809/08

Den 15. december 2008 blev i sag nr. 73.518:

xxxxx xxxxxx
xxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Privatsikring, klager over, at selskabet har afvist at yde dækning i anledning af anmeldte skader på vinduer og vinduesparti, tag samt radiator.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til:

- at der vedrørende vinduespartiet i stuen er afgivet garanti for udbedring inden overtagelse af ejendommen af sælger med henvisning til tilstandsrapportens pkt. 4.2,
- at der vedrørende skævhed i vinduespartiet og kalfatringsfuge alene er tale om et forhold af kosmetisk betydning,
- at der vedrørende brædder under vinduer, hvor der er anvendt for korte søm, som udgangspunkt er tale om en dækningsberettigende skade, men da der alene er tale om en beskeden udgift til reparation, har selskabet afvist dette forhold, da det ikke anses at nedsætte ejendommens værdi nævneværdigt, og at
- at klageren vedrørende den tærede radiator ikke har godtgjort, at den ikke var funktionsduelig på overtagelsesdagen.

Ejendommen, der er opført i 1968, blev overtaget af klageren den 1/4 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 22/1 2007.

Om de anmeldte forhold fremgår følgende af tilstandsrapporten:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	…		
	4.0 Vinduer og døre		
	4.2 Vinduer	K2	Nederste del af gående rammer i vinduer i stuen er nedslidte, partielt nedbrudte.
	...		
	8. Tagkonstruktion		
	8.2 Tagfald	K3	Kraftigt bagfald på tagpaptag, med stående vand på store dele af tagfladen til følge. Note: Der kan ikke konstateres spor af vandskader fra tagbelægning. På sigt vil stående vand på tagfladen, altid medføre øget risiko for frostsprængninger/vandskader.

…

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.)

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
4.	**Vinduer og døre**			
…				
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Træværk under vinduesparti i stue + hoveddør er udskiftet.**"	☒	☐	☐

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**Særligt aftalt:** Det er aftalt mellem køber og sælger, at skabe i soveværelse og mellemgang medfølger i handlen. Ligeledes er det aftalt, at sælger udbedrer pkt. 4.2 i tilstandsrapporten inden overtagelsesdagen. Såfremt sælger ikke har udbedret pkt. 4.2 inden overtagel-

sesdagen, er køber berettiget til at lade punktet udbedre for sælgeres regning og medtage udgiften hertil over refusionsopgørelsen."

Selskabet foranledigede forholdene besigtiget af selskabets taksator, der i rapport af 19/6 2007 bl.a. har anført:

"**Konklusion:**
Opmærksomheden er henledt på vinduesrammerne i stuen.
At vinduesrammen er sunket i forkanten er sammenhængende med den nævnte nedslidning.

Kunden har nok glemt hvad der står i købsaftalen.

Skævhederne i facadepartiet er ikke en skade men et udseende man må leve med. Det nedsætter ikke ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.
...
Brædde beklædning i vinduespartier mod stuen

Konstatering:
Brædde beklædningen er udført af sælger.

På 3 stk. facadepartier mod stuen er brædderne er monteret med søm der tilsyneladende er lidt for korte. De bør udskiftes til længere søm eller skruer.

Et par steder er brædderne rykket løs i overlægget fordi sømmene ikke kan holde brædderne på plads, når de vrider sig ved vejrbelastning.
...
Tilstandsrapporten/købsaftalen:
Under sælgeroplysninger pkt. 4.2 oplyser sælger at der har været reparation efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskade.

Kan der gøres regres over for bygningssagkyndig eller sælger?
Nej.

Konklusion:
Brædderne fastgøres med større søm eller skruer i overlæg.
Arbejdet må forventes at tage maks. 7,5 timer á kr. 400 + materialer kr. 200,- i alt 3.200,- + moms = kr. 4.000,-

Erstatning:
Er det på bagatelgrænsen?

Beklædningen er kun få år gammel så evt. erstatning er til nyværdi.
...
Utæthed ved tagvindue.
...
Tilstandsrapporten/købsaftalen:
TR nævner at der er bagfald på tag med K3.
Det relaterer sig ikke umiddelbart til ovenlysvinduet.
...

Konklusion:
Oversvømmelsen er sket under tilstoppet afløb.
Evt. ændring af tagvinduet er ikke omfattet af forsikringen.
Det hører med til almindelig vedligeholdelse at sikre tagpap slutter tæt til ovenlysvinduet.
...
Defekte ventiler under vaskeskab.

Konstatering:
Der sidder en ballofix og en ventil under vaskeskabet.
Kunden oplyser at når ballofix lukkes siver der vand ud af denne.
Drejehåndtaget på ventil kan hverken åbne eller lukke.

Om de har de nævnte skader er ikke efterprøvet.
Ventilerne formoder jeg er fra huset blev opført i 1968, dvs. næsten 40 år gamle."

Ved skrivelse af 22/6 2007 har selskabet bl.a. anført:

Vinduesparti i stue

Forholdet afvises, idet det af købsaftalen fremgår, at sælger skal udbedre dette. Skævhederne udgør efter selskabets opfattelse ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom den revnede kalfatringsfuge skyldes almindelig slid og ælde.

Bræddebeklædning ved vinduespartier

Selskabet har som udgangspunkt anerkendt dette forhold som en dækningsberettigende skade og har tilbudt at anvise en tømrer til reparation heraf. Da klageren ønskede hele brystningen udskiftet, afviste selskabet i skrivelsen af dække dette forhold med henvisning til, at det alene ville beløbe sig til ca. 4.000 kr. at reparere, hvorfor det var selskabets opfattelse, at det ikke nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligholdelsesstand.

Utæt tag

Der kunne ikke konstateres fejlkonstruktion af tagvinduet, og opkanten på tagbelægningen er udført, som man normalt gjorde det i 1968. Da vandindtrængningen skyldtes tilstopning af afløb, afvistes forholdet, da dette hører under almindelig vedligeholdelse af en ejendom.

5. 73.518

Defekte ventiler under vaskeskab

Ballofix og ventil skønnedes at være fra ejendommens opførelse og dermed ca. 40 år gamle og efter aldersnedskrivning ville en udbedring beløbe sig til ca. 1.600 kr., hvilket ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor forholdet blev afvist med den begrundelse, at det ikke nedsatte bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og har bl.a. i skrivelse af 9/10 2007 til selskabet anført, at vinduesrammen er presset fire cm pr. løbende meter grundet tagspærets vægt og belastning på de lodrette stolper.

På baggrund heraf genbesigtigede taksatoren ejendommen, og selskabet har i skrivelse af 14/11 2007 anført, at tagspærets vægt og belastning ikke findes at kunne presse vinduesrammen som anført af klageren - hverken ud fra bygningstegningerne eller den fysiske besigtigelse af ejendommen.

Over for nævnet har klageren indgivet klage den 23/2 2008 med påstand om dækning i forbindelse med udskiftning af vinduespartier, udskiftning af brystning og udskiftning af radiator.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 11/4 2008 fastholdt sin afgørelse og har vedrørende de enkelte forhold bl.a. anført:

"**Vinduesparti i stuen**
a) Skæv vinduesramme i stuevindue
…
Forholdet udgør som udgangspunkt en skade som defineret i forsikringsvilkårene.

Imidlertid er det i tilstandsrapporten anført:

'4.2. Vinduer	K2	Nederste del af gående rammer i vinduer i stuen, er nedslidte, partielt nedbrudte'

Det fremgår endvidere af købsaftalen, at sælger har påtaget sig at udbedre ovennævnte punkt i tilstandsrapporten.

Da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og da sælger ydermere har påtaget sig at reparere forholdet, har vi afvist forsikringsdækning af dette forhold.

b) Skævhed i vinduesparti og utæt kalfatringsfuge.

Vores bygningskonsulent kunne konstatere, at facadepartiets karm var skævt monteret mod ydermuren, hvilket medfører en mindre skævhed i facadepartiet.

Der kunne endvidere konstateres en mindre nedbøjning på 20-25 mm, som anført på vedlagte fotos.

Nedbøjningen kan skyldes unøjagtigheder ved opførelsen.

Der er intet der tyder på, at vinduespartiet er fejlkonstrueret. Tværtimod fremgår det af tegningerne, at vinduespartiet er en del af den bærende konstruktion for rem og spar. Remmen hviler på de lodrette karmdele.

Hvis limtræsremmen trykkede på vinduespartiet i et omfang, som karmene ikke var dimensionerede til, ville dette efter al sandsynlighed have givet sig udslag i skader på ruderne.

Forholdet vurderes således alene at have kosmetisk betydning, og udgør ikke en skade som defineret i forsikringsvilkårene.

For så vidt angår kalfatringsfugen kunne der konstateres en revne i denne. Forholdet henhører under almindelig vedligeholdelse og er således ikke dækket af forsikringen.

Brædder under vinduer
Facadebrædder er sømmet med for korte søm, hvilket medfører risiko for at disse går løse. Vi har anerkendt forholdet som dækningsberettiget.

Det er vores opfattelse, at forholdet kan udbedres ved reparation, hvorimod vores kunde er af den opfattelse, at der skal ske en fuldstændig udskiftning.

Vi har telefonisk meddelt vores kunde, at vi gerne vil være behjælpelige med at henvise til en tømrer, som vil påtage sig reparationsopgaven, men dette var vores kunde ikke interesseret i.

Det er vores opfattelse, at vi har opfyldt vores dækningsforpligtelse.

Radiator
Vores kunde anmelder 8 måneder efter overtagelsen, at radiator er tæret og udskiftningsmoden, ...

Det fremgår af tilbud fra tømrermester B.C., ..., at der er regnet med de- og genmontering af radiator, hvorfor det må antages, at radiator i hvert fald på dette tidspunkt var funktionsduelig.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade.

Hvis radiator er tæret skyldes dette efter al sandsynlighed, at den må anes at have udlevet sin normale levetid, og da det må lægges til grund, at den har været funktionsduelig på overtagelsesdagen, kan vi ikke tilbyde dækning heraf."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Dækningen er betinget af:**
- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.

...

5 Hvad dækker forsikringen?
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, 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 bygningernes 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?
- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
- forhold, som det kan godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen, og forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som køber kan påberåbe sig, hvor en leverandør, reparatør eller andre kan drages til ansvar ifølge kontrakt, lov eller retspraksis
- forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen.
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners Iler materialers sædvanlige levetid.

...
- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke sagkyndig køber.

...

1. Dækningen omfatter:

...
- ulovlige vvs- og el-installationer i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos.

Nævnet udtaler:

<u>Vinduesparti i stuen</u>

a) skæv vinduesramme i et stuevindue

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte give selskabet medhold i, at forholdet fremgår af tilstandsrapporten, ligesom det af købsaftalen er aftalt, at sælgeren

udbedrer dette forhold inden overtagelsen. Nævnet kan på baggrund heraf ikke pålægge selskabet at yde erstatning.

b) skævhed i vinduesparti og utæt kalfatringsfuge

Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er tale om fejlkonstruktion, og må give selskabet medhold i, at der alene er tale om en mindre skævhed af kosmetisk karakter. Revnen i kalfatringsfugen hører under almindelig vedligeholdelse, da nævnet finder det godtgjort, at der er tale om revner grundet slid og ælde.

Brystning

Nævnet finder at måtte give selskabet medhold i, at forholdet kunne have været udbedret ved brug af længere søm, og må ligeledes give selskabet medhold i, at det ikke nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende intakte bygninger.

Radiator

Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at radiatoren ikke var funktionsduelig ved overtagelsen, hvorfor det ikke kan kritisere, at selskabet har afvist forholdet, ligesom radiatoren må anses at have udlevet den normale levetid.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann