

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. august 2020 i sag nr. 94951:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1962 – den 15/10 2018. I klageskema af 1/3 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vinduer har fået slibespor fra tidligere ejer, formentlig efter anvendelse af rystepudser på sprosser og træværk. Ridserne er langt ind i synsfeltet. Vi vurderer skaden så omfattende, at vi ser os nødsaget til at skifte dem ud for at få det hus vi har betalt for. Havde vi set skaden havde vi ved køb bedt om andre vinduer eller nedslag i pris. Dette vil ny køber også forlange ligesom det bør stå i tilstandsrapport.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At skaden bliver dækket i forhold til gældende police."

Selskabet har den 5/4 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 15. oktober 2018. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basis dækning hos Qudos Insurance A/S på baggrund af tilstandsrapport ... I forbindelse med konkursen hos Qudos Insurance A/S tegner klager en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring A/S, som – på tilsvarende vilkår – træder i stedet for ejerskifteforsikringen for skader anmeldt fra den 21. juni 2019.

Den 2. februar 2020 anmelder klager ridser på ruder, som besigtiges af FRIDA den 10. februar 2020. Den 19. februar afviser FRIDA dækning med henvisning til, at ridserne ikke opfylder skade-

begrebet for ejerskifteforsikringen. Afgørelsen påklages til FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling, som fastholder afgørelsen efter revurdering af sagen. Afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA fremlægger police med tilhørende betingelser for klagers ejerskifteforsikring (bilag A) og restperiodeforsikring (bilag B), tilstandsrapport ... (bilag C), skadeanmeldelse af den 2. februar 2020 (bilag D), taksatornotat af den 10. februar 2020 (bilag E), mailkorrespondance mellem FRIDA og klager for perioden den 19. til den 29. februar 2020 (bilag F), Afgørelse af den 29. februar 2020 fra FRIDA's kvalitets- og klageafdeling (bilag G).

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klager skal FRIDA dække omkostninger i forbindelse med en udbedring af de ridsede vinduer, da ridserne burde være anmærket i tilstandsrapporten og udgør en væsentlig forringelse af ejendommens værdi.

Ifølge FRIDA's taksator kan ridserne konstateres ved 3 vinduer og en dør, hvor de er lokaliseret langs glassenes sider og fremkommet i forbindelse med slibning af vinduesrammerne forud for malerbehandling. Ridserne er ifølge taksatoren udelukkende af kosmetisk betydning og uden betydning for vinduernes funktion og holdbarhed.

Det er FRIDA's opfattelse, at ridserne hverken på overtagelsestidspunktet den 15. oktober 2018 eller i dag udgjorde/udgør en nævneværdig nedsættelse af ejendommens brugbarhed eller værdi sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og dermed en dækningsberettigende skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A - 4C. Værdiforringelsen skal – efter FRIDA's opfattelse – i denne sammenhæng knyttes til den konstruktionsmæssige forringelse og ikke husets mulige handelsværdi – i forhold til muligheden for et forholdsmeæssigt afslag i købesummen – i forbindelse med klagers indgåelse af købsaftalen. De af FRIDA's taksator anslåede udbedringsomkostninger forbundet med en udskiftning af de pågældende vinduer og dør på kr. 25 – 30.000,00 udgør – efter FRIDA's opfattelse – under alle omstændigheder ikke en nævneværdig nedsættelse i forhold til husets handelsværdi.

Den omstændighed at vinduerne ikke er anmærket i tilstandsrapporten, kan – efter FRIDA's opfattelse – ikke føre til et andet resultat."

Klageren har den 20/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vedholder hermed min klage idet værdien af husets funktion er stærkt nedsat med vinduer, der er så ridsede, at udsynet, som trods alt er formålet med at have vinduer, -er så forringede, at jeg heller ikke tror andre vil kunne 'se igennem' disse fejl, også selv om det helt midterste felt ikke er ramt af slibningen. Sagt på en anden måde: Ville du selv købe et hus med sådanne fejl i vinduerne, hvis du havde bemærket det?"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen et uddrag heraf gengives i det følgende. Af taksatornotat dateret den 10/2 2020 fremgår bl.a.:

"Besigtigelse - Beskrivelse af skade

...

Der er ridsede glas i flere sprossede glasfelter på følgende: 1 stk. 90 cm bredt x 120 cm højt vindue 2. stk. 180 cm brede x 120 cm høje vinduer 1 stk. dør med sideparti 140 cm bred x 210 cm højt.

Besigtigelse - Årsag og omfang

...

Der er langs glassenes kanter ridser som sandsynligvis skyldes at den tidligere ejer har fået dem slebet inden maling. Ser man i salgsoptillingens foto kan det anes at det er til stede inden overtagelsen. Der er ikke tale om ridser i synsfeltet, men 'kun' langs glassenes sider. Ft har bestilt nye vinduer da det var samme pris som udskiftning af glassene.

Besigtigelse - Udbedring og omkostninger

...

Ft mente at de skulle give omkring 20.000 kr. for udskiftningen. Min prisvurdering for udskiftning af de skadede elementer er dog noget højere de store vinduer vil jeg vurdere til 5500 kr./stk. og det lille 4500 kr. og døren vil jeg vurdere til ca. 9500 =25.000 + montering.

Besigtigelse - Yderligere opl. til sagen og egen vurdering

...

Idet jeg mener der er tale om kosmetisk skade, hælder jeg til en afvisning, det har ingen indvirkning på glassets funktion og holdbarhed."

Af forsikringsbetingelserne RE100 fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

...

B Udbedring af aktuelle bygningsskader 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 bygninger, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1962 – den 15/10 2018. Den 2/2 2020 anmeldte han, at der var ridser i flere af husets vinduer og en dør. Klageren kræver, at selskabet udbetaler erstatning for udskiftning af vinduerne. Klageren har anført, at ridserne er generende for udsynet, og at han ved et salg af huset vil være nødsaget til at give et afslag i prisen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Selskabet har anført, at ridserne alene er af kosmetisk karakter, og at ridserne kun befinder sig i kanterne af vinduerne.

Af taksatornotat dateret den 10/2 2020 fremgår det, at "der er langs glassenes kanter ridser som sandsynligvis skyldes at den tidligere ejer har fået dem slebet inden maling. Ser man i salgsoptillingens foto kan det anes at det er til stede inden overtagelsen. Der er ikke tale om ridser i synsfeltet, men 'kun' langs glassenes sider. Ft har bestilt nye vinduer da det var samme pris som udskiftning af glassene ... Idet jeg mener der er tale om kosmetisk skade, hælder jeg til en afvisning, det har ingen indvirkning på glassets funktion og holdbarhed."

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at ridserne i vinduerne og døren på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om ridser, som ikke nedsætter vinduernes levetid og isoleringsevne, samt at ridserne er placeret i kanterne af vinduerne. Nævnet bemærker, at klageren først har anmeldt forholdet efter ca. 16 måneder, og at selskabet har oplyst, at klageren – med henvisning til ridserne – har bestilt nye vinduer.

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

94951

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder, at ridserne er generende for udsynet, og at han ville være nødsaget til at give afslag i prisen ved salg – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand