769/07

Den 10. april 2007 blev i sag nr. 69.259:

xxxxxx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring hos Tryg Forsikring A/S, klager ved sin partsrepræsentant over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt rådskade på den forsikrede ejendoms vinduer.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Af den til klageren i forbindelse med ejendomshandlen udleverede tilstandsrapport fremgår, at ejendommen er opført i 1906. Om forholdet er i tilstandsrapporten dateret den 29/6 2005 anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
	4.0 Vinduer og døre			
	4.1 Døre	K1		Der er mindre defekter i indv. døre samt i hoveddør.
	4.2 Vinduer	K2		Ældre vinduer mod vest er med begyndende nedbrydning.
		K2		2 punkterede termoruder samt revnet glas i stue mod vest.

	K1	Vinduer mangler generelt overfladebehandling.
4.3. Fuger	K2	Tilfuget dryprille i bundkarm på vinduer.
4.4 Sålbænke	K1	Der er revner i betonsålbænke."

Karakterskalaen, som den bygningssagkyndige har registreret skaderne ud fra, er ikke angivet i den for nævnet forelagte tilstandsrapport.

Af tillæg til tilstandsrapporten udarbejdet af andet selskab end indklagede fremgår:

"**Nærværende tillæg er ikke en del af den officielle tilstandsrapport.**

...

1. Generelt vedrørende tilstandsrapporten/tillægget og grundlaget for dette materiales udarbejdelse:

Nærværende tillæg er udfærdiget i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og skal derfor læses i sammenhæng med denne rapport. Udtalelserne og vurderingerne i tillægget skal alene anvendes til at given en indikation af ejendommens stand m.v.

...

4. Anslåede udbedringspriser for reparationer nævnt i tillæg til tilstandsrapport - beboelsesdelen

...

Bygning	Pos. nr./bygningsdel fra tilstandsrapport	Reparationsforslag	Anslået pris ekskl. moms
... A 4.0	... .2 Vinduer	... Tilbud indhentes.	...
	.2 Vinduer	Nye glas.	2.500,00
	.3 Fuger	Nye fuger.	4.000,00

...

Supplerende bemærkninger:

Reparationsforslag der ikke er prissat ovenfor eller anført med 'indhent tilbud' forudsættes udbedret i forbindelse med almindelig vedligeholdelse. Reparationsforslag kan endvidere være udeladt fordi det skønnes at reparationsomkostningen ikke står i forhold til nytteværdien eller fordi bygningsdelen forventes at have en kort restlevetid. Her foreslås det at lade bygningsdelen udtjene sin levetid og derefter foretage udskiftning. Reparationsforslag kan desuden være udeladt, hvis omfanget af skaden ikke er kendt, og må fastlægges ved en nærmere undersøgelse."

Selskabets taksator har den 17/2 2006 besigtiget skaden og i besigtigelsesrapport dateret s.d. anført:

"**3.** Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
ja

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Ved besigtigelsen blev 8 stk. vinduer i facaden (vest) mod vejen fremvist og inspiceret. Alderen på vinduerne er ca. 18 år. Vinduerne er sprossevinduer med termoruder på ca. 20x25 cm i felterne. Der kan konstateres trænedbrydning i vinduesrammernes nederste dele. Årsagen er mangelfuld vedligehold og utættefugebånd mellem glas og glaslister.

...

8. Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet, eller er skaden klart forkert beskrevet, dvs. misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet?
ja - pkt. 4.2 på side 6 med K2

9. Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?
ja

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden i tilstandsrapporten? Hvis ja, begrund svaret.
det har han gjort.

11. Er skaden af kosmetisk, æstetisk eller arkitektonisk art? Hvis ja, begrund svaret.
nej

12. Er skaden udtryk for almindeligt slid/ælde eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, skriv om sliddet/den manglende vedligeholdelse har medført skade på andre bygningsdele eller, om der er nærliggende risiko herfor
ja- vinduerne er mangelfuldt vedligeholdt - maling og tætningen mellem ruder og glaslister

13. Er skaden udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Hvis ja, begrund svaret
ja - med den manglende vedligehold."

Klageren er utilfreds med selskabets afvisning og har ved sin repræsentant indbragt sagen for nævnet. Repræsentanten har til nævnet anført:

> "Tryg afviser at dække rådangreb i vinduer. Efter vores opfattelse er forholdet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, der taler om begyndende nedbrydning. Nedbrydning starter vel pr. definition den dag vinduet er lavet.
>
> Derfor mener vi, at rådskaden ikke var beskrevet så slem som den viste sig at være. Er træet råddent er det ikke begyndende nedbrydning - så skal man skrive det er råddent/nedbrudt.
>
> I den tro der blot var tale om manglende vedligeholdelse, blev der bestilt maler. Det viste sig på dette tidspunkt, at træet var så råddent, at det ville være spild at male det. Vinduerne blev efterfølgende udskiftet, de gamle vinduer forefindes fortsat på adressen indtil sagen er afsluttet.
>
> Der er min opfattelse at Tryg bør dække skaden."

Selskabet har over for nævnet i skrivelse af 16/5 2006 fastholdt afgørelsen og til støtte herfor anført:

> "Den bygningssagkyndige har ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten observeret, at de ældre vinduer mod vest er med begyndende nedbrydning. Dette har fået karakteren K2. Karakteren anvendes til at beskrive alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for kort tid. Der er derudover anført med karakteren K1, mindre alvorlig skade, at vinduer generelt mangler overfladebehandling.
>
> Det er vores opfattelse, at forholdet i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 4, punkt 4.1, ikke kan anses som klart forkert beskrevet. Begyndende nedbrydning er en fællesbetegnelse for mulige årsager til, at vinduesrammerne er ved at gå i opløsning. Det er ikke vores opfattelse, at forholdet er klart forkert beskrevet ved, at den bygningssagkyndige ikke konkret har noteret, at der er råd i vinduesrammen. Ofte kræver en sådan klarlæggelse, at der foretages en laboratorieundersøgelse. Derimod er vores forsikringstagere gennem oplysningerne i tilstandsrapporten blevet bekendt med, at der er en alvorlig skade i vinduesrammerne, og at et svigt er nærtstående.

Det er på baggrund af det i tilstandsrapporten anførte vores opfattelse, at vores forsikringstagere i tilstrækkelig grad er blevet gjort opmærksomme på omfanget af forholdet, og at det anførte svarer til det faktisk konstaterede.

Vi kan for god ordens skyld bemærke, at det umiddelbart er vores opfattelse, at det ikke var nødvendigt at udskifte vinduerne pga. rådskaderne, da de kun var i den nederste del af vinduerne. Det ville derfor være muligt at foretage reparation ved udlusning eller udskiftning af de nederste rammestykker, der var rådskadede.

Konklusion
Ud fra de foreliggende oplysninger kan vi ikke tilbyde dækning af forholdet, da det er nævnt i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 4.1."

Klageren har bestridt selskabets påstand om, at det ikke var nødvendigt at udskifte vinduerne pga. rådskaderne, da de kun var beskadiget i den nederste del af vinduet. Klageren har hertil anført, at det ikke kan udelukkes, at det kunne lade sig gøre at udskifte den nederste del af vinduerne, men det er tvivlsomt, om en sådan løsning havde været billigere.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at der ikke kan tillægges oplysningen i tillægget til tilstandsrapporten om udbedringsomkostningerne af vinduerne betydning, da det ikke ses, at selskabet har medvirket til udfærdigelsen heraf, eller har fået dette forelagt inden tegning af forsikringen.

Af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen har ældre vinduer mod vest med begyndende nedbrydning (K2), og at vinduerne generelt mangler overfladebehandling (K1).

Nævnet finder, at vinduernes dårlige stand ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter beskrivelsen i tilstandsrapporten. Nævnet kan dermed ikke kritisere, at selskabet har afvist at udbetale erstatning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand