Ankenævnet for Forsikring

Den 6. april 2016 blev i sag nr. 88689:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende ejendommens vinduer.

Klageren har oplyst, at vinduesglasset er ætset i flere af vinduerne, hvilket giver vinduerne udseende af at være uvaskede under særlige vejrforhold.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om et kosmetisk forhold, der ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejendommen er opført i 1935 og blev af sælgeren gennemgribende moderniseret i 2010. I tilstandsrapporten beskrives ejendommen som i god kvalitet med en særdeles god vedligeholdelsesstand. Rapporten indeholder ingen anmærkninger med karaktererne K2, K3 og UN, og vedrørende vinduerne, er der ingen relevante oplysninger i rapporten.

Klageren har i klageskemaet af 15/11 2015 anført:

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

Vi har købt og overtaget vores hus d. 15. november 2013. Huset er kort forinden blevet sat i stand af de forrige ejere. Huset har fået den store tur og fremstår nyistandsat, med bl.a. nyt tag, vinduer & døre samt en ny udvendigt isolering.
Problemet er, at det viser sig efter vi er flyttet ind at mange af vinduerne er syreskadet. Antageligt fordi de nypudsede vægge ikke har været tilstrækkeligt afdækket ved afsyring eller måske har afsyringen ikke været tilstrækkelig god. Uanset, ligger der et slør over mange af vores vinduer og nogle vinduer er stribede. Det ses, og det ses meget tydeligt når solen står rigtig.
Der er imidlertid ingen bemærkninger om disse forhold i tilstandsrapporten.
Den korte historie er at Topdanmark ved 2 besigtigelser ikke bestrider at vinduerne er ætsede, men de finder ikke forholdet erstatningsberettiget.
Vores anbringende er at
a) der ikke er anmærkninger i tilstandsrapporten
b) der er ikke undtagelser i ejerskifteforsikringen
c) disse forhold slet ikke er normale på vinduer der er 3 år gamle
d) der er yderligere lavet et ERFA blad omkring denne type af skader (har vi senere erfaret BYG ERFA 99 02 16) som burde være de byggesagkyndige bekendt og derfor være et opmærksomhedspunkt i en tilstandsrapport.

Topdanmark henviser til, at vinduet ikke er beskadiget.
Hertil vil jeg anføre, at vinduer ikke er undtaget, dog er ridsede og punkterede vinduer undtaget, men altså ikke syreskadede vinduer. Vinduerne er ikke brudte, men hele, men det er ikke det samme som at de ikke er beskadigede. Det må være sådan, at et normalt vinduer på bare 3 år har et klart glas man kan kigge igennem, og ikke et glas der står anløbent og mat. Vi kan ikke forstå, at når nu forsikringer dækker vinduer, at disse forhold ikke er erstatningsberettigede.

Vi ser en parallel til de ridsede vinduer, der er undtaget, da vores vinduer er deformerede på tilsvarende vis og som ikke står til at udbedre. Vores anlagte skade er dog ikke undtaget i betingelserne. Vi er naturligvis ærgerlige over at stå med dette problem og dernæst uforstående overfor at vores forsikring (til ca. 50.000 kr.) og Topdanmark ikke vedkender en erstatningsberettigelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Topdanmark vedkender ejerskifteforsikringens erstatningspligt vedrørende den anlagte skade og herefter udskifter de beskadigede vinduer."

Selskabet har i brev af 1/12 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunder anmelder den 19. april 2015, at mange af vinduerne i specielt stueplan er syreskadede.

Taksator besigtiger vinduerne den 28. maj 2015 og afviser ved mail fra den 10. juni 2015 efter rådføring med ing. … fra … at dække en udskiftning af ruderne, da vinduernes tilstand ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Vores kunder er ikke tilfreds med denne vurdering, hvorfor vi lader en anden taksator foretage besigtige rudernes tilstand for en revurdering. Vinduerne besigtiges den 26. juni 2015, og den 29. juni 2015 fastholdes vores afgørelse, idet der ikke kan konstateres aktu-

elle bygningsskader i forbindelse med rudernes tilstand, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Der er ikke konstateret aktuelle bygningsskader
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 15.C.

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.

Det er en forudsætning for dækning, at skaden har været til stede ved overtagelsen, jf. vilkårenes punkt 14.

Det forhold, at nogle af ruderne i særligt lys eller vinkel er stribede er alene af kosmetisk betydning og nedsætter hverken bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Således er ej heller vinduernes levetid eller isoleringsevne nedsat.

Vi vedlægger billederne fra anden taksators besigtigelse den 26. juni 2015, hvor taksator har taget billeder af alle de udpegede vinduer på en solskinsdag.

De billeder vores kunde har sendt har vi svært ved at genkende fra besigtigelsen.

Sigtbarheden gennem vinduerne var ved besigtigelsen intakt, som det også fremgår af taksators billeder fra den 26. juni 2015, hvorfor vi må fastholde, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet har tilbage i AK 59.714 afsagt kendelse omkring ridsede ruder fra sandpapirsslibning og udtaler her, at forholdet ikke anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Ridser i vinduesglas er ligeledes af lovgiver medtaget som et eksempel på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettiget. Vi henviser til vilkårenes punkt 20.

Belægninger på vinduer anser vi i samme genestørrelse som ridser, idet der er tale om et forhold, som alene har mindre kosmetisk betydning, men dog er af permanent karakter.

Det sene anmeldelsestidspunkt taget i betragtning indikerer ligeledes, at der ikke er tale om en nedsat værdi eller brugbarhed på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen i 2013.

Vi må fastholde vores afgørelse
Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at der ikke er sandsynliggjort en aktuel bygningsskade på tidspunktet for ejendommens overtagelse."

Af taksatorrapport af 10/6 2015 fremgår blandt andet:

"Jeg besigtigede d. 28. maj 2015 jeres vinduer som I har anmeldt beskadigede i form af belægninger/ætsninger på rudernes yderside. Huset er oprindeligt fra 1935 og efter det oplyste renoveret i 2010 med udvendig efterisolering påført puds.

Muligvis er facadepudsen malet med en silikatmaling.
Vinduer formodes isat i forbindelse med facaderenoveringen.
Ved min besigtigelse kunne det indefra, på vinduet mod syd i stuen, tydeligt ses at der var et "slør" på dele af ruden - nærmest som kalkpletter eller at vinduet trængte til at blive pudset.
På de øvrige vinduer i huset var det ikke tydeligt eller der sås intet.
I oplyser at der ved andre lys/solforhold kan ses tilsvarende slør på de fleste af de øvrige vinduer i stueetagen. På 1. sal er det ikke lige så udtalt.
Udvendigt kunne det på de fleste vinduer, hvis de blev betragtet fra særlige vinkler, anes samme slør eller pletter.
Tilsyneladende kan sløret ikke fjernes ved pudsning, skrabning med negl eller andre i husholdningen tilrådelige midler.
Jeg har drøftet problematikken med ing. … fra "Glasfakta".
Ingeniøren vurderer, udfra ovenstående oplysninger, at der er tale om ætsninger forårsaget af basiske silikat- udfældninger fra enten facadepudsen eller silikatmalingen. Disse udfældninger er helt normale.
I forbindelse med regn er disse løbet ned af glassene og har gennem længere tid (flere måneder) fået lov at sidde som belægninger på glassene. Den langvarige påvirkning har derved ætset glasset svagt i overfladenden. Hvis der var foretaget jævnlig afvaskning/aftørring af disse belægninger ville der sandsynligvis ikke være sket skade på glasset.
Der er udgivet et Byg-Erfa blad om problemet, se vedhæftede. Konklusion: Jeg har drøftet jeres skade med juristerne i skadeafdelingen og tilbagemeldingen er desværre, at de anmeldte skader ikke er dækningsberettigede. Grunden hertil er at det anmeldte forhold ikke ses at opfylde skadebegrebet således som det er formuleret i forsikringsvilkårene… "

Af taksatorrapport af 29/6 2015 (genbesigtigelse) fremgår blandt andet:

"Vurdering af det anmeldte forhold
I har anmeldt at jeres ruder flere stede på ejendommen har mærker efter syreskader.
Ved min besigtigelse havde jeres vinduespudser markeret alle de vinduer hvor han kunne registre ruder med mærker efter syre fra murværket
Der er tale om 7 vinduespartier fordelt på stueetagen og 1.sal som vender mod vest/syd/øst.
Mærkerne fremstår i et varieret omfang på de forskellige ruder.
Der er kun skader på runderne og ikke træværket på vinduespartierne.
Mærkerne fremstår som små udtørret pletter efter regnvejr. Det kræver den rette belysning for at man kan se mærkerne.
For at et forhold betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, skal forholdet opfylde skades definitionen jf. vilkår 6618-1 pkt. 15c.
Mærkerne på ruden udgør ikke et - brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiks forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakt bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand.
Mærkerne på ruderne medføre heller ikke nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Mærkerne betragtes som en kosmetisk skade på ruderne.
Kosmetiske skader opfylder ikke skades definitionen på ejerskifteforsikringen og er derfor ikke en dækningsberettiget skade.
Jeg bliver derfor nød til at fastholde min kollegas afgørelse af 10.06.2015.
Der er ikke tale om en skade der opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikrings forstand.
Ejerskifteforsikringen dækker ikke forholdet.

Af forsikringsbetingelserne (6618-1) fremgår bl.a.:

"**14. Hvad er dækningen betinget af?**

A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen

...

15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

…

C 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

…

B Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 15 A, 15 B og 15 D, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 15 C.

...

20. Eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold

…

Opregningen af eksempler er ikke udtømmende, og opregningen medfører ikke nogen udvidelse eller indskrænkning i den forsikringsdækning, der følger at vilkårenes punkt 1 - 18.

Eksemplerne har udelukkende til formål at give dig en generel forståelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og formålet med disse eksempler er derfor ikke, at de indeholdte eksempler skal kunne tillægges retlig betydning i den enkelte sag.

…

Bygningsdel/installation	**Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende**	**Eksempler på forhold, som i almindelighed <u>ikke</u> vil være dækningsberettigende**
…	…	…
Vinduer og døre	• Rådskader i trærammer eller glaslister, som ikke alene skyldes aldersnedslidning • Fejlmonterede døre og vinduer • Større revner i sålbænke, som har medført (eller medfører nærliggende risiko for) fugt i underlig-	• Punkterede termoruder • Ridser i vinduesglas • Slidte låsemekanismer • Vinduer, som på grund af skævhed eller almindelig aldersbetinget slid ikke kan åbnes

	gende vægkonstruktion	

"

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder såvel de fotos, klageren har optaget som de fotos selskabets taksator har optaget.

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at glasset i 7 vinduespartier fra 2010 fordelt på stueetagen og 1.sal, som vender mod vest/syd/øst, fremstår med syremærker i et varieret omfang på de forskellige ruder. Mærkerne fremstår ifølge selskabets taksator som små udtørrede pletter efter regnvejr. Det kræver den rette belysning, for at man kan se mærkerne. Mærkerne giver indtryk af, at ruderne er upudsede. Der er for nævnet fremlagt fotografier, hvor mærkerne ikke kan ses og fotografier, hvor mærkerne er synlige.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om mindre kosmetiske forhold, der ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at rudernes tilstand efter de for nævnet forelagte oplysninger ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Efter de forelagte oplysninger udgør forholdene kosmetiske skader, der ikke nedsætter bygningens brugbarhed væsentligt.

Det af klageren i øvrigt anførte kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings