

Den 31. december 2007 blev i sag nr. 71.390:

XXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XX X
XXXX XXXXXXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms hovedtrappe og kældertrappe.

Selskabet har afvist at anerkende skaden som dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring med henvisning til, at såvel hovedtrappen som kældertrappen har udlevet deres levetid, ligesom selskabet henviser til, at hovedtrappen har fået karakteren K2 i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1935, og klageren overtog ejendommen pr. 1/9 2005 på baggrund af tilstandsrapport af 22/3 2005 og allonge af 8/6 2005.

Af tilstandsrapporten af 22/3 2005 fremgår om det anmeldte forhold følgende:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
...		
1. Fundamenter/sokkel		
1.3 Udvendige trapper	K2	Hovedtrappe har løse klinker, løse og revnede fuger. Der er løst og revnet puds på betonsokkel.
	K1	Kældertrappe har enkelte revner i vanger og trin, lidt løst puds i kælderskakt.

Revnedannelse i betonbund i kældertrappe mod haven.

...

Karakterer: ... **K1:** Mindre alvorlige skader **K2:** Alvorlige skader ..."

Af allonge af 8/6 til tilstandsrapporten fremgår om forholdet:

"Bemærkninger til tilstandsrapporten:

Genbesigtigelse d.d.

Pkt. 1.3) Hovedtrappe er udbedret, fortsat enkelte revner. Karakter ændres til K1."

Ved anmeldelse af 22/8 2006 har klageren anmeldt skaden med angivelse af, at udbedringen ville beløbe sig til mellem 50 og 75.000 kr.

Selskabet foranledigede besigtigelse af ejendommen, og af besigtigelsesrapport af 30/10 2006 fremgår det bl.a.:

"3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne

A. Ståldrager over kælderør tætret, årsag er indtrængende vand.

B. Udvendig hovedtrappe, der er mange frostafskalninger og revner, og nederste trin er sunket. Ligeledes er enkelte klinker ved at være løse. Årsagen er at trappen er fra 1935 dvs. ca. 70 år gammel, og en sådan betontrappe har en levetid på ca. 35 - 40 år, da den er meget udsat for vand, frost, og salt.

4. Vurder om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kunden ejendom med en tilsvarende anden ejendom

Ved besigtigelsen var jeg over og kigge på 4-5 nabotrappes (det er et rækkehus), og de så alle sammen lige sådan ud og var lige nedslidte, så trappen er som de øvrige naboers.

...

9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til, om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret

Ja der er en Karakter der er K2, i TR, og det er en korrekt karakter, da der ikke er fare for andre bygningsdele, da trappen ligger som en selvstændig bygningsdel.

...

12. Er skaden/skaderne udtryk for almindelig slid og ælde og/eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, tag da stilling til om aldersnedskrivningen/den mangelfulde vedligeholdelse har medført følgeskader på andre bygningsdele, eller om der er nærliggende risiko herfor.

Ja skaden på trappen er et udtryk for alm. Slid og ælde, trappen er fra 1935, dvs. at den er ca. 70 år gammel, og levetiden for en betontrappe er ca. max 30-35 år før den skal have en gennemgående rep. Det er min vurdering, at det er min 30 år siden at trappen er eftergået (det er svært at bedømme, det kan sagtens være 40 år siden).

Der er ikke fare for andre bygningsdele da det er en selvstændig bygningsdel.

Ståloverliggeren er fra 1935, og den har en levetid på max 50 år, så den er også helt nedslidt.

...

18. Kommentarer/bemærkninger i øvrigt

Begge skader bør afvises, da levetiden er stærkt overskredet, og der er en K2 i TR."

Selskabet afviste på baggrund af besigtigelsesrapporten skaden ved skrivelse af 9/11 2006. Det fremgår således heraf:

"... - **Udvendig hovedtrappe**

...

Trappen er fra 1935, og er således ca. 70 år gammel.

Sammenlignet med tilsvarende trapper af samme alder, er der ikke nogen defekt ved trappen, men alene tale om alders nedslidning i udsat udendørs miljø.

Konsulenten har sammenlignet med 4-5 trapper i naborækkehusene, og de er på samme måde nedslidt på grund af vejrpåvirkning gennem 70 år.

Der er således ikke tale om forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad, når man sammenligner med tilsvarende intakte huse af samme alder.

Der er derfor ikke tale om et dækningsberettiget forhold, jf. skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 14.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten:

1.3 Udvendige trapper

K2

Hovedtrappe har løse klinker, løse og revnede fuger. Der er løst og revnet puds på betonsokkel.

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes punkt 17 a.

Forholdet ville således heller ikke på denne baggrund være dækket af forsikringen."

Ved mail af 20/11 2006 har klageren hertil bl.a. anført:

"... Udvendig hovedtrappe

Hovedtrappen blev udbedret af sælger (se allonge 1 medsendt i anmeldelse) og karakteren blev ændret fra K2 til K1.

Det sunkne nederste trin er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og kommer ikke under betegnelsen 'skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'. Trinet er ikke kun sunket, det rokker. K1 er en kosmetisk skade, og hele trappen står nu for en udskiftning i følge vores murer samt jeres syn og skøns mand. Det er ikke acceptabelt at en K1 går til 'udskiftning pga alder' efter kun et år. Vi ønsker derfor dette punkt genåbnet.

... Rusten jerndrager over kælderdoor

I tilstandsrapporten er der noteret 'enkelte revner i vanger og trin, samt lidt løst puds i kælderskakt'. I bjælke med flagerust var ikke synlig da tilstandsrapporten blev lavet og er således ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det er således en skjult skade, der ifølge vores murer skal skifte asap.

Vi ønsker derfor dette punkt genåbnet.

Vores murer mener at trappen er gået fra en K1 til K3, og dette er ikke acceptabelt."

Ved skrivelse af 21/11 2006 har selskabet afslutningsvis bl.a. anført:

"... Udvendig hovedtrappe

Udskiftning af hovedtrappen er afvist på grund af trappens alder. Hovedtrappen er 70 år gammel, og har dermed udlevet sin levetid.

Der er ikke nogen defekt eller usædvanlighed ved jeres hovedtrappe sammenlignet med tilsvarende trapper fra 1930'erne, der er derfor ikke tale om en forsikringssskade jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.

Når man køber et hus fra 1935 må det forventes, at det skal ske en del udskiftning/vedligeholdelse på de bygningsdele der ikke er udskiftet i nyere tid.

Forsikringen dækker ikke nedslidning på grund af alder eller udløb af bygningsdelens levetid, jf. betingelsernes punkt 17.g.

Bemærkningen i tilstandsrapporten vedr. trappen, med karakteren K2/K1, er ikke hovedårsagen til vores afvisning, jf. ovennævnte, men er blot med til at understøtte vores afgørelse i sagen.

...

... Rusten jerndrager over kælderdoor

...

Som nævnt i vores brev af 9. november 2006, skyldes forholdet fugtpåvirkning gennem mange år, hvilket er naturligt og forventeligt. Der er tale om almindelig slidtage og nedbrydning på grund af alder.

Der er ingen defekt eller usædvanlighed ved denne jerndrager når man sammenligner med tilsvarende jerndragere i ejendomme fra 1930'erne.

Der er ikke tale om et forhold, der opfylder skadesbegrebet jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14."

Klageren var ikke tilfreds med selskabets afgørelse og har i klage til nævnet af 6/3 2007 anført:

"Sagsfremstilling ...

Vi købte huset i marts 2005, med overtagelse sep 2005. I den oprindelige tilstandsrapporten var trappen som helhed vurderet som en K2. Sælger fik den udbedret (del af købskontrakten), og trappen fik herefter ændret karakter til K1, kosmetisk skade.

Under vinteren 2005/2006 sprang hele det nederste trin løs. Flere fliser på samtlige trin og sparkekanter var ligeledes sprunget løs.

I kælderhalsen faldt pudset af loftet bla. over kælderdoor, og blotlagde I-bjælken der var kraftig korroderet (flagerust).

...

Hvad vil vi konkret opnå med denne anke?

Da det er en gammel trappe, forventer vi ikke en ny trappe i erstatning, men en delvis erstatning (her skal der tages højde for en selvrisko på DKK 10.000). Den egentlige grund til at man får lavet en tilstandsrapport og en ejerskifteforsikring, er for at sikre sig mod uforudsete / skjulte udgifter i denne størrelsesorden.

Trappen er af os besigtiget af en murer, som har vurderet at trappen ikke er udbedret korrekt i 2005.

Hele trappen skal nu udskiftes og dette anslås til ca DKK 50.000 - 75.000 (en nabo beboer har fået hele sin trappe udskiftet inkl. nedgangstrappen til kælderen og det kostede ca DKK 100.000, så det anslået tilbud er realistisk)

Vi foreslår en kompromis løsning, hvor vi anslår en trappe værdi til 60.000. Minus 10.000 i selvrisiko, giver dette en 50.150 på hver DKK 25.000, hvilket vi anser som et rimeligt tilskud."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 19/3 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Begge de anmeldte forhold er udtryk for, at både hovedtrappe og kældertrappe har udlevet levetiden. Forhold der består i udløb af levetid er ikke dækket efter pkt. 17.6. Endvidere fremgår det af pkt. 1.3, side 6 i tilstandsrapport af 22/3-06, at hovedtrappen har fået karakteren K2 for løse klinker og fuger og revnet puds i betonsokkel. Med henvisning til konsulentrapporten er karakteren K2 den korrekte karakter.

Ståldrageren er ikke specifikt nævnt for så vidt angår kældertrappen, men den rustne ståldrager kan ses med det blotte øje, og forhold der består i sædvanligt slid er ikke omfattet af huseftersynet.

Der er alene konstateret forhold der er udtryk for sædvanligt slid, og derfor fastholder vi der ikke er forsikringsdækning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

a. forhold, som er nævnt til tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

g. forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Den bygnings-sagkyndige skal ikke anføre vedligeholdelsestilstanden for en bygningsdel, hvis der er tale om bygningsdelens almindelige nedslidning, og hvis manglende vedligeholdelse ikke indebærer risiko for skade på andre bygningsdele. Karakteren K2

6.

71.390

på hovedtrappen er derfor efter nævnets opfattelse korrekt. Karakteren blev imidlertid ændret ved allonge af 8/6 2005 til K1, og denne karakter er efter nævnets opfattelse forkert. Kældertrappen har ligeledes fået karakteren K1, hvilket efter nævnets opfattelse heller ikke giver et retvisende billede af trappens tilstand. Nævnet finder derfor, at forholdene ved trapperne er erstatningsberettigende. Henset til trappernes tilstand kan nævnet dog ikke pålægge selskabet at erstatte mere end 20 % af udbedringsomkostningerne.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal erstatte 20 % af udbedringsomkostningerne til nye trapper.

Marianne Højgaard Pedersen