897/12

Den 20. august 2012 blev i sag nr. 81.531:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
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 ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække udgifterne til en udskiftning af nogle af husets vinduer og døre.

Selskabet har erstattet udskiftning af hovedparten af husets vinduer og døre. Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at dække udgifterne til udskiftning af de resterende.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2003, og at klagerne overtog ejendommen pr. 25/10 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 14/9 2007. Der fremgår ikke oplysninger af tilstandsrapporten af relevans for sagen.

I klagen til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Som sagens **bilag ...** fremlægges e-mail fra ejendomsmægler … fra ejendomsmæglerfirmaet …, hvor han vurderer, at ejendommens værdi vil falde i samme omfang, som det koster at udskifte de resterende vindues- og dørpartier, hvis ikke alle vindues- og dørpartier udskiftes.
>
> Den 1. december 2010 udarbejdede … Tømrerfirma ApS dels et tilbud på udskiftning af de vinduer og døre mv., som Forsikringsselskabet har accepteret at betale for, dels et tilbud, hvor … Tømrerfirma ApS udskifter alle vinduer og døre mv. i ejendommen. Tilbuddene frem-

lægges som sagens **bilag ...** Som sagens **bilag …** fremlægges tilbud på malerarbejde i forbindelse udbedring af manglerne omtalt i bilag ...

Da Forsikringsselskabet har accepteret at betale for udskiftning i henhold til bilag … fremkommer påstanden således:

Merprisen til tømrer ved at udskifte alle vinduer/døre mv. i forhold til at udskifte de vinduer/døre mv., som Forsikringsselskabet har accepteret (351.256,25-225.181,25)	kr.	126.075,00
Merprisen til maler ved at udskifte alle vinduer/døre mv. i forhold tit at udskifte de vinduer/døre mv., som Forsikringsselskabet har accepteret (14.625-7.375)	kr.	7.250,00
Påstand	kr.	133.325,00

...

Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand, gøres det på vegne Klager gældende;

at alle vindues- og dørpartier i ejendommen er behæftede med sådanne mangler, at en udskiftning er nødvendig,

at betingelserne i ejerskifteforsikringen for dækning er opfyldt og

at den nedlagte påstand derfor skal tages til følge.

at ejendommen - uanset at Ankenævnet mod Klagers overbevisning måtte finde,

at de resterende vinduer/døre ikke måtte være mangelfulde - udsættes for en værdiforringelse svarende til udbedringsudgifterne nævnt i påstanden, hvis ikke alle vindues- og dørpartier udskiftes før et salg, og

at betingelserne i ejerskifteforsikringen for forsikringsdækning også af denne grund er opfyldte og at Forsikringsselskabet også af denne grund er forpligtet til at betale den nedlagte påstand."

Ved brev af 29/11 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"**Argumentation**

Det er vores opfattelse at argumentationen i denne sag må deles op i to forhold; nemlig dels, om vores kunde har dokumenteret, at der var en dækningsberettiget skade på de vinduespartier, som vi ikke har anerkendt, herunder et enkelt vindue i det østvendte værelse og et 3 - fags dør/vinduesparti i østfacaden, og dels om den forskel, der måtte opstå mellem de forskellige vinduer efter udbedringen af de anerkendte forhold, er en dækningsberettigende skade i sig selv.

Vedrørende det første fremgår det af de foreliggende oplysninger, at vinduer samt dørpartier er opbygget med aluminiums lister udvendigt.

Ved vores taksators besigtigelse kunne det konstateres, at der ved særlige vejrforhold trængte vand ind ved dørpartierne. Der kunne ikke konstateres vandindtrængning eller andre skader ved selve vinduespartierne.

De utætte dørpartier er imidlertid sammenbygget med nogle vinduer, således at der ikke kan ske udskiftning af dørpartierne, uden at disse vinduer samtidig udskiftes, hvorfor vi har accepteret udskiftningen af disse vinduer.

Der er ikke ved vinduespartierne konstateres fugtindtrængning, ligesom der ikke er konstateret opfugtning af vinduerne under aluminiumsrammerne i større grad, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende vinduer af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi har således ikke kunnet konstatere, at der var skade eller nærliggende risiko for skader på de vinduespartier, som ikke er anerkendt som dækningsberettigende.

Spørgsmålet er herefter, om afvigelsen mellem de udskiftede vinduer/dørpartier og de ikke udskiftede efter udbedringen af skaden, udgør en dækningsberettigende skade efter ejerskifteforsikringens definition.

Indledningsvis er det fortsat vores opfattelse, at forskellen mellem vinduespartierne, som først vil opstå efter udbedringen af de anerkendte skader, ikke udgør en skade. Der er således efter vores opfattelse ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi har noteret os, at ejendomsmægleren er af den opfattelse, at handelsværdien af ejendommen må formodes at blive mindre, når ejendommen for denne arkitektoniske/æstetiske ændring.

Ved vurdering af, om ejendommens værdi og brugbarhed er nedsat nævneværdigt, vil der i forhold til ejerskifteforsikringen altid blive foretaget en vurdering set i forhold til et tilsvarende hus af samme alder og stand - altså værdien og brugbarheden af bygningens formål. Dette betyder at en ejendomsmæglervurdering ikke vil blive tillagt vægt i forbindelse med vurderingen af, hvorvidt værdi og brugbarhed af ejendommen er nedsat nævneværdigt. Årsagen til dette er, at en ejendomsmæglervurdering er konjekturafhængig og kan ændre sig løbende afhængig af udbud og efterspørgsel på ejendomsmarkedet.

Herudover fremgår det såvel af vores kunde klage, som af ejendomsmæglerens vurdering, at der er tale om et arkitekttonisk/æstetisk forhold, hvilket i henhold til vilkårene ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde.

Ejerskifteforsikringen skal erstatte skader, der opfylder skadedefinitionen, og som var til stede ved overtagelsen.

Dette indebærer, at ikke-skadede genstande alene skal erstattes, hvis udbedringen af skadede genstande ikke kan foretages uden at der derved sker skade på de ikke-skadede genstande.

Eller med andre ord skal der ikke ske udskiftning af ikke skadede genstande, hvis der er en naturlig afgrænsning mellem de skadede og ikke skadede genstande.

I denne sag er der naturlig afgrænsning mellem de accepterede vinduespartier og de vinduer/vinduespartier, som ikke er accepterede, og der vil derfor ikke skulle betales erstatning for udskiftningen af de ikke beskadigede vinduespartier over ejerskifteforsikringen."

4. 81.531

Ved brev af 22/3 2012 har selskabet efter genbesigtigelse af ejendommen af de ikke udskiftede vinduer og døre endvidere bl.a. anført:

"Til orientering kan vi oplyse, at vores taksator genbesigtigede ejendommen, den 15. marts 2012 efter aftale med vores kunde. Kopi af vores taksators tilbagemelding vedlægges.

Vores taksator oplyser derudover, at det ved besigtigelsen blev oplyst, at der ikke havde været vandindtrængning ved de besigtigede vinduespartier i vores kundes ejertid, bortset fra en gang, hvor der trængte lidt vand ind ved vinduet i badeværelse.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at vores kunde erhvervede ejendommen den 25. oktober 2007, og det er vores opfattelse, at såfremt der generelt var problemer med vinduet i badeværelset, ville der ved flere tilfælde over disse mere end 4 år have været sket vandindtrængning ved dette vindue.

Som det fremgår af vores taksators bemærkninger er der ikke konstateret nedbrydninger eller fugtskader på de nu besigtigede vinduespartier.

Ud fra de nu foreliggende oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at vores kunde ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade for så vidt angår de vinduespartier, som vi ikke allerede har anerkendt og betalt for."

I taksatorens rapport af 21/3 2012 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse af ikke-udskiftede dør- og vinduespartier.**
Der er foretaget gennemgang af 12 stk. dør- og vinduespartier, som tidligere er forlangt udskiftet af kosmetiske årsager i forlængelse af den dækningsberettigede udskiftning af øvrige dør- og vinduespartier.

Det er nu tilkendegivet, at disse er skadede. Det er oplyst, at dør og vinduespartier er udført med dårlige profilsamlinger ligesom det er oplyst, at der partielt er partier, hvor karm og rammer passer så dårligt sammen, at det trækker ind. Det er af reparatør tilkendegivet, at profilsamlinger kan medføre fugtindtrængen i konstruktioner og dermed forkorte den forventede levetid.

Det er ved besigtigelsen oplyst, at der kun ved et enkelt vindue i badeværelse er sket vandindtrængen - der er tale om flisebeklædte vægge og dermed ingen følgeskader.

Det er oplyst, at det ved kraftige blæst trækker ind af flere vinduer - mest markant ved trekantet vindue i overetagen - i forholdsvis roligt vejr på besigtigelsesdagen kunne der ikke registreres trækgener.

Det er oplyst, at de udførte profilsamlinger vil medføre fugtindtrængen, trænedbrydning og dermed nedsat levetid. Der er ikke ved besigtigelser påvist trænedbrydninger på trods af, at dør- og vinduespartier nu snart er 10 år gamle. Ved betragtninger omkring forventet levetid skal derudover iagttages, at der er tale om udsat miljø, idet ejendommen helt er uden beskyttende tagudhæng.

Det vurderes, at der mht. de resterende dør- og vinduespartier ikke kan konstateres skader, som nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt."

5. 81.531

Af brev af 16/4 af 2012 til nævnet fra klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Med henvisning til det af Tryg Forsikring A/S anførte, bliver jeg nødt til at knytte enkelte kommentarer, idet jeg i øvrigt henviser til mine tidligere breve.

At der ikke i større omfang er sket vandindtrængen i de omtalte vinduer/døre er ikke ensbetydende med, at de pågældende vinduer/døre ikke er beskadigede eller på anden måde i en tilstand, som gør Tryg Forsikring A/S forpligtet til at yde erstatning.

De omtalte vinduer/døre ligger således i vidt omfang i læ af ejendommens øvrige bygninger med den konsekvens, at de pågældende vinduer og døre undgår slagregn, som netop vil medføre vandindtrængen.

De pågældende vinduer og døre er således ikke tætte hvilket betyder, at kold luft strømmer ind i boligen, ligesom der enkelte steder kan kigges ud.

Som det også fremgår af mine tidligere breve slutter rammerne bl.a. ikke tæt, der er defekte aluminiumsprofiler, profilbrædder mangler, der er beskadigede samlinger osv. Der henvises til det anførte i mine tidligere breve."

Af ingeniørrapport indhentet af klageren af 14/10 2009:

"I vinduer ved facade er der forhold med svigt ved

- Vinduer kan ikke lukke/slutte tæt.
- Vinduer og døre som hænger.
- Konstruktionsfejl under terrassedør. Der er kuldebro via krydsfiner, som bliver opfugtet.
- Utætte samlinger mellem vinduespartier.
- Alu-profiler på vinduer og døre slutter ikke tæt.

…

Der kommer vand ind i samling mellem vinduespartier og ind på gulvet og dette vil medfører et svigt på vinduespartierne inden for en årrække. Årsagen til vandindtrængning skyldes et uheldigt valg af samlingsmetode ved vinduespartierne eller i det hele taget manglende fuge. Eftersom at der er sprækker og revner i alu-profilerne, lever de ligeledes ikke op til forventningerne, idet at vand trænger ind bag profilerne og opfugter trædelen af vinduet.

Ved ovenlys vinduerne kan regn og sne finde vej gennem samlinger ved kippen og dermed påvirke den øvrige konstruktion. Det var ikke muligt at konstatere råd eller svamp nogen steder, men såfremt at vand tilførslen ikke stoppes kan det medfører en nedbrydning af konstruktionen."

Af e-mail fra den af klagerens advokat omtalte ejendomsmægler af 13/10 2010 fremgår bl.a.:

"Som drøftet i telefonen vil en eventuel køber højest sandsynligt ikke acceptere, at der er monteret forskellige vinduer på ejendommen.

Da vinduerne generelt er en væsentlig del af denne ejendoms arkitektur skal du være opmærksom på, at du ved et salg kan blive mødt med et krav om en reduktion i prisen svarende til prisen for udskiftning af de omtalte vinduer."

6. 81.531

Af en af klageren indhentet udtalelse fra et tømrerfirma af 26/4 2011 fremgår bl.a.:

- "Døre og vinduespartier er ikke monteret efter forskrifterne, da der ikke er lavet 12 mm.
- fuge imellem partierne, men er skruet tæt sammen, hvilket betyder at vand kan trænge igennem og træet hurtigere nedbrydes.
- Døre og vinduesrammerne er generelt for små, hvilket betyder at vand kan trænge Igennem, og det giver en dårlig isoleringsværdi.
- Nogle rammer er så skæve at der er udsyn til det fri.
- Alu-profilerne er så dårlig monteret at de glider af rammerne og glaslisterne falde af.
- Dette blotter træet så der kan stå vand på bundtræet, hvilke også medvirker til hurtigere nedbrydning af bundtræet.
- Der er ingen justerings muligheder på dørrammerne.
- Generelt er der tale om et dårligt produkt samt en forkert montering af samme."

Nævnet har gennemset Fotos af de vinduer og døre i ejendommen selskabet har afvist at dække en udskiftning af.

I forsikringsbetingelserne hedder det 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.

…

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

…

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de angivne uhensigtsmæssigheder mv. ved de resterende døre og vinduer, som ikke er omfattet

af selskabets dækningstilsagn, er af et sådant omfang, at det udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder således, at forholdene ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. At der er forskelle mellem de nye og de oprindelige vinduer i huset, finder nævnet dermed ikke kan føre til et andet resultat.

Herefter finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand