vinduerne skal gennemgås og udbedres'.

Da vi overtager huset gennemgår vi herefter samtlige vinduerne og døre og kan se at der særligt på bagsiden af huset er udtørret træværk, maling der afskaller samt manglende overflade behandling. Vi kan ved selv samme gennemgang se, at der er et vindue på badeværelset som er råddent samt en terrassedør der skal skiftes pga. råd, utæthed og manglende tyverisikring jf. en lås. Dette bekoster vi selv uden at anmelde det til forsikringen.

På forsiden af huset, er vinduerne forholdsvis nymalede/nygrundede.

I forbindelse med igangsætning af udbedringsarbejdet rekvirerer vi en malermester til at se på de vinduer, som efter vores opfattelse er de der er benævnt med K3. Ved denne gennemgang ser malermesteren vinduerne foran på huset og oplyser os om at de jo ikke ser for godt ud, idet der er skiftet en lus, hvilket indikere at der er råd i

bundlisterne. Vi kontakter herefter en tømrer til at se på vinduerne. Vi bliver oplyst, at bundlisterne i vinduerne er rådne, at der allerede er skiftet en lus i det ene vindue og at de er i meget dårlig stand. Tømreren oplyser os ligeledes om, at vinduerne er termovinduer hvor der er kilet ud i de gamle lister da man satte vinduerne i, således at bundstykket ikke kan skiftes, men man bliver nødt til at skifte hele vinduet.

Vi anmelder herefter skaden til Bauta Forsikring, idet vi mener at den beskrivelse der er i tilstandsrapporten er misvisende og klart ufyldestgørende og vi har som købere ikke haft mulighed for at tage vinduernes reelle karakter i betragtning, idet der står at vinduerne kan udbedres, hvilket ikke er korrekt da de skal udskiftes. Der står intet i tilstandsrapporten om at der er råd i bundlisterne eller at der allerede er skiftet en lus i den ene bundliste, ligesom det heller ikke er anført hvilke vinduer der er problematiske i huset. Endvidere har sælger intet anført om, at der var råd i bundlisterne eller at de havde skiftet en lus, hvilket de klart har været vidende om.

Ud fra tilstandsrapporten var vi af den opfattelse, at vinduerne skulle slibes, grundes og males, ligesom der skulle kittes, men da vi overtager huset kan vi godt se at vi bliver nødt til at skifte et vindue på badeværelset da dette er gennemtæret af råd, ligesom vi skifter en terrassedør der er defekt. Dette anmeldes ikke til forsikringen, men vi afholder det for egen regning. Dog mener vi at denne skade er så økonomisk bekostelig, at tilstandsrapporten burde havde oplyst omkring den, således at vi havde haft mulighed for at det undersøgt nærmere af en fagperson og bedt om et afslag i prisen.

…

Vi er enige i, at vinduerne er benævnt med K3, men med den medfølgende tekst af den opfattelse, at der er tale om overfladebehandling, maling m.m. af vinduerne, altså en udbedring af vinduerne. Vi mener ligeledes ikke at det kan være rigtigt at forsikringen kan skrive at de ikke mener, at det vil være umuligt at reparere vinduerne, men at det ikke vil være en økonomisk optimal løsning. I så fald kan alle skader jo repareres hvis man ser bort fra det økonomiske perspektiv, som man jo altid vil og skal overveje.

Ligeledes skriver forsikringen, at vinduerne er benævnt med den alvorligste karakter mulig. Dette er vi ikke enige i, idet den byggesagkyndige kunne havde benævnt skaden med UN, hvorfor den skulle have været undersøgt nærmere, således at konsekvensen af skaden blev afklaret.

Generelt synes vi at tilstandsrapporten har været utrolig mangelfuld, men vi mener ikke at dette kan være vores problem, idet vi netop har købt en forsikring fordi vi ikke er eksperter på området. Denne forsikring bør og skal dække for store uforudsete skader på huset, som enten ikke står der eller som ikke er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. I denne sag er der tale om, at forholdet er forkert beskrevet i rapporten (jf. Ejerskifteforsikring; forsikringsvilkår nr. 45-7, april 2003; afsnit 4.00; undtagelser fra dækningen stk. 1. undtagelsen) og der er tale om en kritisk skade, som vil medfører andre skader på huset, såfremt at vinduerne ikke bliver skiftet. Forsikringen har haft tilstandsrapporten til gennemgang, men ikke ment at der var grundlag for at undersøge huset nærmere, men har solgt forsikringen på dette grundlag. Såfremt at forsikringens grundlag ikke er korrekt må det være den byggesagkyndige der har udarbejdet en mangelfuld tilstandsrapport som skal dække forsikringens tab."

Selskabet har afvist at dække udgift til udskiftning af vinduer, men har dog i forbindelse med behandlingen i nævnet anerkendt, at det forhold, at bundrammer er monteret for tæt til sålbænken, er dækningsberettigende. Selskabet har i skrivelse af 19/12 2005 til nævnet anført, at udbedring af dette forhold kan ske enten ved en større dimensionering af vinduernes karmdybde eller ved montering af indvendige lysningslister. Selskabet har anerkendt at dække den merpris, dette vil medføre ved udskiftning af vinduerne.

Selskabet har i skrivelse af 21/9 2005 til nævnet anført:

"Forholdet har i tilstandsrapporten fået karakteren K3, der angiver, at der er tale om en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, samt at dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

På den baggrund har vi afvist forholdet med vores brev af 11.08.05, idet vi finder at forholdet er korrekt og dækkende beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor det er undtaget fra dækning jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen, pkt. 4.00, 1. pind.

I sin klage til nævnet har medlemmet angivet, at hun ikke finder dette er tilfældet, idet hun på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger havde en forventning om at de angivne forhold kunne klares med reparation, mens det nu har vist sig, at vinduernes træværk skal skiftes totalt.

Denne forventning angiver vores medlem at have på baggrund af tilstandsrapportens tekst om at 'vinduerne skal gennemgås og udbedres.'

Vi finder imidlertid ikke, at vores medlem med rimelighed har kunnet have en sådan forventning, når forholdet er omtalt med en så alvorlig karakter som K3, der angiver et nært forestående svigt af funktionen på hele bygningsdelen, samt i øvrigt den alvorlige tekst, der supplerer denne karaktergivning.

Vi er endvidere af den opfattelse, at reparation faktiske er mulig, omend den ud fra både en økonomisk og byggeteknisk vinkel vil være uhensigtsmæssig."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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 også 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger.

…

4.00 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

1. forhold, der er anført 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at klagerne ud fra noteteksten havde grund til at antage, at vinduerne kunne repareres. Henset til vinduernes alder og vedligeholdelsesstand finder nævnet dog ikke at kunne pålægge selskabet at betale mere end 20 % af prisen for udskiftning af vinduerne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Bauta Forsikring A/S, skal betale klageren 20 % af udgifterne til udskiftning af de 3 vinduer.

Poul Sørensen
formand

Underskrevet i formandens fravær

Henning Jønsson
direktør