

Den 13. november 2014 blev i sag nr. 85778:

XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX XXX
XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over selskabets forslag til udbedring af en anerkendt skade på en udvendig hovedtrappe. Han klager endvidere over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en gavl.

Selskabet har vurderet, at forholdet ved trappen kan udbedres for 10.000 kr. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for skaden på gavlen med henvisning til, at der ikke er tale om en aktuel skade, at forholdet er omfattet af en klausul, der er anført på policen, og at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Endelig gør selskabet gældende, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Klagerens hus er fra 1942. Forsikringen trådte i kraft den 1/8 2012, på baggrund af en tilstandsrapport af 24/1 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K2	Soklen fremstår med revner/sætningsrevner mod øst, vest og nord. Note: Sætningsrevnerne skønnes ikke at udvikle sig væsentligt mere.

2.

85778

1.3 Udvendige trapper	K1	Der er revne mellem kældertrappe og sokkel. Der er stedvist revner i murfuger i muret trappevange.
<hr/>		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.2 Vægge	K1	Der er på vægge i flere kælderrum løst puds, saltudtræk.
<hr/>		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er på flere facader og gavle spor efter udbedringer af tidligere sætninger i murværket.
<hr/>		
4. Vinduer og døre		
4.5 Andet:	K1	Vinduesplade i stue mod vest har flere mindre revner.
<hr/>		
...		
<hr/>		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2	Der er revner i enkelte gulvfliser i bad/toilet.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Der er få hulltydende vægfliser i bad/toilet."

Det fremgår endvidere af tilstandsrapportens afsnit om sælgerens oplysninger om ejendommen, at der er udført reparationer på udvendige trapper. Sælgeren har oplyst: "Fugning 2011 på trappe til hoveddør." Derudover har sælgeren oplyst, at han ikke ved om huset er efterfunderet, og om der er sætningsskader, der er udbedret.

Af bemærkninger af 21/4 2013 fra klagerens arkitekt fremgår bl.a.:

"Ved vores besigtigelse har vi konstateret et større antal løse mursten med ødelagte overflader, og fugerne i vænet omkring trappen er generelt løse. Faldet på trappeløb er forkert. Stødtrin på trappeløb er i dårlig tilstand. Store dele af klinkebelægningen på trappeløb repos er også løse."

Af notat af 16/9 2013 fra klagerens ingeniør, der blev udarbejdet på baggrund af en besigtigelse den 2/9 2013, fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen blev følgende konstateret:

- a. I gavl ved udv. trappe til stueetagen/kælder kunne konstateres en kraftig udbuling på gavlfacaden, hvor trapperepos er indstøbt i gavlmuren. Yderligere kunne konstateres, at den udvendige trappevæg var mere end 3 cm ude af lod, ligesom trapperepos havde sat sig ved den udvendige trappevæg. Yderligere kunne konstateres revner i reparerede murværksfuger og indvendigt revner ved flisefuger i badeværelse og ved

3.

85778

gulv i entre, se foto nr. 1- 8. Det skønnes, at sætninger ved den udvendige trappevæg ikke er i ro, hvilket revner i murværksfuger mm. indikerer."

Klageren har indhentet tilbud på udbedring af forholdet ved trappen. Af tilbud af 12/3 2013 fra håndværker 1 fremgår bl.a.:

"Renovering af trappe

Demontering af vandskadet trappevange som er udført i mursten
Demontering af eksisterende klinker
Ophugning af frost- samt vandskadet beton af komplet trappe
Bortkørsel af affald
Levering og montering af forskalling for støbning af betontrappe
Støbning af trappe inkl. Armeringsjern
Opmuring af trappevange udført i mursten
Montering af eksisterende skiferplade på trappevange
Montering af klinker på trappe
Fugning af klinker
Levering af klinker afsat kr. 2500 ex moms

Totalpris ex. moms 39.425,00

Moms 9.856,25

Totalpris incl. Moms 49.281,25
=====

Af det andet tilbud af 13/9 2013 fra håndværker 2 fremgår bl.a.:

"Nødvendig afdækning af for egne arbejder.
Fjernelse af eksisterende afdækningsplade for genbrug.
Nedbrydning af muret vange rundt om trappe. Vangen er ødelagt og stenene er løse.
Borthugning af klinker.
Renhugning af trin for ødelagt beton, der hugges til der findes sundt beton.
Støbning af trin hvor dårlig beton er fjernet. Slibning af pudslag efter klinker er fjernet.
Spartling af beton for opretning af fald, så der opnås det rigtige fald.
Opmuring af ny vange.
Smøring af spartel hvor der skal monteres klinker med PCI Seccoral tætningsvumme.
Montering af klinker, klinker indregnet til 250,00 kr. excl. moms pr. m2.
Fugning af klinker med speciel fuger til udendørs brug. (salt bestandig.)
Montering af gummifuge mellem klinker og dørtrin og alle steder hvor klinker støder på mod murværk.
Fjernelse af alt affald incl. deponi afgift.

Samlet pris excl. moms.

Kr. 43.300,00"

Af selskabets mail af 4/4 2013 til klageren fremgår bl.a.:

"Vor byggesagkyndig oplyser, at der ved besigtigelsen kunne ses gamle frostsprængninger og for dårlige fugematerialer samt revner i trappe, der ikke er helt atypiske henset til ejendommens alder og byggemetode på opførelsestidspunktet (1942). Der er revner og løstsiddende

4.

85778

dende pudslag på 5 stødtrin og ved bankeprøve kunne det konstateres, at 5-10 klinker havde manglende vedhæftning.

Trappesiden foran opgang har løse studs og liggefuger og indmurede sten i de nederste 5-6 skifter i front på hovedtrappen samt ved overgang afdækning ovenpå trappe.

På det foreliggende grundlag kan det oplyses, at vi anerkender det anmeldte forhold som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Med hensyn til det modtagne tilbud må vi meddele, at vi ikke kan anerkende dette. Dette skyldes at vor byggesagkyndige vurderer at en murer vil kunne udføre arbejdet indenfor 2 dage + materialer i alt ca. 10.000,00 kr. inkl. moms.

Det kan oplyses, at opgørelse af erstatningens størrelse som udgangspunkt sker til nyværdi. Er der tale om særlige udvalgte bygningsdele foretages der afskrivning i nyværdien efter byggematerialets alder, jævnfør betingelsernes punkt 7, 19, tabel 1 (vægkonstruktion-murværk (tegl)) og tabel A.

Da murværket er fra husets opførelse i 1942 kan vi tilbyde at betale 78% af reparationsudgifterne med efterfølgende fradrag af selvrisiko 5.000,00 kr."

I klageskema af 12/2 2014 har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

1:

At få dækket udgifterne til reparationen af vores hovedtrappe, da det er vores vurdering, at omfanget af skaden er større, end det tilbud Frida har sendt, da vi har modtaget 3 tilbud fra 3 forskellige firmaer, der ligger noget højere [højere] end Fridas tilbud.

Det er derfor også vores forventninger, at udgifterne til reparationen ligger i nærheden af de 3 tilbud vi har modtaget.

2:

At få medhold i ingeniørens vurdering af, at vores gavlvæg mod Nord er ved at skride ud.

Hvis gavlvæggen skal repareres vil det skulle ske inden udbedringen af trappen, da trappen er påsat gavlvæggen."

Dertil har selskabet i brev af 3/3 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Erstatningsopgørelse for hovedtrappen"

Forholdet er dækket over Ejerskifteforsikringen, som tidligere oplyst til vores kunder. Uenigheden drejer sig derfor alene om erstatningsopgørelsen.

Vores taksator, som har en byggeteknisk baggrund og en murermester fra området har oplyst, at trappen kan repareres. Derfor er det fortsat reparationsprisen, som danner grundlag.

Vores kunde ønsker en helt ny hovedtrappe udført og derfor er vores kundes forventning til erstatningens størrelse anderledes end vores tilbud, fordi vi mener trappen kan repareres og har en murermester, som vil påtage sig arbejdet.

5.

85778

Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunde for, at den udvendige trappe er nyere end opførelsesåret for ejendommen. Derfor har vi lagt opførelsesåret til grund ved vores beregning af afskrivning og dermed erstatningen.

Vi har oplyst vores kunde om, hvordan vi kan overbevises om et andet udgangspunkt for erstatningens beregning. Det kunne fx være gennem en erklæring fra sælger for, hvornår og af hvem trappen er udført af på et senere tidspunkt end opførelsen. Sælger har beboet ejendommen i 26 år:

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen?

26.

1.4

Er der udført reparationer på udvendige trapper? JA (afkrydsning)

Hvis ja, hvor?

Fugning 2011 på trappe til hoveddør.

Sælger har loyalt oplyst i tilstandsrapportens sælgererklæring om de reparationer, som er foretaget. Var der udført en helt ny trappe, må vi derfor gå ud fra, at sælger naturligvis ville have oplyst dette sammen med den her anden oplysning om trappen. Ikke mindst fordi det ville være en positiv oplysning for huset, hvis det fremstod med en nyere hovedtrappe.

Den omstændighed, at der ser ud til at være forskel på de gule sten, som er benyttet på selve huset og de gule sten, der er benyttet til trappen, er ikke i sig selv en dokumentation for et andet udførelsesår for trappen end husets opførelsesår. Det kan skyldes flere årsager så som fx vejrligets påvirkning, at stenene ikke er bestilt samme sted eller er fra forskellige produktioner blot for, at nævne nogle eksempler.

Huset er opført i 1942. Når der ikke er udført ny trappe i sælgers ejertid, anser vi det ikke umiddelbart for særlig sandsynligt, at trappen er skiftet/udført i perioden fra opførelsen og frem til, at sælger selv købte ejendommen. Det er vores erfaring, at sådanne trapper almindeligvis holder ganske mange år.

Vi har hele tiden været åbne for en dialog om erstatningens beregning, hvis vores kunde kunne sende os den foreslåede dokumentation fra fx sælger.

At vores kunder blot indhenter alternativt tilbud på udførelse af en ny trappe og/eller mere omfattende reparation end vi kan få trappen repareret for, medfører ikke et større grundlag for vores erstatningsberegning. Det er ikke den dokumentation, som vi har bedt om og ikke en dokumentation, der bekræfter vores kundes påstand om, at hovedtrappen er nyere end opførelsesåret. Vores kundes tilbud bekræfter alene, at vores kunde gerne ser en helt ny hovedtrappe eller en mere omfattende reparation udført.

Uanset der efterhånden er medgået 1 år siden vores kunde anmeldte forholdet ved trappen, har vi fortsat ikke modtaget den dokumentation, som ville kunne ændre vores holdning til erstatningsspørgsmålet.

Vi mener, at vi har gjort, hvad vi kunne for, at hjælpe vores kunder med oplysning om, hvordan han kan dokumentere trappens alder over for os.

På den baggrund har vi fastholdt vores erstatningsopgørelse, som naturligvis baserer sig på de afskrivningsregler, der fremgår af forsikringsbetingelserne og med fradrag af selvrisiko.

Aktive sætningsskader i bygninger

Vores kunde har anmeldt aktive sætningsskader på gavl, facade samt trappevæg ved udvendig trappe til stueetagen/kælder.

Vores kunde oplyser, at hans ingeniør ... har vurderet, at der kan være tale om aktive sætningsskader. Vores kunde mener ikke, at de konstaterede skader er beskrevet i tilstandsrapporten.

Her citerer vi, hvilke oplysninger vores kunder fik om tegn og mulige tegn på sætningsskader, før de købte ejendommen:

A Beboelse 1942

A Beboelse

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel K2 Soklen fremstår med revner/sætningsrevner mod øst, vest og nord.

Note: Sætningsrevnerne skønnes ikke at udvikle sig væsentligt mere.

1.3 Udvendige trapper K1 Der er revne mellem kældertrappe og sokkel. Der er stedvist revner i murfuger i muret trappevange.

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavl K1 Der er på flere facader og gavl spor efter udbedringer af tidligere sætninger i murværket.

4. Vinduer og døre

4.5 Andet: K1 Vinduesplade i stue mod vest har flere mindre revner.

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner K1 Gulve er ikke overalt helt vandrette.

Gulve på 1. sal knirker stedvist.

Betongulv i kælder har ældre revner.

9. Bad/toilet og bryggers

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning K2 Der er revner i enkelte gulvfliser i bad/toilet.

9.2 Vægkonstruktion/-belægning K2 Der er få hultlydende vægfliser i bad/toilet.

B Garage

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.1 Gulvkonstruktion K1 Betondæk i garage har revnedannelser.

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavl K2 Der er flere større revner i murværk mod øst.

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning K2 Der er flere revner i betonplade på garagetaget mod syd.

Herudover nævnes det supplerende i sælgererklæringen:

7.

85778

1.2 Er huset efterfunderet?

Hvis ja, hvornår? **Nej**

1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret?

Hvis ja, hvor? **Nej**

1.4

Er der udført reparationer på udvendige trapper? Hvis ja, hvor?

Fugning 2011 på trappe til hoveddør.

Vi er derfor ikke enige med vores kunde i, at det ikke af tilstandsrapporten fremgår, at der har været deciderede sætningsskader og at der er skader med mulig relation til sætninger i bygningen gennem dens levetid. Vores kunde er gennem tilstandsrapporten advaret om sætningsskader før vores kunde købte ejendommen.

Det fremgår af købsaftalens punkt 16, at vores kunder har benyttet en rådgiver i forbindelse med købet af ejendommen, fordi købsaftalen er betinget af rådgiverens godkendelse. Om vores kunde i dialogen med rådgiveren har vægtet forholdet tilstrækkeligt, er ikke en problemstilling, som Ejerskifteforsikringen kan involvere sig i. Det er et forhold, som vores kunde må søge afklaret med den benyttede rådgiver.

Det var netop på grund af tilstandsrapportens oplysninger om egentlige sætningsskader flere steder og andre skader, som kan relatere sig til sætningsskader, at vi tog et forbehold på policen: *Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, punkterne om revner/sætninger i begge bygninger. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.*

Vi valgte endvidere, at forklare/begrunde vores forbehold og derigennem dele vores bekymringer med vores kunde for netop sætningsskader. Revner/sætninger, følgeskader af revner/sætninger og årsag til revner/sætninger er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen. Vi mener, at vi har formuleret os klart i tilbuddet. Vi har gentaget forbeholdet og budskabet i policen, og uanset dette har vores kunde ikke valgt, at benytte sin fortrydelsesret i forhold til Ejerskifteforsikringen.

Vi kan ikke meget mere klart gøre opmærksom på, at Ejerskifteforsikringens dækning har begrænsning, og hvorfor dækningen er begrænset fr sætningsskader.

Allerede af den her årsag, har vi ikke kunnet hjælpe vores kunde ved, at erstatte det anmeldte forhold med sætningsskader.

Vi har henvist til kendelser fra jer

Vi henviser til ankenævnskendelse 78.699, fordi vi mener, at den er illustrativ for vores kundes skadesag. Kendelsen citerer vi kort her:

Kendelse 78.699

Klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for revner i murværket i stuehus og carport.

8.

85778

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er taget forbehold for sætningsskader i policen. Selskabet har endvidere henvist til, at de anmeldte forhold fremgår af tilstandsrapporten.

Nævnet udtalte:

Forsikringen er tegnet med det forbehold, at forsikringen ikke dækker skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i sokkelen, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger. Efter nævnets opfattelse er forbeholdet konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger, og nævnet finder ikke anledning til at tilsidesætte forbeholdet som ugyldigt.

For så vidt angår de revner, der viser sig i eller udbreder sig fra bygningernes sokler, er disse omfattet af ovennævnte forbehold. Nævnet kan derfor allerede af den grund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

For så vidt angår øvrige revner i murværket, der ikke konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i sokkelen, finder nævnet, at disse forhold er nævnt i tilstandsrapporten, og at de ikke er klart forkert beskrevet. Nævnet kan derfor heller ikke kritisere selskabets afgørelse i så henseende.

Klageren fik ikke medhold

Herudover har vi også henvist til jeres kendelser:

Kendelse 76.227

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse er forbeholdene konkret begrundede i tilstandsrapportens oplysninger, og nævnet finder ikke anledning til at tilsidesætte forbeholdene som ugyldige.

Kendelse 77.005

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, da der i policen er taget forbehold for sætningsskader og årsager til og følger heraf, hvilket selskabet efter nævnets opfattelse ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten har været berettiget til.

*Herefter, og idet nævnet finder, at klagerne på baggrund af tilstandsrapporten var advaret om forholdet og således inden købet havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning bestemmes:
Klagen kan ikke tages til følge.*

Og endvidere til kendelserne 78.699 og 75.468.

Vi må fastholde, at:

Vi har taget et gyldigt forbehold i policen, og det er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger om adskillige sætninger og revner flere steder på ejendommen.

Det er den ene grund til, at Ejerskifteforsikringen ikke erstatter forholdet.

Vores kunde var oplyst om omfattende sætningsskader og tegn på sætningsskader i tilstandsrapporten.

Det er den anden grund til, at Ejerskifteforsikringen ikke erstatter forholdet.

Vores kunde kan ikke med rette forvente, at vi erstatter allerede eksisterende beskrevne sætningsskader og følger heraf på ejendommen og burde - hvis det ikke er sket - have handlet forholdet af med sælger inden handlen blev endelig.

At køber og hans rådgiver muligvis ikke har benyttet den mulighed, er ikke et valg, som Ejer-skitteforsikringen har indflydelse på.

Vi har tilbudt vores kunde hjælp

Uanset vi ikke var overbeviste om, at den bygningsagkyndige burde have beskrevet revner og sætningsskader anderledes i tilstandsrapporten, tilbød vi alligevel hjælp til vores kunde.

Vi ville gerne skrive til den bygningsagkyndige og foreholde ham de oplysninger, som vores kunder har sendt til os i forbindelse med anmeldelsen af sætningsskade. Vores bistand med at skrive til den bygningsagkyndige, er som altid i sådanne sager ganske gratis.

Herefter kunne svaret fra den bygningsagkyndige være afgørende for om et krav mod den bygningsagkyndige burde/kunne føres videre eller ikke. Vi tilbød også vores hjælp med klagesagen i klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige i så fald, men vi kunne ikke tilbyde, at betale andre udgifter til klagesagen end vores arbejdskraft.

Vores kunde og hans advokat ønskede ikke vores hjælp og har os bekendt ikke selv henvendt sig til Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 18/3 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. Her kan i se, hvad skadesagen drejer sig om.

Som det fremgår af policen med nr. ...1437 er forsikringen trådt i kraft den 1. August 2012.

Vedr. Erstatningsopgørelse for hovedtrappe.

- Vi er enige om, at det kun drejer sig om erstatningsopgørelsen.
- Fridas taksator, og muremester fra samme område har ret i, at trappen kan repareres.
- Påstanden om, at vi ønsker en helt ny trappe udført må stå for Fridas egen regning.

Vores ønske er helt konkret at få udført en reparation af det som er ødelagt på trappen.

Som det fremgår af de fremsendte tilbud (indhentet på Fridas opfordring) er det alene tilbud på udbedring/renovering/reparation af hovedtrappen, der er modtaget.

Som det fremgår af de tilbud vi har modtaget fra en muremester, en entreprenør og en arkitekt med byggeteknisk baggrund, er omfanget langt større, end Fridas taksator vurderer. Som det fremgår af skrivelsen af den 4. April 2013, mener taksatoren kun skaden vedrør.

Der er revner og løstsiddende pudslag på 5 stødtrin og ved bankeprøve kunne det konstateres, at 5-10 klinker havde manglende vedhæftning.

Trappesiden foran opgang har løse studs og liggefuger og indmurede sten i de nederste 5-6 skifter i front på hovedtrappen samt ved overgang afdækning ovenpå trappe.

10.

85778

Med hensyn til det modtagne tilbud må vi meddele, at vi ikke kan anerkende dette. Dette skyldes at vor byggesagkyndige vurderer at en murer vil kunne udføre arbejdet indenfor 2 dage + materialer i alt ca. 10.000,00 kr. inkl. moms.

Der er fremsendt plantegninger fra husopførelsen, som viser, at trappen har et andet forløb end i dag.

Som Frida selv nævner er der forskel på de sten trappen, og huset er udført i.

Trappen er udført i udelukkende gule sten, og huset i sten der varierer i både gule, orange og røde nuancer.

Denne forskel skyldes, hverken vejrets påvirkning eller forskellige produktioner som Frida skriver, men dette skyldes udelukkende, at det ikke er samme model sten.

Dette vil alle kunne se, selv uden håndværks baggrund.

Endvidere kan det konstateres, at trappen er støbt ind mod huset om ikke ind i huset, trappepens stødtrin, og grunde er støbt uden/ovenpå tidligere trappe.

Som Frida nævner har sælger boet i ejendommen i 26 år.

Dette giver evt. tidligere ejere 44 år til at have opført en ny trappe i, hvilket ikke er usandsynligt.

Frida henviser til at sælger loyalt har afgivet oplysninger til tilstandsrapporten. Men hertil kan føjes min tvivl til værdien af disse oplysninger.

- Hertil kan oplyses at sælger ikke havde dokumenter fra tagrenovering i 2010.
- Ikke har oplyst at hele gavlen mod syd er omfuget, hvilket ellers burde have været en positiv oplysning for huset.
- Fugt i kælderen.
- Og ved spørgsmålet om er der sætningsskader der er udbedret? Svare sælger ved ikke.

...

Som kommentarer på Fridas henvisninger til tilstandsrapporten:

A Beboelse

1. Fundamenter/sokkel

Som Frida selv henviser til er ejendommen fra 1942, og dette er ikke atypisk for en ejendom af denne alder.

3. Yder- og indervægge

Her får facader/gavle karakteren K1 efter der er spor efter udbedring af tidligere sætninger i murværk.

Det virker rimelig defust, at det ikke er specificeret, hvilke facader og gavle der er tale om.

Denne karakter burde have været væsentlig højere, når der er tale om de skader som ingeniøren konstaterer.

Under supplerende sælgererklæringer:

Her henviser Frida til punkt 1.3

Er der sætningsskader, som er udbedret?

Hvis ja, hvor? **Nej**

Med disse oplysningerne som sælger loyalt har givet kan jeg ikke se hvorfor Frida skal tage forbehold?

Når de nu selv henviser til, at der ikke er sætninger som er udbedret?"

11.

85778

Heroverfor har selskabet i brev af 27/3 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Vi må fastholde, at vores kundes krav om reparation er alt for omfattende i omfang og pris.

Vores taksator har supplerende pr. mail den 5. juni oplyst til os, at:

Til orientering er der foretaget genbesigtigelse af hovedtrappe på ovennævnte adresse Mandag den 03.06.2013. Hvor ejer [klageren] og hans arkitekt ..., murermester ... sammen med mig.

Sagen blev endnu en gang gennemgået og oprindelig tegning af trappe drøftet. Jeg meddelte endnu en gang at der kun kunne foretages en reparation og forklarede at det ville blive prissat ud fra dette forhold. Tegning blev drøftet og jeg meddelte at trappe oprindeligt kunne være udført på anden måde end vist på tegning.

Ejer mente at det var for dårligt og udviste mistillid. Jeg forsøgte på bedste vis at forklare at det var tale om reparation og forholdet burde være beskrevet af den bygnings-sagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport og den vurdering der blev foretaget ville ske på retfærdig vis og gerne skulle være juridisk holdbar.

Murermester vurderede forholdet og jeg fortalte at stødtrin og trappeside, fuger skulle repareres op, samtidig med at løse og manglende klinker på hovedtrappe skulle reetableres.

Det blev aftalt med murermester at der skulle fremsendes pris på udbedring.

Jeg spurgte mundtlig murer om hvilken pris der kunne forventes. Pris anslås til det af mig vurderet ved den første besigtigelse.

Pris bliver fremsendt når den er modtaget fra murermester.

Vi har fremlagt et tilbud for en reparation og tilbudsgiveren har besigtiget trappen og været indstillet på, at reparere trappen i henhold til de konstaterede skader og til den tilbudte pris, samt at indestå for kvaliteten af reparationen.

Vi gør i øvrigt opmærksom på, at murermester ... i henhold til hans tilbud er medlem af BYGs Garanti. Vi har ingen grund til, at tro, at denne murermester ikke kan udføre opgaven til den pris, som blev tilbudt vores kunde den 5. juni 2013.

...

Med henvisning til Lov om Forsikringsaftaler § 39:

§ 39. Selskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.

..... gør vi gældende, at vi med den tilbudte løsning til den tilbudte reparationspris har erstat-
tet, hvad der kræves til den lidteskades dækning.

Hvilke andre løsninger vores kunder måtte ønske, at få udført ved trappen er i princippet Ejerskifteforsikringen ligegyldig, blot vi får en regning for det udførte arbejde, så vi kan erstatte det tilbudte beløb i henhold til de forsikringsbetingelser, som gælder for forsikringen.

På baggrund af regningen, erstatter vi vores andel, hvilket er den pris, som fremgår af tilbud-
det fra ... og med fradrag af afskrivning og selvrisko i henhold til de forsikringsbetingelser,
som gælder for vores kunders Ejerskifteforsikring.

...

12.

85778

Vores kunder overtager ejendommen 1. august 2012 og først 19. februar 2013 anmeldes forholdet til os. *Det er en meget sen anmeldelse set i lyset af, at vores kunder ikke har kunnet undgå, at bemærke trappens tilstand langt tidligere eftersom vi må gå ud fra, at de færdes på trappen dagligt.*

At der går 6½ måned inklusive det meste af en vinter fra overtagelsen til anmeldelsen, har naturligvis ikke hjulpet på trappens tilstand. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 6 om, at: 'Forsikringstager skal anmelde skaden hurtigst muligt efter, at de får kendskab til skaden. Forsikringstager skal så vidt muligt afværge eller begrænse skaden'. Vi henviser også til Lov om Forsikringsaftaler § 52.

Dette synspunkt mener vi støtter os i, at skaden på trappen er, som vurderet af vores taksator og muremester ...

Vores kunder har fuldstændig ret i, at de gamle frostsprængninger i trappen ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Det er netop fordi den bygningssagkyndige ikke har beskrevet selve trappen i tilstandsrapporten, at en reparation af trappen er dækket af forsikringen, uanset vi ikke kan udelukke, at noget af trappens skade kan have en relation til de mange oplyste sætningsskader, som er på ejendommen i henhold til tilstandsrapporten.

...

Hvis nævnet - mod vores forventning - kommer til dét resultat, at de anmeldte revne-/sætningsskader ikke er beskrevet i tilstandsrapporten blandt de mange revne-/sætningsskader, som nævnt i tilstandsrapporten, og revne-/sætningsskaderne som anmeldes heller ikke er en direkte følge af de mange nævnte revne-/sætningsskader i tilstandsrapporten, og at vores forbehold af den grund skulle blive kendt ugyldigt, gør vi gældende, at:

- vores kunde ikke har godtgjort, at der er risiko for fremtidige sætninger af en sådan størrelsesorden, at de udgør en dækningsberettigende skade præcis som det også var tilfældet i jeres kendelse 75.468."

Klageren har hertil i brev af 13/4 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Grunden til at der ikke er anmeldt et forhold ved overtagelsen af ejendommen er den, at der ikke var disse synlige skader ved overtagelsen i august 2012, men først kom til syne i februar 2013.

Det at trappens dårlige stand ikke var til vores synlighed ved overtagelsen, og det faktum at trappen er omfuget i 2011, mener vi støtter os i vurderingen af, at skaden på trappen er større end vurderet af taksatoren, **når trappen er omfuget i 2011 og trappen alligevel fremstår skadet i februar 2013 er en ny omfuugning ikke løsningen alene.**

...

Vores rådgiver skønner at der er tale om aktive sætningsskader. Der er intet sted anført at han mener at der *kan være tale om active sætningsskader.*"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

13.

85778

B Udbedring af aktuelle bygningskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningskade forstås brud, lækage, deformation, 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.

...

5. Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8.

Skade på udvalgte bygningsdele beregnes efter afskrivningstabellerne på side 9-12.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, side 7-8, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte det med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

FRIDA betaler ikke erstatning for eventuelt tab som følge af farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og det ubeskadigede.

FRIDA har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

...

19. Levetidstabeller

14.

85778

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af forsikringsbetingelsernes tabeller i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 7.

...

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Forsikringsbetingelsernes tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Tabel 1	
Bygningsdel/-materiale	Afskrivningstabel
Tagdækning og inddækning	
...	
Undertagskonstruktion	
...	
Vinduer og yderdøre	
...	
Vægkonstruktion	
...	
- murværk (tegl)	Tabel A
...	
Gulvkonstruktion	
...	
Vandsystem	

...

Tabel A

Alder indtil	Erstatning:
30 år	100 pct.
60 år	93 pct.
90 år	78 pct.
120 år	63 pct.
150 år	48 pct.
180 år	38 pct.
210 år	34 pct.
240 år	30 pct.
270 år	26 pct.
300 år	22 pct.
Mere end 300 år	20 pct.

"

Nævnet udtaler:

Trappen

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

15.

85778

Klageren gør gældende, at selskabets udbedringsforslag ikke er tilstrækkeligt til at udbedre den anmeldte skade på trappen. Af klagerens arkitekts bemærkninger af 21/4 2013 fremgår, at det er konstateret, at en række mursten, fuger og klinkebelægning er løse. Derudover påpeger arkitekten, at faldet på trappeløbet er forkert, og at stødtrin er i dårlig stand. Det fremgår af de af klageren indhentede tilbud, at udbedringen bl.a. omfatter ophugning af trappen og opmuret vange. Af tilbuddet af 13/9 2013 fremgår endvidere, at der skal ske spartling af beton for opretning af fald. Klageren har i sit brev af 13/4 2014 til nævnet bl.a. anført, at "... når trappen er omfugget i 2011 og trappen alligevel fremstår skadet i februar 2013 er en ny omfugning ikke løsningen alene."

Selskabet har i sin mail af 4/4 2013 til klageren omtalt forholdet ved trappen som løse fuger, pudslag, klinker og sten og har vurderet, at udbedring af forholdet kan ske for 10.000 kr.

Efter sin gennemgang af sagen – herunder parternes indlæg – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved trappens konstruktion, der udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne til eksempelvis opretning af trappens fald eller lignende.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag er utilstrækkeligt til udbedring af de anmeldte øvrige forhold – bl.a. løse sten og fuger.

I sin mail af 4/4 2013 har selskabet i forbindelse med erstatningsopgørelsen henvist til forsikringsbetingelsernes tabel 1 om vægkonstruktioner og tabel A om erstatningsudmåling. Selskabet har på den baggrund anerkendt at udbetale 78 % af udbedringsomkostningen.

16.

85778

Nævnets flertal udtaler herefter:

Efter en helhedsbedømmelse af oplysningerne om trappen, herunder at det ikke er sandsynliggjort, at den er opført på et senere tidspunkt end 1942, finder flertallet efter en konkret vurdering, at trappen som en oprindelig bygningsdel i det hele er således integreret i bygningskonstruktionen, at den må henregnes til murværket.

Flertallet finder herefter at måtte lægge til grund, at udbedringsarbejdet på trappen må henregnes til at skulle udføres på vægkonstruktioner i murværk, og det kan derfor ikke kritiseres, at selskabet som følge heraf alene anerkendt at udbetale 78 % af udbedringsomkostningen hertil.

Flertallet bemærker, at der med indførelsen af bindende afskrivningstabeller ved ændringen af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er givet forsikringsselskaberne hjemmel til at foretage afskrivning også på udgifter, hvor der alene er tale om mindre beløb til udbedring. Flertallet har i sin vurdering heraf bl.a. lagt vægt på, at det af bilag 2 til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fremgår, at afskrivningen foretages på den samlede udgift til "udbedring af den beskadigede bygningsdel". Der er efter flertallets opfattelse ikke i forarbejderne til ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. bemærkninger, der kan føre til et andet resultat.

Nævnets mindretal udtaler:

Mindretallet finder ikke, at der er grundlag for at foretage afskrivning på erstatningen vedrørende udgifterne til udbedringsarbejdet, da trappen efter mindretallets opfattelse udgør en selvstændig bygningsdel og ikke er en integreret del af murkonstruktionen.

17.

85778

Da trapper ikke er anført i afskrivningstabellerne i forsikringsbetingelserne, er selskabet allerede af denne grund ikke berettiget til at foretage afskrivning på udbedringsudgifterne.

Der træffes vedrørende dette punkt afgørelse efter stemmeflertallet.

Gavlen

Det fremgår af tilstandsrapporten, at soklen fremstår med revner/sætningsrevner mod øst, vest og nord. Sætningsrevnerne vurderedes af den bygningsagkyndige til ikke at udvikle sig væsentligt mere. Forholdet har fået karakteren K2. Det er endvidere registreret, at der er revne mellem kældertrappe og sokkel, og at der er stedvist revner i murfuger i muret trappevange. Forholdet har fået karakteren K1. Med karakteren K1 har den bygningsagkyndige registreret, at der på flere facader og gavle er spor efter udbedringer af tidligere sætninger af murværket.

Klagerens ingeniør har i sit notat af 16/9 2013 oplyst, at "... den udvendige trappevæg var mere end 3 cm ude af lod, ligesom trapperepos havde sat sig ved den udvendige trappevæg... Det skønnes, at sætninger ved den udvendige trappevæg ikke er i ro, hvilket revner i murværksfuger mm. indikerer."

Selskabet har bl.a. påpeget, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet "... klageren ikke har godtgjort, at der er risiko for fremtidige sætninger af en sådan størrelsesorden, at de udgør en dækningsberettigende skade ..."

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet har ikke herved taget stilling til gyldigheden af den af selskabet indsatte klausul på policen.

18.

85778

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels