866/11

Den 26. april 2011 blev i sag nr. 78.555:

xxxxx xxxxxxxxx xxx xxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

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 ekstra sikring i Tryg Forsikring A/S, klager over størrelsen af den erstatning, selskabet har tilbudt i forbindelse med anmeldelse af punkterede termoruder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke går ud over, hvad der er forventeligt for 40 år gamle termoruder, men har på grund af anmeldelse af forholdet allerede ½ år efter overtagelse tilbudt erstatning i henhold til glarmesterens tilbud med fradrag af 80 % værdiforringelse og selvrisiko på 5.000 kr.

Ejendommen, der er opført i 1970, blev overtaget af klageren den 1/3 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/7 2008.

Af tilstandsrapporten fremgik bl.a.:

"**Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒
…		
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? Termoruder er gennemgået visuelt. På grund af vejrlig samt tilsmudsning, kan der forekomme punkterede termoruder, som ikke er registreret.	☒	☐

…
Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader."

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

Af EIG tillæg til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**1. Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele, for beboelsesdelen:**

…

A	**4. Vinduer og døre**	10-20	Træ
A	**4. Vinduer og døre**	10-20	Metal"

Det fremgår af sagen, at klageren ca. ½ år efter overtagelsen - den 20/10 2009 - anmeldte, at ruder var punkteret. Hun fremsendte tilbud fra glarmester, hvoraf det fremgik, at 18 termoruder var punkteret, og at det ville koste 52.756,25 at udbedre forholdet.

Selskabet foranledigede besigtigelse af forholdet ved selskabets bygningstaksator. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Punkterede termoruder. iflg. ft. og glarmesters tilbud er der tale om i alt 18 ruder, heraf 4 i ovenlysvinduer, hvor jeg ikke har kunnet konstatere alderen, men sandsynligvis er også de fra husets opførelse. Årsagen er efter min vurdering alm. aldersbetinget nedslidning.

…

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, der er tale om alm. nedslidning / Udløb af levetid. Forholdet har ikke medført skade/-nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele.

13. Er skaden udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Hvis ja, begrund svaret.
ja, ruderne er fra husets opførelse, dvs. 1970

14. Var skaden eller risikoen for skaden tilstede ved købers overtagelse af ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.
ja. Ved overtagelsen var ruderne ca. 40 år gamle, hvilket er dobbelt så gamle som den forventede totale levetid.

…

17. Er værdiforringelsen større end 30 %? Hvis ja, begrund svaret og skriv hvor stor forringelsen er?
ja, min. 80%"

Selskabet afviste i første omgang at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke gik ud over det forventelige med termoruder i en ejendom fra 1970. Det var derfor selskabets opfattelse, at forholdet ikke ansås for at nedsætte bygningens værdi

eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endelig henviste selskabet til forsikringsbetingelsernes punkt 4.7 om udløb af sædvanlig levetid.

Klageren ønskede efterfølgende besigtigelsesrapporten udleveret, hvilket selskabet afviste, da der var tale om et internt arbejdsdokument.

Selskabet revurderede herefter sagen og har i brev af 15/2 2010 til klageren bl.a. anført:

"På baggrund af dit brev har vi gennemgået sagen på ny, og vi finder grundlag for at ændre vores afgørelse.

Begrundelse:
Som udgangspunkt har termoruderne udlevet deres levetid, da de var 39 år gamle, da I overtog ejendommen, men da I kun havde boet i ejendommen i ca. ½ år, da I anmeldte skaden, og på grund af omfanget, har vi valgt at se velvilligt på sagen.

Skaden er dækket af ejerskifteforsikringen.

På grund af termorudernes alder har vi vurderet, at de er forringede med mere end 30% i forhold til nyværdien, og vi gør værdiforringelse på 80% gældende.
Se mere om dette i dine betingelser punkt 9.1.

Vi har modtaget et tilbud fra Glarmesterfirmaet …, som vi kan godkende, og erstatningsopgørelsen ser sådan ud:

Erstatningsopgørelse:

Tilbud fra Glarmesterfirmaet … inkl. moms	52.756,25 kr.
- 80% værdiforringelse	42.205 00 kr.
	10.551,25 kr.
- selvrisiko	5.000 00 kr.
Erstatning i alt inkl. moms	5.551,25 kr.

Når du modtager fakturaen fra håndværkeren, beder vi dig sende en kopi til os, hvor du godkender med din underskrift. Når vi modtager den, udbetaler vi 5.551,25 kr. til dig."

Klageren var ikke tilfreds med afgørelsen og har i klage til nævnet af 15/6 2010 krævet, at selskabet dækker de fulde omkostninger til udskiftning af de 18 termoruder og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Tryg har to gange med forskellige begrundelser afvist dækningen og er efterfølgende, i tredje og fjerde forsøg, kommet med nye indfaldsvinkler Efter endelig at have accepteret skaden, har de nu skønsmæssigt fratrukket 80% i værdiforringelse, hvilket jeg ikke finder rimeligt. Skadens udgifter skal naturligvis dækkes og jeg har forstået, at det forelagte tilbud fra glarmester … er accepteret af Tryg.

…
Mit huskøb blev bl.a. baseret på tilstandsrapporten og tillæg til denne. Det er nu nødvendigt med nye termoruder, idet brugte termoruder jo ikke kan skaffes. Termoruderne skal udskiftes grundet mistet isoleringseffekt samt forringet optisk kvalitet. Det er således ikke blot et æstetisk og synsmæssigt problem, men også mærkbart på varmeforbruget og husets komfort, det hele taget i betragtning en stor værdiforringelse. Havde jeg haft kendskab til dette, så ville jeg naturligvis have haft krav om et nedslag i købsprisen.
…
Tryg Ejerskifteforsikring fremfører i deres brev dateret 13. april 2010, at den byggesagkyndige kun noterer de ting, der går udover hvad man forventer af et hus fra 1970 og det er simpelthen ikke korrekt. Tryg Klageafdeling har den 17. maj 2010 skrevet, at der i tilstandsrapporten er anført, at der kan forekomme punkterede termoruder, hvilket er en standard skrivelse og forekommer i de fleste tilstandsrapporter. I tilstandsrapporten under vinduer og døre punkt 4 på side 9 af 15 står der ingen bemærkninger. Hvad skal jeg og andre i min situation så forholde os til ...

I denne sag er der helt klart sket en fejl ved udfærdigelsen af ejerskifterapporten, den er mangelfuld og det er det, som jeg er forsikret imod hos Tryg."

Selskabet har over for nævnet i brev af 2/7 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Der er tale om en ejendom fra 1970, hvor 18 ruder er punkteret. I forbindelse med overtagelse af ejendommen 1. marts 2009 har vores kunde modtaget EIG tillæg til tilstandsrapporten, der er udarbejdet af samme byggesagkyndige, som har lavet tilstandsrapporten. I tillægget er der noteret en restlevetid på vinduer på 10 - 20 år.

Ved vores taksators besigtigelse kunne det konstateres, at ruderne er fra 1970, det vil sige fra husets opførelse. Taksator kunne dog ikke se, hvilket år de fire ovenlysruder var fra, men skønner at de er fra samme år, som de øvrige ruder.

Det er vores taksators opfattelse, at de punkterede termoruder ikke går ud over det forventelige for ruder fra 1970, hvor ruderne nu ca. 40 år efter punkterer. Forholdet nedsætter således ikke ejendommens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor ejerskifteforsikringens skadedefinition ikke er opfyldt.

Det er lagt til grund ved vores vurdering, at termoruder af aktuelle type sædvanligvis har en forventet levetid på 15 til 20 år. Da vores kundes ruder er ca. 40 år gamle, er det helt forventeligt, at de på nuværende tidspunkt er udskiftningsmodne. Udover at skadedefinitionen ikke er opfyldt, er forholdet ligeledes undtaget i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7.

Selvom det er vores opfattelse, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, har vi alligevel anerkendt forholdet overfor vores kunde, fordi det blev konstateret kort efter overtagelsen. Ud fra alderen på termoruderne (ca. 40 år) kombineret med den sædvanlige forventede levetid af termoruder, har vi fastsat værdiforringelsen til 80 % jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 9.1.

Vi henviser i den forbindelse til ankekendelse nummer 74.487, hvor det fremgår, at nævnet fastsatte værdiforringelsen til 80 % for termoruder fra 1983.

Vores kunde henviser til at have modtaget urigtige oplysninger ved købet som følge af den oplyste restlevetid i EIG tillægget til tilstandsrapporten, hvor vinduernes restlevetid er beskrevet til 10 - 20 år.

EIG tillægget danner ikke grundlag for tegning af ejerskifteforsikringen og kan ikke betragtes som en del af forsikringsaftalen ligesom tilstandsrapporten er det. Ejerskifteforsikringen tegnes alene på grundlag af selve tilstandsrapporten, som er udarbejdet iht. huseftersynsordningen.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes forside, at forsikringsaftalen med Tryg udgøres af policen, eventuelle policetillæg, tilstandsrapporten og forsikringsbetingelserne.

EIG tillægget er alene en rapport, der er udarbejdet på foranledning af ejendomsmægleren og som en del af ejendomsmæglerkædens information til køber om ejendommen. Rapporten danner ikke grundlag for forsikringen, og rapporten er ikke Tryg bekendt ved forsikringens tegning.

Eventuelle forkerte oplysninger/fejlvurderinger i EIG tillægget kan ikke alene lægges til grund for et krav mod ejerskifteforsikringen.

Det skal i øvrigt bemærkes, at der i EIG tillægget på side 3 står, at den skønnede restlevetid for vinduer og døre af træ og metal er 10 - 20 år.

I den forbindelse skal vi bemærke, at denne oplysning fra den byggesagkyndige kan være en bemærkning om, hvad den skønnede restlevetid vil være for selve rammerne på vinduerne og ikke selve termoruderne.

Vores kunde henviser i klagen til nævnet til, at der i denne sag helt klart er sket en fejl ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten.

Ud fra oplysningerne i bemærkninger til tilstandsrapporten på side 6 finder vi ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet, da byggesagkyndige netop har angivet, at termoruder er gennemgået visuelt, men på grund af vejrlig samt tilsmudsning, kan der forekomme punkterede termoruder, som ikke er beskrevet."

Der har efterfølgende været ført korrespondance, men der er ikke herunder fremkommet afgørende nyt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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 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 forebyggende 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.

…

4.7

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

…

9 Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

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:

Nævnet bemærker indledningsvis, at oplysningerne i tillægget til tilstandsrapporten om vinduernes restlevetid ifølge ankenævnets praksis ikke kan tillægges nogen betydning, når oplysningerne ikke er tilgået det indklagede selskab inden tegningen. I øvrigt må restlevetiden anses at gælde for rammerne.

Uanset om oplysningerne til tilstandsrapporten må anses for fyldestgørende eller ej, kan selskabet ikke pålægges at betale yderligere erstatning for de 40 år gamle termoruder, idet klager ellers ville opnå en uberettiget berigelse, ligesom erstatningen er opgjort i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 9.1.

7. 78.555

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

J. Hermann