772/07

Den 21. maj 2007 blev i sag nr. 69.801:

xxxxxxxx xxxxx xx xxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring hos Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Sagen drejer sig om følgende fem forhold:

1. Råd i karme og rammer i terrassevindue og dørparti (syd) i beboelsesejendommen - benævnt i den følgende som ejendom litra A.
2. Råd i vindue i spisekøkken i A.
3. Råd ved indgang til erhvervslokaler i tilbygningen - benævnt i det følgende som litra B.
4. Tåresvamp i sydgavlens træbeklædning i litra A.
5. Utæt tag og råd i tagudhæng i carporten benævnt - benævnt i det følgende som litra C.

A (beboelsesejendommen) er opført i 1966, B (tilbygningen) i 1973 og C (carporten) i 1977.

Om forholdene er i tilstandsrapporten af 24/7 2005 anført:

"**Karakterer:**

...

Kosmetiske skader **K0**
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader **K1**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader **K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
…			
A	***3.0 Yder- og indervægge***		
…			
	3.2 Beklædninger	K2	Begyndende nedbrydning af træbeklædning på S-gavl.
...			
	4. Vinduer og døre		
...			
	4.2 Vinduer	K1	Stedvis manglende/defekt topforsegling.
		K2	Jfr. sælgeroplysninger er der punkteret termorude i terrassedør samt 3 stk. vinduer der ikke fungerer.
		K1	Ved stikprøvekontrol fandtes generelt i vinduer og yderdøre spredte mindre forekomster af mørnet træ. Note: Det umiddelbare indtryk er at træet med god vedligeholdelse og evt. mindre forekomster vil have normal levetid.
		K2	Vinduesparti inkl. dør i S-gavl er delvis nedbrudt. Døren kunne ikke åbnes ved eftersynet.
	4.3 Fuger	K2	Defekte mørtelfuger ved bagdør og nabovindue.
		K1	Fugeslip forekommer generelt.
	4.4 Sålbænke	K2	Revnet fuge og løs sten i rulskifte under vindue i S-gavl.
...			

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Registrering og note:
B	**Tilbygning**		
...			
	4. Vinduer og døre		
...			
	4.5 Andet: Indgangsparti	K2	Indgangspartiet er i mindre god stand. Note: Der er mindst 2 punkterede termoruder. Utætte defekte fuger. Stedvis nedbrudt træ og gabende samlinger i karm og ramme.
...			
C	**Carport**		
...			
	8. Tagkonstruktion		
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Taget er utæt. Note: Ved inddækning mod tag på litra B samt ved tagkant mod indkørsel.
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der ses nedbrudt træ ved udhæng.
	8.8 Spær og lægter	K2	Der ses nedbrudt træ ved udhæng."

Af købsaftalen under punktet vedrørende individuelle vilkår mellem køber og sælger fremgår bl.a.:

> "Det bemærkes, at der er givet prisafslag, således at køber selv udbedrer de i tilstandsrapporten nævnte punkter."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 12/7 2006 indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal anerkende de fem forhold som omfattet af forsikringen og yde erstatning. Til støtte herfor har advokaten vedrørende de enkelte forhold anført:

> "Bygn. A
>
> 1. Der er råd i karme og rammer i terrassevindue og dørparti (syd). Ejerskifteforsikringen nægter, i skrivelse af den 27. april 2006, at udbetale erstatning med henvisning til, at dette er nævnt i tilstandsrapporten side 7 pkt. 4.3, hvor der alene står defekte mørtelfuger. Beskrivelsen 'defekte mørtelfuger' indikerer ikke, at karme og rammer er angrebet af råd. Det gøres derfor gældende, at skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og at ejerskifteforsikringen derfor skal dække skaden.
>
> 2. Vinduet i spisekøkkenet er angrebet af råd. Ejerskifteforsikringen nægter, i skrivelse af den 27. april 2006, at udbetale erstatning, idet der henvises til tilstandsrapporten side 7 pkt. 4.2, hvoraf det fremgår, at 'ved stikprøvekontrol fandtes generelt i vinduer og yderdøre spredte mindre forekomster af mørnet træ'. Men vinduet er som nævnt angrebet af råd, hvilket ikke kan sidestilles med, at træet er

mørnet. Forholdet har i tilstandsrapporten alene fået en K1. Desuden står vinduet ikke til at redde, på trods af tilstandsrapportens note herom på side 7 pkt. 4.2.

Da forholdet hermed ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, gøres det gældende, at ejerskifteforsikringen skal dække skaden.

3. Der kan konstateres råd ved indgang til erhvervslokaler. Ejerskifteforsikringen har dog afvist at dække skaden, først med den begrundelse, at forholdet skulle være dækket af en anden forsikring, jf. skrivelse af den 20. februar 2006 og senere, i skrivelse af den 27. april 2006, med den begrundelse at der ikke er tale om en skade.

   Det gøres gældende, at der er sket en skade på indgangspartiet, som er en bygningsdel. Herefter er ejerskifteforsikringen forpligtet til at dække denne skade, da skaden ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

4. Der er konstateret tåresvamp i sydgavlens tagudhæng. I tilstandsrapporten side 7, pkt. 3 står der alene 'begyndende nedbrydning'. Det gøres gældende, at begyndende nedbrydning ikke er det samme som tåresvamp, og at forholdet derfor ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, idet køberne ikke ud fra tilstandsrapporten kunne se, at gavlen er angrebet af tåresvamp og derved tage sine forholdsregler i den forbindelse.

Bygn. C

Taget er utæt, ligesom der er rådangreb i tagudhæng. Skaden er langt mere alvorlig end beskrevet i tilstandsrapporten, idet det nedbrudte træ har beskadiget huset, således at der løber vand under loftsbrædderne, hvilket medfører, at fugt er trukket igennem huset. Det gøres derfor gældende, at skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og at ejerskifteforsikringen skal dække skaden."

Selskabet har i svarskrivelse af 30/8 2006 vedrørende de enkelte forhold anført:

"***Punkt 1. Litra A. Råd i karme og rammer i terrassevindue og dørparti (syd)***
Begge vores taksatorer kunne konstatere nedbrydning i karme og rammer. Årsagen skyldes almindelig fugt samt det forhold, at vinduerne og dørpartiet er fra 1966, hvorved levetiden for disse bygningsdele er ved at være udløbet.

Det fremgår af tilstandsrapporten på side 7, pkt. 4.2 for vinduer og døre, at

'*vinduesparti inkl. dør i S-gavl er delvis nedbrudt. Døren kunne ikke åbnes ved eftersynet*'

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Vi er derfor af den opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Punkt 2. Litra A. Råd i vindue i spisekøkken
Ved en fornyet gennemgang af dette forhold, har vi fundet anledning til at ændre vores afgørelse, idet vi er af den opfattelse, at forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det er vurderet, at der skal ske en udskiftning af vinduet, idet reparation ikke kan lade sig gøre.

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse jf. betingelsernes pkt. 9.1.

Vores taksator har vurderet, at vinduet er værdiforringet med 80 %. Dette begrundes i, at vinduet er fra 1966 og er af traditionel konstruktion.

Taksator vurderer, at en udskiftning af vinduet vil koste omkring 9.000 kr. inkl. moms.

Ejerskifteforsikringen kan således anerkende en erstatning på 20 % af udgiften til udskiftning af vinduet.

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

Når vinduet er udskiftet, indsendes kopi af faktura til os, hvorefter vi vil nedskrive den maksimale selvrisiko med 20 % af udgiften, som er anerkendt til erstatning.

Dette er meddelt vores kunder pr. brev d.d.

Punkt 3. Litra B. Råd ved indgang til erhvervslokaler
Vi har henvist vores kunder til eventuelt, at anmelde det til sin villa/bygningsforsikring, idet denne ikke har taget forbehold på forsikringen for dette indgangsparti.

Herudover fremgår det af tilstandsrapportens side 8, pkt. 4.5 for vinduer og døre at

'*Indgangspartiet er i mindre god stand*'

Note: Der er mindst 2 punkterede termoruder. Utætte defekte fuger. Stedvis nedbrudt træ og gabende samlinger i karm og ramme.

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Vi er derfor af den opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Punkt 4. Litra A. Tåresvamp i sydgavlens træbeklædning
Ved vores taksators besigtigelse konstaterede han, at der var nedbrydning i gavltrekanten mod syd, hvor der i bræddegavlen ses nedbrydning i flere brædder.

Forholdet har i tilstandsrapporten fået karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Tåresvamp bliver generelt betegnet som råd, idet det har samme løbebane som almindelig råd, og derfor ikke er dækket af en svampedækning på en villa/bygningsforsikring grundet dens langsomme udvikling over flere år. Disse egenskaber svarer til egenskaberne for almindelig råd.

Tåresvamp rammer typisk udvendige træbeklædninger og hegn.

Det er derfor vores opfattelse, at selvom der ikke direkte er nævnt tåresvamp i tilstandsrapporten, er der tale om en nedbrydningsproces i træet, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Punkt 5. Litra C. Tag er utæt, og der er råd i tagudhæng
Vores taksator kunne konstatere at taget er utæt ved inddækninger mod bygning B. Der ses rådangreb i tagudhæng.

Det fremgår af tilstandsrapporten side 9, pkt. 8.3, 8.5 og 8.8 for skotrender/inddækninger, udvendigt træværk ved tag og spær og lægter at

'*taget er utæt*'

Note: Ved inddækning mod tag på Litra B samt ved tagkant mod indkørsel.

'*Der ses nedbrudt træ ved udhæng*'

Forholdene har fået karakteren K2 og K3, som beskriver alvorlige og kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Vi er derfor af den opfattelse at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Ved vores genbesigtigelse af forholdene bad vi vores kunde om at oplyse samtlige forhold, som ønskedes genbesigtiget.

Der blev imidlertid ikke oplyst noget om fugtgennemtrængning ind til huset med relation til utæt tag ved Litra C, carport. Vi har derfor ikke undersøgt dette.

Hvis vores kunder er af den opfattelse, at der er fugtgennemtrængning på grund at utæt tag på Litra C, carport, vil vi gerne tilbyde at se på forholdet.

Dette er d.d. meddelt vores kunder pr. brev.

Afslutningsvis skal vi gøre opmærksom på, at det af købsaftalens side 6 fremgår, at køberne af ejendommen har fået et prisafslag, således at køberne selv udbedrer de i tilstandsrapporten nævnte punkter. Købsaftalen vedlægges.

På grundlag af tilstandsrapporten er det vores vurdering, at vores kunder er blevet behørigt advaret om, at der er alvorlige og kritiske skader ved ejendommens vinduer, døre, indgangsparti, gavlbeklædning og carport. Vi mener således ikke, at de afviste forhold er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

På baggrund af ovenstående er vi forsat af den opfattelse, at der for de ovenfor afviste forhold ikke er tale om dækningsberettigede skader, jf. ejerskifteforsikringens betingelser."

Klagerens advokat er i skrivelse af 19/10 2006 fremkommet med følgende bemærkninger til selskabets svarskrivelse:

"**Vedr. punkt 3, litra B - råd ved indgang til erhvervslokalet**.
Det må være nærværende sag underordnet om en skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringen eventuelt kunne dækkes af en anden forsikring.

Endvidere fastholdes det, at beskrivelsen i mindre god stand ikke er en dækkende beskrivelse og derfor er misvisende og ufyldestgørende.

Vedr. punkt 3, litra B - råd ved indgang til erhvervslokaler.
Som nævnt i min klage af 12. juli 2006, har forsikringsselskabet først afvist at dække skaden med den begrundelse, at forholdet skulle være dækket af en anden forsikring og senere med den begrundelse, at der ikke er tale om en skade. Forsikringsselskabet er nu af den opfattelse, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og derfor ikke skal dækkes via ejerskifteforsikringen. Undertegnede skal hermed fastholde, at der er sket en skade på indgangspartiet, som ejerskifteforsikringen skal dække, og at forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, idet der er konstateret råd ved indgangen til erhvervslokaler.

Vedr. punkt 4, litra A - tåresvamp i sydgavlens træbeklædning.
Klager har fra sit eget forsikringsselskab, Fair Forsikring, fået oplyst at hele gavlen skal udskiftes.

Til orientering skal hermed oplyses, at klagerne ved købet af ejendommen har fået et prisafslag på kr. 30.000,00, hvilket var prisafslaget til dækning af 3 vinduer, som var punkterede. Der er ikke tale om, at der hermed er givet et prisafslag for samtlige mangler i tilstandsrapporten.

Hertil har selskabet i skrivelse af 2/10 2006 til nævnet anført, at det på ingen måde i købsaftalen er præciseret, at afslaget i købesummen alene skulle vedrøre tre vinduer, som advokaten nu oplyser.

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.
...
4.4
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
...
9. Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen
...
Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Ad forhold 1:

Det beskrevne forhold har fået karakteren K2, hvilket er en alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at antage, at skaden går ud over, hvad klageren måtte forvente med angi-

velse af K2, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at udbetale erstatning som sket.

Ad forhold 2:
Nævnet bemærker, at selskabet efter sagens indbringelse har anerkendt kravet som dækningsberettigende, men har fratrukket 80 % i erstatningen under henvisning til vinduets alder. Nævnet finder det tilstrækkelig godtgjort, at vinduet var af en sådan stand, at selskabet har været berettiget til at foretage afskrivning på 80 %.

Ad forhold 3 og 4:
Nævnet finder i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at de to forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten med angivelse af karakteren K2, hvorfor forholdene ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Ad forhold 5:
På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse af de af selskabet anførte grunde. Nævnet har dog noteret sig, at selskabet er villig til at besigtige forholdet med fugtgennemtrængning fra carport til beboelsesejendommen.

Med denne tilføjelse

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen