904/12

Den 3. december 2012 blev i sag nr. 82.354:

xxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på et ovenlysvindue i den forsikrede ejendom.

Selskabet har anerkendt skaden som dækningsberettigende. Selskabet har i første omgang nedsat erstatningen med 80 % pga. slid og ælde. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet givet tilsagn om alene at nedsætte erstatningen med 58 %.

Ejendommen, der er et rækkehus opført i 1982, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/9 2011. Ejerskifteforsikringen blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport dateret 6/6 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
4. Vinduer og døre		
4.2 Vinduer	K2	Flere termoruder var punkteret, blandt andet 2 stk. ovenlysvinduer mod vest og 1 stk. ovenlysvindue mod øst.

2. 82.354

K2 Mod vest, øst og nord var påmonteret kun en termorude med fugemasse på udvendig side af facademurværk.
Note: Fremstår med kondensfugt på indvendig side og murværk er i vindueshul opfugtet.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader"

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

.

Foruden tilstandsrapporten modtog klageren - forud for købet af ejendommen - en home SundhedsAttest, der er dateret 6/6 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"**2. Samlet konklusion vedrørende ejendommens vedligeholdelsesstand**

☑ Vedligeholdelsesstanden er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

...

3. Registrerede skader eller tegn på skader (Uddrag af tilstandsrapporten) **samt udbedringspriser for eventuelle alvorlige og kritiske skader** (K2 og K3)

...

Bygning A: Beboelse

Litra	Bygningsdel	Materiale	Arbejde	I alt (excl. moms)
...				
A	4.2 Vinduer og døre	4.000,00 kr.	1.000,00 kr.	5.000,00 kr.

...

5. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelsesstand for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er)

Bygning A: Beboelse

Litra	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
...				
A	Vinduer og døre	0-5 år	III	

...

III. Vedligeholdelsesstanden er dårlig. Der er renoveringsarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig.

Restlevetider og vurdering af vedligeholdelsesstand er baseret på en visuel gennemgang af ejendommen og er uden ansvar for den bygningssagkyndige. Det forudsættes, at skader og forhold nævnt i tilstandsrapporten repareres/udbedres, samt at normal vedligeholdelse foretages løbende. Vurderingen skal ses i forhold til tilsvarende ejendomme af samme type og årgang."

Det fremgår af sagen, at klageren den 1/11 2011 anmeldte til selskabet, at der var konstateret skade på et ovenlysvindue.

Selskabet lod herefter en ekstern taksator besigtige forholdet. Der blev på baggrund heraf udfærdiget en intern rapport. Af denne rapport, der er dateret 30/11 2011, fremgår bl.a.:

> "Skaden er besigtiget d. 16-11-2011 sammen med [klageren].
>
> **Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne.**
> Ovennævnte skade består i, at da forsikringstager ville åbne ovenlysvindue i skråvæg i badeværelse på første sal, kom rammen til at hænge skævt i karmen.
> Efterfølgende har en tømrer set på dette, og det konstateres at hængsel på glideskinne heller ikke virker.
> En konsulent fra Velux Vinduer har meddelt, at man må skifte ramme i karmen da hængsler ikke kan mere, og at der ikke er mulighed for at få nyt hængsel. Man behøver dog ikke at lave en udskiftning af Velux vinduet (kun ny ramme) i eksisterende karm."

Selskabet anerkendte skaden som dækningsberettigende, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 2/1 2012. Af dette brev fremgår bl.a.:

> "**Her kan du se, hvad vi dækker**
> Topdanmark dækker en udskiftning af selve rammen inkl. rude.
> ...
> Skadekonsulenten vurderede konkret, at vinduet, der formodes at være det oprindelige og dermed 29 år gammelt, pga. slid og ælde er forringet med 80 % i forhold til nyværdien.
>
> Topdanmark dækker derfor kun 20 % af udbedringsprisen.
>
> Skadekonsulenten vurderer, at udbedringen kan foretages for 6.500 kr. inkl. arbejdsløn til tømrer. Topdanmark dækker på denne baggrund forholdet med 1.300 kr.
> ...
> **Vi fratrækker selvrisiko**
> Da vores dækningstilsagn udgør 1.300 kr., mens selvrisikoen er på 13.000 kroner pr. skade, foretager vi ikke udbetaling, men trækker i stedet beløbet fra i forsikringens samlede selvrisiko, når fakturaen for udbedringen modtages."

Ved mail af 10/1 2012 meddelte klageren selskabet, at hun havde været i kontakt med Velux, som havde oplyst, at vinduet var udgået af produktion, og at det således var nødvendigt at udskifte hele vinduet. Klageren anførte desuden, at udbedringen ville beløbe sig til 13.640 kr. uden moms, dvs. 17.050 kr. med moms.

Ved mail af 1/2 2012 meddelte selskabet klageren, at erstatningen ville blive opgjort på baggrund af regningen for totaludskiftningen, men at erstatningen fortsat ville blive nedsat med 80 % pga. slid og ælde. Erstatningen på 20 % blev således opgjort til 3.410 kr., og den samlede selvrisiko blev derfor nedskrevet med dette beløb.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor hun sendte klage af 19/2 2012 til selskabet. Af klagen fremgår:

> "Jeg skat herved klage over skadeafdelingens afgørelse i mail af 1. februar 2012.
>
> I afgørelsen henvises til vilkårenes punkt 12 D: 'Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. Ved vurderingen indgår bl.a. forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens sædvanlige levetid.'
>
> Af samme punktum fremgår også, at 'De vejledende regler for vores vurdering fremgår af 'Levetidstabeller - Bygningsforsikring for 1- og 2-familiehuse samt fritidshuse', som er udarbejdet af Forsikring & Pension.' I disse tabeller anføres, at værdien for vinduer, som er 29 år gamle, sættes til 20% ved mangelfuld vedligehold/udsat miljø, mens værdien ved almindelig vedligehold sættes til 79% eller 75% afhængigt af miljøet.
> Da der efter min mening ikke er tale om 'mangelfuld vedligehold', mener jeg at erstatningen skal ansættes til nyværdien."

Ved brev af 14/3 2012 til klageren fastholdt selskabet, at det var berettiget til at reducere erstatningen med 80 % pga. slid og ælde. I forbindelse hermed gjorde selskabet gældende, at det var taksatorens konkrete vurdering, at det pågældende vindue var værdiforringet med 80 %. Selskabet henviste desuden til, at det i SundhedsAttesten bl.a. var angivet, at den skønnede restlevetid for vinduer/udvendige døre var mellem 0 og 5 år, og at vedligeholdelsesstanden var dårlig.

Den 10/4 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt vedlægges.
>
> Skaden vedrører et Velux ovenlysvindue. Jeg overtog ejendommen den 01.09.2011. Af tilstandsrapporten fremgår, at 3 ovenlysvinduer var punkteret. Jeg besluttede derfor at udskifte disse vinduer. Glarmesteren konstaterede, at det ene af de tre vinduer var defekt, således at det kun meget vanskeligt kunne åbnes og lukkes. Vi anmeldte derfor skaden til Topdanmark. Da sagen ikke bliver afgjort til min tilfredshed, klager jeg til kundeklageafdelingen. Denne afdeling afgør, at klagen ikke kan efterkommes, således at erstatningen fortsat fastsættes til 20% af nyværdien. Dette bygger på en konkret vurdering af taksator. Af levetidstabeller fremgår, at denne vurdering må bygge på 'mangelfuld vedligehold/udsat miljø'.
> Denne vurdering er jeg ikke enig i. Forringelsen ved almindelig vedligehold/udsat miljø udgør i henhold til 'Levetidstabeller' kun 25%.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
>
> Erstatningen fastsættes til kr. 17.050."

5. 82.354

Heroverfor har selskabet i brev af 27/4 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan konstatere, at klager oplyser, hun på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor det var anført, at der var tre punkterede ruder, rekvirerede en glarmester, der konstaterede at det ene af de tre vinduer var defekt.

Vi mener, at den foretagne afskrivning er korrekt, idet den er baseret på en konkret og individuel vurdering i forbindelse med taksators besigtigelse, og følgelig ikke alene kan afgøres ud fra et tabelopslag.

Vi har herved lagt vægt på, at taksator oplyser, at vedligeholdelsesstanden generelt for ejendommen er middel, men at det ikke er tilfældet for så vidt angår vedligeholdelsesstanden af vinduerne, der er præget af, at de ikke løbende er blevet vedligeholdt.

Herudover har vi ved vurderingen lagt vægt på, at det nævnte vindue befinder sig i et udsat miljø, idet der er tale om et tagvindue, der qua beliggenheden er udsat for ekstrem høj varme, sollys og luftfugtighed både fra nedbør, men også indefra idet vinduet er placeret i et vådrum, hvor det dagligt udsættes for store fugtpåvirkninger.

Herudover har vi ved afgørelsen lagt vægt på, at vinduerne generelt ikke ses at være vedligeholdte, hvilket vel også understøttes af det faktum, at det ikke længere kan åbnes korrekt.

På baggrund af den konkrete og individuelle vurdering som vores taksator har foretaget mener vi, at det er korrekt at vi har afskrevet med 80 % grundet vinduets aktuelle tilstand.

Herudover mener vi, at der skal lægges vægt på, at den byggesagkyndige, der har udarbejdet Sundhedsattest for ejendommen har foretaget den samme observation, da han udarbejdede Sundhedsattesten.

Den bygningssagkyndige har således omkring vinduerne anført, at vinduer/udvendige døre har en restlevetid på 0-5 år.

Omkring vedligeholdelsesstanden har han anført, at 'vedligeholdelsesstanden er dårlig. Der er renoveringsarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig'.

Omkring restlevetider og vurdering af vedligeholdelsesstanden oplyses at de er baseret på en visuel gennemgang af ejendommen og at vurderingen skal ses i forhold til tilsvarende ejendomme af samme type og årgang.

På ovennævnte baggrund mener vi, at der er truffet en korrekt afgørelse, således at vi alene kan pålægges at erstatte det nye vindue med 20 % svarende til 20 % af 17.050 kr. i alt 3.410 kr. Da beløbet er mindre end den policemæssige selvrisiko foretages der ikke erstatningsudbetaling, i stedet nedskrives den samlede selvrisiko på 30.000 kr. til 26.590 kr.

Uanset ovenstående vil vi gerne imødekomme klager og derfor tilbyder vi at ændre afskrivningen således, at vi antager at levetiden er 50 år. Ud fra de forudsætninger er afskrivningsgraden 58 % således at erstatningen udgør 42 %, hvilket svarer til 7.161 kr.

Vi kan se, at klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten kunne forvente at skulle udskifte termoruden, idet den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten omkring pkt. 4. Vinduer og døre har oplyst, at 'Flere termoruder var punkterede, blandt andet 2 stk. ovenlysvinduer mod vest og 1 stk. ovenlysvindue mod øst.' Den bygningssagkyndige har givet forholdet

karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Det er vores opfattelse, at karakteren er korrekt, og at klager forud for købet er blevet tilstrækkeligt advaret omkring vinduernes tilstand, og dermed måtte påregne, udgifter til udskiftning af termoruden.

Vi har været i telefonisk kontakt Velux vinduer ved ..., der oplyste, at en udskiftning af ruden koster 1.886 kr. inkl. moms.

Erstatningen udgør herefter 7.161 kr. fratrukket 1.886 kr. som er det beløb klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten kunne forud forvente at skulle afholde. Vi kan derfor erstatte vinduet med 5.275 kr. Da beløbet er under den policemæssige selvrisiko på 13.000 kr. nedskriver vi i stedet den samlede selvrisiko på 30.000 kr. til 24.725 kr.

I har afgjort lignende sager
Vi henviser til Jeres kendelse 64.676, hvor I fastslog, at fradrag for slid og ælde skal ske efter en konkret vurdering og ikke kun efter Skafors tabeller.

Vi henviser desuden til Jeres afgørelser, der bekræfter at vi er berettiget til at foretage fradrag for slid og ælde, herunder AK 75.499 og AK 73.821.

På ovennævnte baggrund mener vi, at vores afgørelse er truffet i overensstemmelse med de for ejerskifteforsikringen gældende vilkår og gældende praksis."

Hertil har klageren i brev af 25/5 2012 til nævnet bemærket:

"Topdanmark anfører blandt andet 'Vi har herved lagt vægt på, at taksator oplyser, at vedligeholdelsesstanden generelt for ejendommen er *middel,* men at det ikke er tilfældet for så vidt angår vedligeholdelsesstanden for vinduerne, der er præget af, at *de ikke løbende er blevet vedligeholdt'*
Hertil vil jeg anføre, at den samlede konklusion vedrørende ejendommens vedligeholdelsesstand i Sundhedsattesten er: 'Vedligeholdelsesstanden er *god* Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.' For så vidt angår vinduerne anføres: 'Vedligeholdelsesstanden er dårlig. Der er renoveringsarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig'. I tilstandsrapporten er vedrørende vinduer anført: 'Flere termoruder var punkteret, blandt andet 2 stk. ovenlysvinduer mod vest og 1 stk. ovenlysvindue mod øst. Mod vest, øst og nord var påmonteret kun en termorude med fugemasse på udvendig side af facademurværk. Note: Fremstår med kondensfugt på indvendig side og murværk er i vindueshul opfugtet.'
Efter at de tre termoruder - herunder det i denne sag omhandlede vindue er udskiftet - fungerer alle vinduer og de er alle uden synlig manglende vedligeholdelse.

Topdanmark anfører endvidere: 'Herudover har vi ved vurderingen lagt vægt på, at det nævnte vindue befinder sig i udsat miljø, idet der er tale om et tagvindue, der qua beliggenheden er udsat for ekstrem høj varme, sollys og luftfugtighed både fra nedbør, men også indefra idet vinduer er placeret i et vådrum, hvor det dagligt udsættes for store fugtpåvirkninger.'
Hertil skal jeg anføre, at vinduet ikke var placeret i vådrum, da jeg overtog ejendommen. Det er mig, der har indrettet badeværelse efter overtagelse af ejendommen.

7. 82.354

[Af] hensyn til vinduets afskrivningsgrad anfører Topdanmark flere steder, at der er tale om en konkret og individuel vurdering på baggrund af vinduets reelle tilstand, og at afskrivningen ikke alene kan afgøres ud fra et tabelopslag.

Af policen fremgår: 'Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. Ved vurderingen indgår bl.a. forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens sædvanlige levetid. De vejledende regler, for vores vurdering fremgår af 'Levetidstabeller - Bygningsforsikring for 1- og 2-familiehuse samt fritidshuse', som er udarbejdet af Forsikring & Pension."
Topdanmark har som udgangspunkt fastsat værdiforringelsen til 80% og tilbyder nu at fastsætte værdiforringelsen til 58% baseret på en levetid på 50 år. Begge dele forekommer at være et meget frit skøn. Jeg skal derfor fastholde, at værdiforringelsen ikke er mere end 30% baseret på de vejledende levetidstabeller, således at erstatningen fastsættes til 17.050 kr."

Efterfølgende har selskabet i brev af 18/6 2012 til nævnet anført:

"Klager oplyser, at vinduet ikke altid har befundet sig i et vådrum, idet hun først efter overtagelsen har indrettet badeværelse i det pågældende rum.

Vi finder ikke, at denne oplysning i sig selv kan begrunde en ændret vurdering af sagen.

Vi mener, at der ved vurderingen heraf skal lægges vægt på, at det nævnte vindue altid har befundet sig i et udsat miljø, idet der er tale om et tagvindue, der qua beliggenheden er udsat for ekstrem høj varme/kulde, sollys og luftfugtighed.

Vi fastholder således, at den tilbudte afskrivning er korrekt ud fra, at levetiden er på 50 år, hvorved vi afskriver med 58 %, således at erstatningen udgør 42 % svarende til 7.161 kr. fratrukket 1.886 kr., som er det beløb klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten forud for købet kunne forvente at skulle afholde.

Vi erstatter herefter vinduet med 5.275 kr. Da beløbet er under den policemæssige selvrisiko på 13.000 kr. nedskriver vi i stedet den samlede selvrisiko på 30.000 kr. til 24.725 kr.

Som vi læser klagers påstand kan vi se, at hun alene mener at erstatningen skal fastsættes ud fra tabelopslag.

Vi skal her henvise til, at det fremgår af Skafors vejledning at anvendelse af tabellerne forudsætter, at brugeren i hvert enkelt tilfælde foretager en konkret bygningsvurdering og ikke udelukkende ud fra tabellerne foretager en værdiforringelsesberegning.

Vores vurdering er foretaget ud fra en konkret og individuel vurdering af vinduets tilstand og vi fastholder således, at den tilbudte erstatning er korrekt.

Afslutningsvist minder vi nævnet om, at klager via oplysningerne i Home Sundhedsattesten er blevet advaret om vinduernes tilstand, idet der heri er anført, at den skønnede restlevetid for vinduer/udvendige døre er mellem 0-5 år. Det fremgår desuden, at vedligeholdelsesstanden er dårlig. Der er renoveringsarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig."

Nævnet har set de fotos af vinduet, der er vedlagt sagen.

8. 82.354

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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.
...
9. Hvilke skader dækkes ikke?

A Forhold, der 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, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
C Forhold, som det godtgøres, at sikrede* havde kendskab til, før sikrede* overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
...
12. Erstatningsopgørelse

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning*.

B Skaden bliver opgjort til det beløb, det umiddelbart efter skadeopgørelsen vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.
...
D Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien*, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse*.

Ved vurderingen indgår bl.a. forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens sædvanlige levetid. De vejledende regler, for vores vurdering fremgår af 'Levetidstabeller - Bygningsforsikring for 1- og 2-familiehuse samt fritidshuse'*, som er udarbejdet af Forsikring & Pension."

Nævnet udtaler:

9. 82.354

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at der - i overensstemmelse med sædvanlig forsikringspraksis - kan foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen - når der bortses fra skaden - overstiger 30 % i forhold til nyværdien.

Efter det oplyste finder nævnet det godtgjort, at vinduet var nedslidt i en sådan grad, at selskabet er berettiget til at fradrage 58 % pga. slid og ælde. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet alene har tilbudt at dække 42 % af skadeudgiften.

Nævnet finder heller ikke grundlag for at kritisere, at selskabet med henvisning til anmærkningen i tilstandsrapportens punkt 4.2 har fradraget udgiften til udskiftning af ruden, i alt 1.886 kr. med moms. Det er imidlertid nævnets opfattelse, at selskabet fejlagtigt har fradraget udgiften på 1.886 kr. i det nedskrevne beløb, idet dette rettelig burde være fratrukket inden afskrivningen. Erstatningen bør efter nævnets opfattelse opgøres således: 17.050 kr. - 1.886 kr. = 15.164 kr., der nedskrives med 58 % pga. slid og ælde. Erstatningen udgør herefter 6.368,88 kr. Beløbet overstiger ikke den samlede selvrisiko på 13.000 kr., hvorfor selskabet skal anerkende, at den samlede selvrisiko skal nedsættes med i alt 6.368,88 kr. i anledning af skaden på ovenlysvinduet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at klageren har krav på at få den samlede selvrisiko nedsat med i alt 6.368,88 kr. i anledning af skaden på ovenlysvinduet.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand