936/14

Den 31. marts 2014 blev i sag nr. 84.889:

xxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens skydedøre.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade, der henhører under ejerskifteforsikringen, eller i øvrigt medfører et tab for klageren, som ligger ud over, hvad han kunne forvente i forhold til oplysningerne i tilstandsrapporten og Energimærkningen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973, og at klageren overtog ejendommen den 1/10 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 6/8 2012.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand.
…

| | |
|---|---|
| **Alvorlige skader** | **K2** |
| Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. | |

2. 84.889

3. Vinduer og døre
3.1 Døre

| | |
|---|---|
| K2 | Skydedøre mod haven trænger generelt til afrensning og justering af beslag samt fornyet overfladebehandling. |

"

I forbindelse med handlen fik klageren desuden udleveret en Energimærkning for huset. Af den fremgår bl.a.:

"**Vinduer, døre og ovenlys**
…
Forslag 1: -vinduer er egnede til udskiftning med lavenergiruder

I samme forbindelse kan der foretages vedligehold/forbedringer af overflader og tæthed.
Varmetabet på disse bygningsdele vil blive reduceret ved disse tiltag."

Selskabet indhentede til brug for sagsbehandlingen købsaftalen med tilhørende korrespondance mellem de involverende parter. Af mail af 25/9 2012 fra klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"…Køber vil ikke modtage nøgler før end, at der er godkendelse fra adv/bank. Køber har fået nedslag på kr. 225.000 netop pga. vinduer og standen af huset."

I forlængelse af klagerens anmeldelse af forholdet vedrørende skydedørene foretog selskabet en besigtigelse den 11/1 2013. Af besigtigelsesrapporten dateret den 16/1 2013 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen:**

FT anviser skydedørspartier i stue samt køkken - befinder sig i facade mod sydøst.

Døre er af type, hvor den indvendige del er gående.

Der mærkes kulde/træk omkring den gående del - ved tilslutning mod karm. FT har forsøgt at tætne med papir omkring døren, oplyser de har været kraftigt generet pga. utæthederne.

Se vedlagte billeder.

<u>Konklusion</u>

Årsag til trækgener skyldes udtjente tætningslister. Der er tale om oprindelige døre dvs. omkring 40 år gamle - tætningslister har formentligt aldrig været skiftet. Måde hvorpå døre er konstrueret, er meget ømfindtlige i relation til vind (indv. gående), det stiller ekstra store krav til tætningslister.
Forholdet kan udbedres ved at afmontere den 'gående del' (vippe den ud), herefter udskifte gummilister - er der større skævheder/gab, kan man evt. tilpasse eksisterende trælister.

3. 84.889

Udskiftning af gummilister hører under alm. løbende vedligehold (forventeligt har gummilister en levetid omkring 8-10 år).

Tilstandsrapport: se side 8 punkt 3.1."

Nævnet er forelagt de omtalte fotos af skydedørene.

Klageren har efterfølgende i mail af 15/1 2013 til selskabet anført:

"Jeg har gjort det, som din kollega sagde, jeg sku gør ved mine skydedør, men det har ikke hjulpet. Jeg ved virkelig ikke, hvad jeg skal gøre? fordi skydedøren er skæv, og det kan man også godt mærk, når man åbner den. Man skal bruger kræfter til at åbne døren.
Jeg håber virkelig, i kan hjælpe."

Selskabet har her til i mail af 30/1 2013 anført:

"Besigtigelseskonsulenten oplyser, at tætningslisterne på skydedøren er trykket flade gennem tiden og derfor ikke slutter tæt mod karme og midterstolpe, men at skydedøren, ud over det i tilstandsrapporten anførte, i øvrigt fremstår uden skader eller defekter.

For en tætning af skydedøren skal samtlige tætningslister udskiftes samtidigt med, at der tilpasses og påmonteres trælister de steder, hvor døren gaber.

Det skal hertil bemærke, at denne type skydedøre, som ses i mange parcelhuse fra starten af 70'erne (før energikrisen), ved sin konstruktion i forvejen er forbundet med en del varmetab. Man må derfor forvente, at der ved en 40 år gammel skydedør af denne type sædvanligvis vil forekomme træk, i nogen omfang.

Da utæthederne ved skydedøren ikke udgør nogen nævneværdig nedsættelse af ejendommens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende bygninger fra 1973 i god vedligeholdelsesstand jfr. pkt. 3 i forsikringsbetingelserne, kan jeg ikke tilbyde nogen erstatning.

Såfremt I stadigvæk er uenige, må I fremsende nærmere beskrivelse fra en håndværker om, hvorfor døren er skadet."

Herefter har klageren fremsendt arbejdsbeskrivelse fra et tømrefirma dateret den 8/3 2013, hvoraf fremgår:

"Besigtigelse af 2 stk. utætte skydedørspartier,
Ved gennemgangen / besigtigelsen kunne vi konstatere, at det ikke er muligt at reparere og oprette de 2 stk. eks. skydedørspartier, hvilket skyldes af dørene har slået sig, og er blevet skæve. Selve de gående skydedøre står ud i en bue, så der er meget mere luft på midten end i top og bund. Partierne kan ikke rettes med forsvarligt resultat, hvorfor vi anbefaler en total udskiftning af skydedørspartierne."

Desuden har klageren fremsendt beskrivelse dateret den 19/5 2013 fra et andet tømrerfirma, hvoraf fremgår:

4. 84.889

**"Vedrørende reparation af 2 stk. skydedørspartier.**

Vi kan konstatere at det ikke er muligt at reparere skydedørene.

Det faste side parti har slået sig samt skydedørspartiet, der er mere luft i top og bund. Det kræver at man skifter rammen hvor skydedørene forskydes og rammer hinanden, og dette kan ikke laves med et sikkert og tæt resultat som vi ville kunne stå indenfor. Reparationen af rammen ville heller ikke være holdbart på læggere sigt. Ville derfor klart anbefale at man udskifter partierne."

Selskabet har her til i brev af 14/5 2013 til nævnet anført:

"Jeg har drøftet sagen med Tømrermester …, som ikke ønsker at udtale sig om, hvorvidt det er muligt at tætne skydedørene som anført af vores besigtigelseskonsulent, idet han i øvrigt henviser til sit tilbud og den medfølgende beskrivelse af 8. marts 2013.

Uanset denne omstændighed mener jeg ikke, at skydedørene ved tilstandsrapportens Kl-anmærkning er klart forkert beskrevet jfr. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne (da K2 er betegnelsen for en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid), ligesom man i øvrigt ikke kan forvente, at knap 40 år gamle skydedøre slutter tæt.

Jeg skal derfor fastholde min afvisning af forholdet og i samme forbindelse tilbyde at overdrage sagen til genbehandling hos selskabets klageansvarlige …, hvilket er en forudsætning for sagens indbringelse for Ankenævnet."

Efter forelæggelse af sagen for selskabets klageansvarlige har klageren den 12/8 2013 til nævnet anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Vi har købet vores hus, [klagers adresse], den 1.10.2012 , så har vi tegnet ejerskifte forsikring igennem dansk boligforsikring, så vi var sikker, hvis der var skjulte fejl på huset, så vi ikke selv står med hele ansvaret på det. I tilstandsrapporten står der, at skydedørene skal bare justeres og renses og males, så gik jeg ud fra at det ikke var stor problemer med dem, og vil få en tømre til at lave arbejdet for mig. Vi kunne mærke, at der kom så meget luft i huset fra skydedørene, selvom at der er 4 radiator i rummet og var tændt så rummet ikke blev varmt pga. der kom så meget kold luft i rummet. Jeg ringede til en tømre, så kom de og kiggede på det og sagde, at det ikke var muligt at gør noget ved skydedørene, da de var så skæve og kan ikke rettes op og vil ikke hjælpe noget. Jeg ringede til forsikring og spurgte, om det var noget der dækkede hos dem, fordi vi var blevet snydt, vi vidste jo ikke, at skydedørene ikke kunne laves som det står i tilstandsrapporten (skal justeres og males) ikke har skrevet at skydedørene er skæve, og at vi skal gå ud fra, vi skal have nye skydedøre med det sammen. Så sagde de, at jeg skulle anmelde det på deres hjemmeside og sende nogle billede, efter jeg har gjort det, så og blevet ringet op af en medarbejder og vil om og kigge på det så sagde han med det sammen at skydedørene er 40 år gammel og kan ikke mere. Jeg fik et chok, da han sagde det, fordi det er ikke det, der står i tilstandsrapporten. Også sagde han, at jeg vil få et brev eller mail fra en sagsbehandler. Der gik ca. 14 dage, jeg fik en mail, fra [medarbejder hos forsikringen], hvor han skrev, at taksatoren mener skydedørene kan laves og der

skal sættes tætningslister på, og på den måde vil der komme mindre kulde og luft i huset, så ringede jeg til et andet tømre firma [tømmer] og forklar dem da de kom, at jeg har fået at vide man kan sætte tætningslister på, om de ikke vil gør det for mig, så sagde [tømmer] at det ikke vil hjælpe og så vil jeg ikke kunne åbne og lukke skydedørene, jeg ringede til [medarbejderen hos forsikringsselskabet] igen og sagde at nu har jeg haft 2 tømrere til at kigge på det og de kan ikke lave skydedørene for mig, så vil han sende taksatoren igen, da han kom det var det sammen person [taksator] jeg forklar han, hvad tømreren har sagt og vist han at skydedørene er meget skæve kan ikke rettes op og vil ikke hjælpe med tætningslister, så sagde han igen han vil snakke med [medarbejderen hos forsikringsselskabet] igen og vil høre fra ham igen, jeg fik det sammen afgørelse, han mente, at det vil hjælpe så meget at hvordan skydedørene har været i 1973, jeg vil få det sammen resultat, jeg ringede til endnu en tømre mester for at høre om det var rigtigt, at man ikke kan gør noget ved det, han ment det sammen som 2 tidligere tømrere, at skydedørene er skæve og kan ikke rettes op. Nu har jeg fået 2 skriftlige forklaringer fra 2 uafhængige tømrere, de mener begge, at kan ikke rettes op, men Dansk Bolig Forsikring mener stadig, at det vil hjælpe med tætnings lister efter de har talt med [taksator] og en tømrere selvom de ikke har sendt en tømre til at kigge på det, jeg sagde selv til [taksator] også at jeg kan ikke selv finde ud af det og har haft 3 forskellige tømrere til at kigge på det kan du så ikke hjælpe mig med at lave dem hvis du er så sikker på at de kan laves. Det vil han ikke, det var ikke det han var ansat for. Jeg synes, vi har oplevet den værste oplevelse med Dansk Bolig Forsikring, de er iskold og ligeglad, selvom jeg sagde at vi har lige fået en lille datter, og det kan ikke være rigtigt, de er så ligeglade, og ikke kan hjælpe med det som vi har ret til, og det er derfor vi har tegnet en forsikring.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
Enten nye skydedøre eller få vores repareret, så vi kan bruge dem og ikke komme så meget luft ind i huset. Og vi skal ikke brug kræfter til at lukke og åbne døren."

Selskabet har i svarbrev af 26/8 2013 til nævnet anført:

"For Ankenævnet fastholder vi vores opfattelse af, at forholdene ved vores kunders skydedøre ikke udgør skader under ejerskifteforsikringen, og i øvrigt medfører et tab for vores kunder, som ligger udover hvad de kunne forvente i forhold til oplysningerne i tilstandsrapporten og Energimærkningen.

Vores besigtigelseskonsulent har vurderet, at skydedørene overordnet set har den stand, som skydedøre fra 1973 vil have i dag. Det vil sige, at de fremstår med det slid og ælde, som 40 år gamle skydedøre har. Dørene er ikke fejlmonterede. Som en følge af at den gående del af dørene er monteret inderst, har dørene været udsat for almindeligt vejrlig. Vejrliget, herunder vindpres, kan have medført at dørene på midten af karmen har en større afstand til de fastmonterede yderste vinduesrammer, end de afstande der er ved toppen og bunden af rammen. Dørene fungerede på besigtigelsestidspunktet.
Det kuldenedfald eller trækgener som vores kunder oplever skyldes formentlig at dørene har en ganske betydelig størrelse, og at dørene og glassene heri er 40 år gamle.
Dørene trænger til vedligeholdelse, herunder skal tætningslisterne udskiftes. I den forbindelse skal kan der tages højde for en eventuel runding mellem toppen og bunden ved dørene i form af, at der monteres en tilpasset liste mellem tætningslisterne og dørrammerne.
Dørenes tilstand, og årsagen hertil, udgør i vores øjne ikke en skade under ejerskifteforsikringen. Udbedringen vil kunne ske som anvist af vores konsulent, og er et udtryk for den vedligeholdelse, som skydedøre med en alder på 40 år kræver.
Herudover fremgår det af tilstandsrapporten at dørenes tilstand blev anmærket med karakteren K2. Det fremgår af noten til anmærkningen, at dørene i øvrigt trænger til vedligeholdelse. Den samme anmærkning og noteanvisning blev givet for vinduerne. Som det fremgår af bilag

6. 84.889

A blev der i forbindelse med vores kunders køb af huset givet et afslag på grund af standen af vinduerne.
På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, Energimærket og købsaftalen er det vores opfattelse, at vores kunder i øvrigt ikke vil lide et tab som en følge af, at de selv må afholde omkostningerne til en vedligeholdelse af skydedørene, idet forholdet var anmærket i tilstandsrapporten og i øvrigt beskrevet i Energimærket. Herudover har vores kunder fået forhandlet prisen på huset ned som en følge af blandt andet vinduernes stand."

Selskabets brev har givet klageren anledning til i mail af 4/9 2013 at fremkomme med følgende bemærkninger til nævnet:

"I brevet skriver de, at jeg har købet huset og har fået afslag i prisen på huset som følge af blandet andet vinduernes stand. Det er ikke Vinduerne jeg klager over. Jeg er godt klar over vinduernes stand, men det er skydedørene, jeg klager over til Dansk Bolig Forsikring. I tilstandsrapporten står der, at skydedørene skal justeres, det står der ikke, at jeg ikke kan bruge dem, og de er så skæve, at de ikke kan rettes op. Jeg har haft 3 tømrere til at kigge på dørene, hvor de skriver, at de ikke kan gør noget ved skydedørene, og har sendt den skriftlig beskrivelse til Dansk Bolig Forsikring, men de vælger, at tror på deres taksator som ikke er uddannet tømrer, og de skriver, at de har talt med en tømre, som ikke har set skydedørene. Og det er noget som jeg ikke forstå, hvis Dansk Bolig Forsikring mener, at vinduernes (skydedørenes) tilstand har været dårlig, og de vidste godt og ikke vil dække som jeg har tegnet hos dem, hvorfor sender de en mand (taksator) ud og kigge på skydedørene 2 gange. De kunne bare afvise med det samme og sige, at jeg har været klar over det fra starten inden jeg købte huset? det er første gang jeg høre det fra dem, de har ikke skrevet noget om det før? jeg har jo sendt alle de oplysninger som de skulle brug i forbindelse med da jeg anmeldte skaden.

Og jeg mener at det er et stort tab for mig hvis jeg selv skal købe 2 nye skydedøre , hvis jeg vidste at jeg skal har skiftet skydedørene med det sammen og de var så skæve og ikke kunne rettes op som i tilstandsrapporten står at man kan.

Skydedørene er meget skæve og utætte, derfor der kommer så meget vind ind i huset og det er ikke fordi de er 40 år gammel, vi har også vinduer i huset som er 40 år gammel, men er helt tætte, og der kommer ikke noget vind eller kulde ind, hvor i skriver at skydedørene har brug for tætningslister osv. i den forbindelse har jeg haft 3 forskellige tømrere til at kigge på det og få det ordnet, men de mener alle 3 firmaer, at det ikke kan lad sig gør, så hvordan kan jeg selv gør det, hvis tømre kan ikke gør det ??? ja i tilstandsrapporten skydedørene har fået K2, men står tydeligt, at skal justeres og derfor jeg har haft håndværker til at kigge på det, hvor de skriver igen, at de ikke kan gør noget, fordi skydedørene er så skæve, de kan ikke rettes op ??? jeg har forhandlet prisen på huset ned ikke pga. skydedørene var defekte og ikke kunne laves."

Klagerens bemærkninger har ikke givet selskabet anledning til yderligere kommentarer.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

7. 84.889

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

3.5
Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og…"

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af sagen, at skydedørene er fra 1973 og har fået anmærkningen K2 i tilstandsrapporten. Karakteren K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for en overskuelig tid.

Henset til dørenes alder, anmærkningen i tilstandsrapporten samt bemærkninger i Energimærkningen finder nævnet, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af de oplysninger, han modtog inden ejendomshandlens indgåelse. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

8. 84.889

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen