710/04

Den 8. november 2004 blev i sag nr. 62.877:

xxxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med anmeldte skader på den forsikrede ejendoms udvendige trapper.

Selskabet har afvist dele af de anmeldte skader med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1954, og at der blev udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen den 3/5 2002. I rapporten er om ejendommens trapper anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
…				
	1.3 Udvendige trapper	K2	1	Hoved- og kældertrappe har revnedannelse og afskalninger i puds/beton på trin og vanger.
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentarer:
1	A	1.3 Udvendige trapper	Trappe er invendig beklædt med ventileret bræddebeklædning."

I en samtidig udarbejdet sundhedsattest har den bygningssagkyndige skønnet, at udgiften til udbedring af forholdet vil udgøre 2.000 kr., svarende til 1.000 kr. i materialer og 1.000 kr. i arbejdsløn.

Den 30/6 2003 sendte klageren en skadeanmeldelse til selskabet. Det fremgår heraf:

"Hvordan blev skaden opdaget: Jeg havde kontaktet murermester S.S., m.h.p. at få eftergået trappen for de revner som fremgår af tilstandsrapporten. I den forbindelse påtaler min mand, at der er saltpeterudtræk på murværk ved trappen. S.S. konstaterede via vaterpas at trappen faldt 2 cm mod muren, og umiddelbart herefter konstaterede han at trappen var knækket i selve fundamentet.

Hvornår blev skaden opdaget: (dato og klokken) Tirsdag den 24-6-2003 kl. 20.00."

Murermester S.A.S. har den 26/3 2004 udarbejdet et sålydende overslag over arbejdet:

"**Vedr. trappeprojekt**

I henhold til udleveret tegning og beskrivelse fremsendes hermed prisoverslag på ovenstående projekt.

Skade 1:

Demontering af træbeklædninger i kælderskakt understøtning af trappeløb og repo. Nedbrydning af muret trappevange og betonsokkel/kældertrappe, demontering af kældergelænder. Støbning af ny betonsokkel/betontrappe til kælder, indstøbning af eks. Kældergelænder. Opmuring af ny muret trappevange incl. Fugning/indmuring af kældergelænder. Genmontering af træbeklædning eller pudsning af kældertrappeoverflader. Bortskaffelse af affald.

Skade 2:

Demontering af klinker på løb/repos/mur, gelænder på hovedtrappe. Nedbrydning af trappeløb/repos. Udførelse af nyt trappeløb/repos. Genmontering af trappegelænder.

3. 62.877

Udførelse af klinkebelægning på trappeløb og repos samt mur ved løb. Bortskaffelse af affald. Kalkning af væg i kælder efter fugtindtrængen.

Vi skal gøre opmærksom på at skade 1 og skade 2 ikke kan udføres uafhængigt af hinanden,

Overslagspris ekskl. moms	50.000,00
Moms	12.500,00
Overslagspris inkl. moms	62.500,00 "

Selskabets taksator besigtigede trapperne den 16/7 2003, og ved skrivelse af 2/9 2003 tilkendegav selskabet, at man ville dække udbedring af bagfald på hovedtrappen, dog fratrukket selvrisiko på 10.000 kr. Derimod afslog selskabet dækning for udbedring af revnedannelser og afskalninger i puds/beton på trin og vanger under henvisning til, at forholdet var omtalt i tilstandsrapporten. Efter at selskabets taksator havde gennemgået overslaget fra murermester S.A.S., har selskabet tilbudt at dække 35.000 kr., dog fratrukket selvrisiko på 10.000 kr.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotos.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde yderligere dækning for den konstaterede skade. Advokaten har i skrivelse af 5/12 2003 anført:

"Som det fremgår af den i tilknytning til tilstandsrapporten udarbejdede sundhedsattest, har den byggesagkyndige, under pkt. 3.1 vedrørende prissætningen for afhjælpningen af forholdet benævnt under pkt. 1.3, angivet, at dette kan udføres for et samlet beløb af kr. 2000,-.

Det af den byggesagkyndige stipulerede beløb er formentlig ganske dækkende for afhjælpningen af de revnedannelser, der var konstaterbare på tidspunktet for ejendommens overdragelse.

Som anført i undertegnedes skrivelse af 8. oktober d.å. har disse revnedannelser imidlertid ingen sammenhæng med den skade, der blev konstateret af murermester S.S.

Murermester S.S. var anmodet om, at indfinde sig på ejendommen med henblik på at afklare årsagen til, at der tilsyneladende trængte vand ned langs husmuren fra udvendig trappe til kælderskakt med efterfølgende fugtdannelse på indervægge i tilstødende kælderrum.

I forbindelse med registreringen konstaterede murermester S.S., at hele trappeopbygningen var 'knækket', hvilket bl.a. gav bagfald på dæk på udvendig trappe samtidig med muren, som også anført af byggekonsulent J.H.M., var ude af lod."

Klageren har indhentet en udtalelse fra Byggerådgiver J.H.M., som er beskikket bygningssagkyndig. Han har efter en besigtigelse af ejendommen i udtalelse af 2/9 2003 erklæret:

"**Konstruktionen;**

Trappen er opført på et fundament af beton afsluttet ca. 15 cm. over nuværende terræn, som har fald på langs af bygningen. Herpå er muret en stensvæg i røde håndstrøgne sten hvorpå der efterfølgende er oplagt trin og dækplader, sandsynligvis i terrasso. el. et lign. materiale, og som på modsatte side ligger af i murværket på hovedhus.

På trin og repos et er på et senere tidspunkt - af flere omgange, blevet udlagt brune klinker, mont. med klinker 'sokkel' på facademur.

I kælderskakten er opsat træbeklædning/profilbrædder, mont. med ventilationsventiler, udvendigt langs kælderfundament er der nedlagt et overfladedræn dækket med max 5 cm. perlesten.

Skadesomfang;

Oprindelige trin og repos har synlige skader i form af revner af ældre dato, som er forsøgt udbedret bl.a. ved at lægge klinker og udfugning med elastiske fugemasser. Murværket/udv. vange er skredet ud/væltet ca. 2,5 cm. på 1 ca. en meters længde, - hvilket bl.a. kan ses i overgangen fra fundament til murværk, årsagen hertil er bl.a. at

vand/fugt er ned trængt ned i murværket gennem utætte samlinger og revner fra trin og repos.

Skaderne på murværket er efterfølgende forsøgt udbedret, sandsynligvis ved en at udfuge det beskadigede murværk, og opsætte en træbeklædning i kælderskakt.

Endvidere er fundamentet knækket sandsynligvis p.g.a. mange års vandpåvirkning fra utætte samlinger og revner fra repos og trin og kombineret med konstruktions opbygningen.

Konklusion;

Ovennævnte forhold kræver en udbedring, bl.a. for at standse yderligere skader på bygningen. For at kunne klarlægge det totale skadesomfang skal fundamentet frigaves og træbeklædning i kælderskakt fjernes, først herefter kan det egentlige skadesomfang - herunder økonomien afdækkes, hvilket efter min opfattelse burde have fremgået af tilstandsrapporten."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 22/12 2003 anført:

"**Taksators besigtigelse er foretaget den 16. juni 2003**

Det fremgår af taksators tilbagemelding, at der er tale om to forhold ved trappen.

Det 1. forhold er revnedannelse og afskalninger i puds og beton på trappens trin og vanger, på både hoved- og kældertrappe. Årsagen hertil er almindelige sætninger, der forekommer i uarmerede konstruktioner, som er sædvanlig for byggeri af den alder samt en følge af vejrlig (frost og tø).

Det 2. forhold er et af taksator konstateret bagfald med deraf følgende fugt på indvendig kældervæg.

Vi meddeler vores kunde delvis dækningstilsagn

Efter vores behandling af sagen, meddeler vi vores kunde tilsagn om at dække det 2. forhold (bagfald på trappe samt følgeskader). … Det 1. forhold afviser vi at dække, da forholdet efter vores opfattelse er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabet har i skrivelse til klageren af 20/11 2003 endvidere anført:

6. 62.877

"Vi fastholder, at ejerskifteforsikringen skal dække det forhold, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Det er vores opfattelse, at det forhold at trappen er knækket, er omtalt i tilstandsrapporten, hvor det anføres, at trapperne har revnedannelser og afskalninger i puds/beton på trin og vanger. Det anføres ikke i rapporten, hvad der er årsag til revnedannelser, men det har heller ikke kunne ses af den bygningssagkyndige. Med karakteren K2 er det vores opfattelse, at din klient er blevet gjort opmærksom på problemer med trappen, på tilstrækkelig måde.

…

Der ligger i sagen et overslag på 62.500 kroner fra murermester S.S. for at udbedre begge dele af trappen (øverst og nederst). I den forbindelse har vi vurderet, at det vil koste 35.000 kroner at udbedre de forhold, der vil være dækket af ejerskifteforsikringen. Mureren har over for vores taksator oplyst, at det vil koste samlet 75.000 kroner at udbedre de to dele af trappen hver for sig."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at oplysningerne i tilstandsrapporten og sundhedsattesten må give klageren det indtryk, at revnedannelserne kan repareres for et forholdsvist beskedent beløb. Selv om det er nævnets opfattelse, at der ved de skønnede udbedringsomkostninger må indrømmes den bygningssagkyndige en rimelig margen, finder nævnet, at de udgifter, der vil være forbundet med reparationen, langt overstiger, hvad klageren havde grund til at forvente.

Nævnet finder dog ikke at kunne pålægge selskabet at betale hele reparationsbeløbet. Efter nævnets opfattelse må klageren tåle fradrag for de udgifter, hun havde grund til at forvente, ligesom der må tåles et fradrag på grund af værdiforringelse.

Efter en samlet vurdering finder nævnet, at selskabet skal udbetale 45.000 kr. incl. moms af reparationsbeløbet, hvorfra skal trækkes selvrisiko på 10.000 kr.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal godtgøre klageren 35.000 kr. af udgifterne til reparation af kældertrappe og kældervæg.

J. Hermann