902/12

Den 5. november 2012 blev i sag nr. 82.090:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på ejendommens vinduer og døre.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition, og at forholdet i øvrigt er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er en funkisvilla, som er opført i 1935, og at klageren overtog ejendommen den 1/5 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/5 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K2	Kælderyderdør har afskalninger og råd i dørbladets bund. Bundkarm har råd som følge af mange års fugtpåvirkning bl.a. p.g.a. mangelfuldt fald mod afløb / opstuvet vand i kælderhals. Note: Kælderdør bør repareres eller udskiftes.
4.2 Vinduer	K1	Terrassedør fra spisestue har glas med skår.

2. 82.090

		K1	Soveværelse på 1. sal: Lodposte i sydvindue har råd ved bundkarm p.g.a. manglende malerbehandling.
		K1	Vinduer trænger generelt til afrensning og justering af beslag samt fornyet overfladebehandling. Begyndende skimmeldannelse i koblede rammer tyder på manglende korrekt udluftning mellem glas samt manglende rengøring.
	4.3 Fuger	K1	Defekte mørtelfuger omkring glaspartiets stålindfatninger i 'loggia'. Mørtelfuger er uegnet som fugemateriale om mod metalvinduesrammer.
		K2	Generelt: Mørtelfuger omkring vinduer har fugeslip og er stedvis udfaldne. Note: Åbne fuger medfører fugtindtrængning i konstruktion.
	4.4 Sålbænke	K3	På 1. sal - soveværelse: Der blev konstateret uhensigtsmæssig inddækning af altandørens bundkarm. Der kan løbe vand ind i konstruktioner via forkert inddækning af sidekarme. (Kan muligvis have medvirket til fugtskade på trægulvet på indvendig side!) Note: Risiko for fugt i underliggende konstruktioner.
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve 6.2 Belægninger		
		…	
		K1	Der forekommer flere steder delaminering af gulvbelægning, bl.a. foran altandør i soveværelse på 1. sal mod øst."

Over for nævnet gør klagerens advokat gældende, at selskabet skal udbetale 276.500 kr. eksklusiv moms til udbedring af skaden. I brev af 17/2 2012 til nævnet har advokaten anført følgende:

"**Sagsfremstilling**
I december 2010 erhvervede [klageren] ejendommen beliggende … ('Ejendommen') fra et dødsbo med overtagelse den 15. januar 2011. I forbindelse med erhvervelse af Ejendommen, blev der tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S gennem forsikringsmægleren ... Kopi af policen er indsat under faneblad ...

Ejendommen skulle gennemgribende renoveres. I den forbindelse blev tilstandsrapporten af 4. maj 2010 ('Tilstandsrapporten'), gennemgået med den entreprenør, som skulle forestå renoveringen. På baggrund af Tilstandsrapporten blev det besluttet, ikke at udskifte vinduerne, idet disse alene var kategoriseret som K1. Kopi af Tilstandsrapporten er indsat under faneblad …

Renoveringen af Ejendommen blev foretaget i perioden den 15. januar 2011 til den 29. april 2011. Fem af vinduerne blev udskiftet, da håndværkerne ødelagde disse i forbindelse med nedtagelse af en madelevator.

Den 22. maj 2011 konstateredes, at det regnede ind gennem samtlige vinduer og terrassedøre (eksklusiv de fem vinduer, som var blevet skiftet).

Efterfølgende blev det konstateret, at der gennem terrassedøre og vinduer (i) siver vand ind ved moderat regn, (ii) at der løber flere liter vand ind ved kraftig regn, og (iii) at der ved slagregn indtrænger så mange liter vand, at der er risiko for skade på inventar og Ejendommen indvendigt ('Skaden').

Skaden blev straks anmeldt til Dansk Boligforsikring A/S, hvor ejerskifteforsikringen var tegnet. Kopi af anmeldelsen er indsat under faneblad …

Den 25. oktober 2011 traf Dansk Boligforsikring A/S afgørelse om, at Skaden ikke var dækket af forsikringen. Kopi af afgørelsen er indsat under faneblad …

Idet Afgørelsen ansås for at være forkert, blev der den 14. november 2011 rettet henvendelse til Dansk Boligforsikring A/S med henblik på, at Afgørelsen skulle ændres, således at Dansk Boligforsikring A/S skulle acceptere at dække Skaden under ejerskifteforsikringen. Kopi af denne henvendelse er indsat under faneblad …

Den 3. februar 2012 fremsendte Dansk Boligforsikring A/S et brev, hvoraf det fremgik, at den oprindelige afgørelse af 25. oktober 2011 blev fastholdt. Kopi af dette brev er indsat under faneblad ...

I relation til Skadens anmærkning som K1 i tilstandsrapporten bemærkes, at ifølge Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige af 25. maj 2008 udarbejdet af Erhvervs- og Byggestyrelsen burde Skaden rettelig være kategoriseret som K3. Vandindsivning ved døre eller vinduer gives netop som eksempel på skader tilhørende denne kategori, idet håndbogen anfører følgende:

'**K3: Kritiske skader**
Definition
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.
Forklaring
Skaden er så kritisk, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele og/eller på personer.
Eks.: Vandindsivning ved døre eller vinduer.'

Yderligere oplyses i ovennævnte Håndbog, at en byggesagkyndig ikke nødvendigvis skal nævne forhold i tilstandsrapporten, som er almindelige for huse af tilsvarende type og alder. Til illustration heraf gives der følgende eksempel:

'F.eks. er det almindeligt, at der er fugt i kælderen i et ældre hus, og det vil derfor kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader'

Som følge heraf var den bygningssagkyndige forpligtet til at gøre opmærksom på Skaden i Tilstandsrapporten, eftersom der er nærliggende risiko for omfattende skader på Ejendommen. Det anses derfor at være forkert, når Dansk Boligforsikring A/S som argument for,

at skaden ikke er omfattet alene henviser til vinduernes alder og slid og ælde. I den forbindelse gøres det opmærksom på, at vinduernes alder ikke er dokumenteret.

Idet afgørelsen anses for at være forkert, og Dansk Boligforsikring efter fornyet henvendelse har fastholdt sin oprindelige afgørelse, har det været nødvendigt at indbringe sagen for Forsikringsankenævnet."

Selskabet har i brev af 21/3 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Ved skadesanmeldelserne modtaget den 8. juli 2011, anmelder kunden skader/mangler ved vinduer og døre (vedlagt af klager, bilag …).

Kunden oplyser, i forbindelse med skadeanmeldelserne, at:

1) Bundstykkerne ved døre er rådne og derfor ikke slutter tæt.
2) Vinduer og døre ikke holder tæt og der trænger vand ind.

Selskabet anmoder kunden om at fremsende relevante dokumenter til brug for behandling af skadeanmeldelserne.

Vi modtager dokumenterne den 7. september 2011.

Besigtigelseskonsulent … besigtiger, på selskabets vegne, kundens ejendom den 22. september 2011. Konsulentens rapport af 26. september 2011 vedlægges som bilag …

Selskabet træffer afgørelse i sagen den 25. oktober 2011, hvori selskabet afviser at dække forholdende under ejerskifteforsikringen. Afgørelsen er fremlagt af klager.

Selskabet modtager et brev, dateret den 14. november 2011, fra kunden, der ikke er enig i selskabets afgørelse. Brevet er ligeledes fremlagt af klager.

Den 3. februar 2012 træffer selskabet afgørelse på ny, hvori selskabet fastholder tidligere afgørelse. Denne afgørelse er også fremlagt af klager.

Vores kunde indbringer herefter sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Vores kunde gør gældende, at udskiftning af ejendommens vinduer og døre er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Indledningsvist skal jeg bemærke at ejerskifteforsikringen alene dækker skader på bygninger der væsentligt nedsætter ejendommens brugsværdi i forhold til andre ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesmæssig stand og som ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

Det er vores opfattelse, at vinduer og døre i ejendommen er de oprindelige, fra ejendommens opførelse i 1935. Både vinduer og døre åbner indad og er udført i karmtræ som fyr og med koblede rammer - en konstruktion sædvanligt anvendt på opførelsestidspunktet.

Kundens advokat anfører, at vinduernes alder ikke er dokumenteret. Hertil skal jeg blot bemærke, at det er forsikringstageren der skal sandsynliggøre at vinduerne er yngre.

5. 82.090

Det fremgår af vores konsulentens rapport, at vinduer og døre ved besigtigelsen fremstår mangelfuldt vedligeholdt - herunder er beslag og hængsler slidte og træværket har 'slået sig' som følge af slid og ælde (foto vedlagt til orientering).

Det er almindeligt kendt at vinduer og døre der åbner indad generelt stiller større tætheds og vedligeholdelsesmæssige krav. Herudover er der tale om ældre vinduer, ca. 76 år gamle. Vinduer og døre er udsatte bygningsdele og det er ikke usædvanligt at vinduer og døre af denne type og alder (76 år) ikke slutter helt tæt. Hængsler og beslag og det udvendige træværk, vil med tiden, som følge af almindeligt brug og vejrlig påvirkning blive slidt.

Derudover er vores kunde i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på at der er skader og tegn på skader på vinduer og døre.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndig noteret bl.a. råd i bundkarme på kælderdør og sydvindue i soveværelse på 1. sal og at inddækningen af altandørens bundkarm er uhensigtsmæssigt udført. Herudover har den bygningssagkyndige noteret, at mørtelfuger omkring vinduer generelt har fugeslip og er stedvis udfaldene, og at dette forhold kan medfører fugtindtrængning. Endvidere er det noteret, at vinduerne trænger til afrensning, justering af beslag samt fornyet overfladebehandling. Disse forhold er anmærket både som mindre alvorlige skader, alvorlige skader og kritiske skader, jf. bilag …

Vi mener heller ikke, at forholdende er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige skal alene anmærke forhold, der visuelt er synlige på dagen for besigtigelsen og skal ikke nødvendigvis anmærke forhold, der blot består i bygningsdelens alder og som er typiske for ejendommen. Hertil skal jeg bemærke, at vores kunde anmelder forholdene mere end 1 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse. I denne periode kan de anmærkede forhold nå at udvikle sig, idet der ikke er sket vedligeholdelse af vinduer/døre, som konstateret ved vores besigtigelse.

Det er således vores opfattelse, at kunden i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på vinduernes og dørenes tilstand og har derfor haft mulighed for at tage deres reelle stand med i betragtning inden købet/overtagelsen.

Som ejer må man påregne, at også forhold anmærket som alvorlige og mindre alvorlige skader er nødvendige at udbedre, ligesom almindelig løbende vedligeholdelse særligt af træværk må udføres.

Udbedring af sådanne skader, justering af beslag og hængsler, rengøring og generelt almindelig vedligeholdelse er nødvendigt for at holde vinduerne tætte. Såfremt man ikke foretage dette arbejde vil det på sigt medfører utætheder og begyndende råd.

På denne baggrund finder vi det ikke sandsynliggjort, at vinduerne og dørene afviger væsentligt fra andre af samme alder og stand udover det der er anmærket i tilstandsrapporten.

Skulle Nævnet mod forventning komme frem til det modsatte er der vores opfattelse, at selskabet er berettiget til at foretag aldersnedskrives med 70 %, alderen taget i betragtning.

Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejer- skifteforsikringen. Vi har vurderet, at vinduerne og dørene på den forsikrede ejendom ik-

ke afviger fra hvad der må forventes ud fra bygningsdelens alder og stand samt de anmærkninger der er i tilstandsrapporten. Klagen bør derfor afvises."

Af besigtigelsesrapport af 22/9 2011 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen**
Ad. 1. Utætte vinduer og havedøre
Jf. skadeanmeldelser samt tilsendte billeder er der konstateret at trænge vand ind gennem stort set samtlige vinduer og havedøre.

Ved besigtigelsen kan både vinduer og havedøre konstateres at åbne indad. Både vinduer og havedøre vurderes at være fra husets opførelsestidspunkt i 1935, udført i karmtræ som fyr og koblede rammer i teaktræ efter datidens principper. Koblede rammer var meget anvendt på opførelsestidspunktet og frem til 1960'erne, hvor man gik over til at anvende termoruder.

Både vinduer og havedøre fremstod generelt med manglende vedligehold udvendigt, men ellers i det store og hele intakte uden synlige fejl og mangler, dog undtaget begyndende råd i dørtrin i havedøre, begyndende råd i lodposte i vindue mod syd i soveværelse, en manglende udvendig drypnæse på dørpladen på 1 stk. havedør, samt uhensigtsmæssig inddækning af dørtrin (bundkarm) på 1 stk. altandør på 1. sal.

Det antages, at der tidligere er trængt vand ind gennem dobbelt havedør mod syd i stue mod sydvest. Der er tidligere konstateret råd i ca. 5 kvm. oprindeligt stavparketgulv, som forinden besigtigelsen var udskiftet.

Til højre for samme havedør, hvor pudslaget kunne ses at 'boble op' kunne der konstateres kraftig forhøjet fugtindhold i murværket og lettere forhøjet fugtindhold i murværket til venstre for havedøren.

Der er ikke konstateret at der trænger vand ind gennem indgangsdøren og mindre vindue, som er overdækket.

Forsikringstagere har ladet enkelte vinduesrammer i vinduer mod nord udskifte. Iflg. det oplyste har disse vinduer herefter ikke givet anledning til at vand trænger ind. Øvrige vinduer/døre oplyses planlagt udskiftet i nærmeste fremtid.

Konklusion
Årsagen til at stort set samtlige vinduer og havedøre er utætte skyldes en kombination af almindelig slid og ælde sammenholdt med det forhold, at vinduer og havedøre åbner indad.

At netop vinduer og døre af denne type bliver utætte er en kendt problemstilling. Vinduer og døre, der åbner indad, stiller større krav til tæthed end vinduer og døre, der åbner udad. Som allerede nævnt vurderes både vinduer og havedøre at være fra husets opførelsestidspunkt i 1935, udført i karmtræ som fyr og koblede rammer i teaktræ efter datidens principper. Træværket har gennem årene slået sig, beslag, hængsler mv. er blevet slidte, og vinduesrammer og dørplader slutter derved ikke tæt.

Af samme årsager kan det være meget vanskeligt at få disse vinduer og døre tætte. Af relevante tiltag kan især nævnes justering af beslag, hængsler mv., samt eftermontage af tætningslister.

7. 82.090

Men også en manglende udvendig drypnæse på dørpladen på 1 stk. havedør, samt uhensigtsmæssig inddækning af dørtrin (bundkarm) på 1 stk. altandør på 1. sal., kan forårsage utætheder.

For så vidt angår det konstaterede råd i henholdsvis lodposte i vindue i soveværelse, dørtrin i havedøre, samt partielt i gulvet i stuen, bør dette overvejes anmeldt under forsikringstageres villa-/husforsikring, som oplyses tegnet med dækning for råd.

Tilbage er fugten i ydermure ved havedøren mod syd, som kan være forårsaget af dels indtrængende vand fra vinduer, som er rendt videre ned i murværket, og indtrængende vand fra havedøren, som er trængt op i murværket, samt dels indtrængende fugt via utætte fuger under vinduer."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
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, revnedannelser, 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 faringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

…

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført I tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos af ejendommens vinduer og døre.

8. 82.090

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt henset til oplysningerne i tilstandsrapporten samt alderen på vinduer og døre, som nævnet finder at måtte lægge til grund, er fra bygningens opførelse i 1935.

For så vidt angår havedørene, hvor selskabets besigtigelseskonsulent har konstateret begyndende råd i dørtrin og en manglende drypnæse, finder nævnet, at selskabet har været uberettiget til at afvise at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade og er beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har ikke herved taget stilling til, om forholdet tillige måtte være omfattet af husforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det har været uberettiget til at afvise at yde dækning for forholdet vedrørende havedørene. Nævnet har ikke hermed taget stilling til erstatningens størrelse.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Poul Sørensen