891/12

Den 30. april 2012 blev i sag nr. 80.898:

xxxxxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med nogle rådskader i ejendommens vinduer.

Klagen vedrører ét stort vindue i stuen, tre vinduespartier i pejsestuen samt ét vindue i soveværelset.

Selskabet har anerkendt rådskaderne som dækningsberettigende. For så vidt angår det store vindue i stuen har selskabet anerkendt at dække en reparation heraf ved udlusning. For så vidt angår vinduerne i soveværelset og pejsestuen har selskabet anerkendt at yde dækning til en udskiftning af vinduerne, men selskabet har foretaget fradrag i erstatningen på 50 % som følge af slid og ælde.

Klageren gør gældende, at selskabet skal yde dækning til udskiftning af alle de nævnte vinduer uden at foretage fradrag for slid og ælde.

Den forsikrede ejendom er opført i 1947, og der er i 1986 opført en tilbygning. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 15/6 2010. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 19/1 2010 og indeholder ikke oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

Klageren anmeldte den 31/10 2010, at der var konstateret rådskader i flere vinduespartier, primært i tilbygningen.

Selskabet foreslog klageren at anmelde skaden under villaforsikringen, men da klageren ønskede at gøre brug af ejerskifteforsikringen, besigtigede selskabets taksator ejendommen den 30/11 2010. Af taksatorrapport af 15/12 2010 fremgår, at to store vinduer, et lille vindue samt to terrassedøre var så angrebet af råd, at der skulle foretages reparation ved udlusning.

Efter at klageren den 9/3 2011 havde fremsendt en udtalelse fra en håndværker, udfærdigede selskabet en erstatningsopgørelse. Heraf fremgik, at selskabet ydede dækning til reparation af de tidligere anerkendte vinduer og døre samt 50 % af udgiften til udskiftning af vinduespartier i pejsestue.

Klageren meddelte ved mail af 20/3 2011, at håndværkeren havde konstateret et større omfang af skader end anerkendt af taksatoren, og han vedlagde udtalelse fra håndværkeren. Heraf fremgår bl.a.:

"**Udbedring af rådskade store vindue stue:**
Det skønnes ikke forsvarligt kun at udskifte bundstykket.
De lodrette poster går ned i bundstykket og det forventes tapperne herved har taget skade.
Man er således nød til at skifte de lodrette sprosser, man kan ikke udluse dem da styrken herved forringes væsentligt. De er størrelsesmæssigt for små til at udluse.
Der [er] ydermere stor sandsynlighed for termoglassene ikke kan holde til arbejdsgangen.
Det vil derfor være billigere at montere et nyt vindue.
…
Det er muligt at presse en nøgle over 5 cm ind i bundstykket hvilket indikerer rådangrebet fortsætter ind bag glasset, dermed ind i den indvendige del af karmen.
Pris for udlusning / maling af dette vindue hvis sprosser er intakte 6.540 kr. eksklusiv moms
Pris for udskiftning af dette vindue 18.500 kr. eksklusiv moms

Nærmere gennemgang af store vindue i stue.
…
Som antaget, viser det sig tapstykker i sprosser er rådnet væk.

Rådangrebet er fortrinsvist i bundstykket i rammen, hele rammen skal derfor demonteres og på værksted hvor glas og sprosser skal demonteres, renses og nye sprosser tildannes så de svarer til eksisterende.
Det betyder alle glas skal demonteres, nye gummibånd i ramme, maling o.s.v.
En mand kan ikke håndtere denne ramme så der skal to mand til at demontere, køre det på værksted og genmontere rammen.
Jeg vil mene det ikke kan svare sig i forhold til at nyt vindue.
…
Nærmere gennemgang af rådskade vindue soveværelse.
…
Rådskaden er ikke kun bundkarmen men går et stykke op i lodrette sprosser Den går desuden ind bag tætningslister på vinduet.
Det er ikke forsvarligt muligt at reparere disse skader på stedet.
Et nyt vindue vil koste 6.600 kr. + montering 1.200 kr. eksklusiv moms.

Vinduespartier pejsestue.
Jeg vil stadig mene vinduerne i pejsestuen burde skiftes.
Vinduespartierne bærer præg af der før er lavet en reparation på den udvendige del af karmen. Arbejdet er ikke udført håndværksmæssigt korrekt da den udlusede del er stumpt samlet.
Udlusning skulle have været udført med skråsnit så der ikke var mulighed for vand indtrængen.
…
Spændstykker står opfugtet med en fugtighed på over 44%.
Spændstykkerne er ikke udført korrekt.
Karmen i bunden af vinduespartiet mangler.
Det ser umiddelbart ud til der er udført en reparation af spændstykkerne med en tynd plade som er sømlimet.
Denne konstruktion vil have en begrænset levetid.
…
Bundkarm i vinduespartierne ses tydeligt indvendigt, men står med 20% fugtighed hvilket er for meget.

Jeg vil mene disse vinduespartier skal med under skadeanmeldelse.

Pris for nye vinduespartier 16.100 kr. eksklusiv moms.

Nærmere gennemgang af rådskade vinduespartier pejsestue.
…
Der kan konstateres råd og svamp bag de krydsfinerpladerne som er monteret uden på spændstykkerne. Man har bevidst prøvet at få vinduespartierne til at fremstå uden skader så de ser pæne ud.
…
Spændstykkerne er lappet med plastik padding så krydsfineren kunne have et fast underlag.
Plastik padding er smurt direkte ovenpå rådskader.
Krydsfineren er kraftigt opfugtet på bagsiden.

Sidekarmen er lappet med en liste, som er fikseret på øvre del af karmen, der er stadig rådskader på karmen bag listen.

Der er angreb af svamp i spændstykkerne.
Det er ikke kun rådskader.

…
Man har helt bevidst forsøgt at dække over alvorlige fejl på vinduespartierne i stuen.
3 nye partier 16.100 kr. eksklusiv moms."

Ved erstatningsopgørelse af 28/3 2011 fastholdt selskabet den tidligere erstatningsopgørelse, idet erstatningen for det store vindue i stuen dog forhøjedes med 2.500 kr. Efterfølgende anerkendte selskabet endvidere at yde dækning til 50 % af udgiften til udskiftning af vinduet i soveværelset.

Håndværkeren, der udførte udbedringsarbejdet på vinduespartierne, anførte i mail af 1/4 2011 til klageren bl.a.:

"De tre partier i pejsestuen skal efter min mening dækkes af ejerskifteforsikringen.
Man har bevidst prøvet at få vinduespartierne til at fremstå uden skader så de ser pæne ud. Vinduerne står nymalet med grimme skader bag det kosmetiske.
Havde I på købstidspunktet vidst disse vinduer var af så dårlig beskaffenhed havde I uden tvivl bedt om et nedslag i købsprisen. Lige netop med vinduer kan man ikke sige der er en norm for hvor gammelt et vindue kan blive, vi har desværre skiftet vinduer der er over 100 år gamle som intet fejlede, vinduerne var passet og vedligeholdt. Men fordi arkitekten ville have noget tidssvarende med termoglas, blev de altså skiftet. Man kan kun tale om en værdiforringelse når vinduet enten er forkert udført eller på grund af manglende vedligeholdelse har en skade. Da ejerskifteforsikringen ikke har dette med i rapporten som enten en K0 - K1- K2, må man som køber gå ud fra forholdene er i orden og ikke lige med det samme skal ud og ofre en masse penge på reparationer, selv om forsikringen måske dækker en smule.
Der kan altså ikke være tale om en værdiforringelse på nogle få måneder."

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse og har efter indsigelse over for selskabet indbragt sagen for nævnet ved klage af 11/7 2011.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Vi købte vort hus i juni 2010. 4 måneder senere i oktober opdagede vi, at der fandtes en del rådskader I vinduer og døre, heraf primært i tilbygningen fra 1986. Rådskaderne blev konstateret af en sagkyndig. Skaderne blev meldt til ejerskifteforsikring den 31.10.2010. Der blev taget foto samt besigtigelse af Tryg ved taksatoren ..l. Vi kom frem til via vores entreprenør, at et stort vindue i spisestuen, et vindue i soveværelse på 1. sal samt 3 store vinduespartier i pejsestuen, er så omfattende beskadigede, at det ikke kan betale sig at udluse dem. De store vinduespartier er udluset af tidligere ejer og man har bevidst skjult de gamle skader. Tryg har afskrevet værdien af disse vinduer med 50 %, til trods for de kun er 25 år gamle (se Trygs svar som bilag …). Tryg påstår, at vinduer har en sædvanlig levetid på 35-40 år ved normal god vedligeholdelse... Dette er ikke rigtigt idet, vinduer kan leve meget længere - hvis man vedligeholder dem korrekt i op til over 100 år. Jeg ønsker derfor at anke Trygs afgørelse idet, det er min overbevisning, at afgørelsen ikke bygger på et korrekt grundlag. Jeg skal endvidere gøre opmærksom på, at intet er nævnt i tilstandsrapporten om disse vinduer, hverken K0 - K1 eller K2 skader. Tryg svarer det her:

'Dine vinduer er ca. 25 år gamle og ser ifølge vores vurdering ud som forventeligt for vinduer af samme alder. Vinduernes tilstand går derfor ikke udover, hvad man normalt kan forvente for tilsvarende vinduer af samme alder'.
Altså Tryg mener, at det er helt naturligt, at vores vinduer er i dårlige stand pga. alderen.

Igen er jeg helt uenige med Tryg i deres vurdering.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At de 5 nævnte vinduer: et stort i spisestuen, 3 store partier i pejsestuen samt et vindue i soveværelse på 1. sal dækkes 100 % af ejerskifteforsikring. Altså ingen afskrivning på disse vinduer. Jeg holder fast i at Tryg skal betale de resterende 50 % af værdien af disse vinduer."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 29/7 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunde har klaget over, at der er foretaget fradrag i erstatningen på 50 % for vinduer, som skal udskiftes pga. rådskader. Forholdet er anmeldt ca. 4 måneder efter overtagelsen af ejendommen.

Håndværker har udarbejdet tilbud og vurdering af, hvorvidt de enkelte vinduer kan repareres eller skal udskiftes.

Taksator har besigtiget skaderne og givet dækning til udskiftning af rådskadede vinduer, hvor partiel reparation ikke er mulig.

Taksator oplyser, at der er tale om vinduer, som er ca. 25 år gamle. Vinduerne bærer præg af at være dårligt vedligeholdt med maling. Ved normal god vedligeholdelse har vinduer en sædvanlig levetid på 35 - 40 år.

Ud fra en konkret vurdering baseret på alder, udseende, vedligeholdelsesstand og forventet sædvanlig levetid, er det vores vurdering, at vinduerne har udløbet i hvert fald halvdelen af deres sædvanlige levetid.

Når der sker udskiftning af en bygningsdel opnås der en forbedring, fordi kunden får nye vinduer i stedet for de oprindelige ca. 25 år gamle vinduer. Taksator har derfor foretaget en vurdering i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1, hvoraf det fremgår, at hvis det skaderamte er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyntagen til denne værdiforringelse.

På baggrund af vinduernes alder og ud fra den konkrete vurdering vores taksator har foretaget på stedet, må vi fastholde, at vi er berettiget til, at foretage fradrag på 50 % pga. værdiforringelse for de vinduer, der ikke kan repareres.

Vi henviser desuden til kendelse nr. 70.962 fra ankenævnet, som vedrører fradrag for værdiforringelse af 15 år gamle vinduer."

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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
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:

Selskabet har anerkendt at dække en reparation af det store stuevindue fuldt ud. Selskabet har endvidere anerkendt at dække en udskiftning af soveværelsesvinduet og vinduespartierne i pejsestuen med fradrag i erstatningen på 50 % som følge af slid og ælde.

For så vidt angår stuevinduet finder nævnet ikke grundlag for at fastslå, at rådskaden ikke kan udbedres på forsvarlig vis ved en reparation. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning til udskiftning af dette vindue.

For så vidt angår soveværelsesvinduet og vinduespartierne i pejsestuen har klageren efter nævnets opfattelse - hverken visuelt eller efter oplysningerne i tilstandsrapporten - haft grund til at antage, at vinduerne kort efter overtagelsen var tjenlige til udskiftning. Henset hertil finder nævnet, at selskabet ikke har godtgjort, at vinduerne er værdiforringede med mere end 30 %, hvilket ifølge forsikringsbetingelserne er en betingelse for, at

der kan foretages afskrivning. Selskabet skal derfor yde fuld dækning for udskiftningen af disse vinduer.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal yde klageren fuld dækning for udskiftningen af soveværelsesvinduet og de tre vinduespartier i pejsestuen.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

Poul Sørensen