763/07

Den 22. januar 2007 blev i sag nr. 68.717:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en udendørs hovedtrappe.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er omtalt korrekt i tilstandsrapporten med K1. Såfremt nævnet måtte finde, at der skal ydes dækning for en total udskiftning af trappen, gør selskabet gældende, at trappen er værdiforringet med mere end 50 %.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog den forsikrede ejendom 15/2 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 28/9 2000. Den sikrede ejendom er opført i 1950.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**K1: Mindre alvorlige skader**

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
	1.3 Udvendige trapper	K1		Enkelte defekter forekommer i klinker på udv. trappe, + revnedannelser i vanger/trin."

Klageren anmeldte forholdet til selskabet i oktober 2004. Selskabet udbad sig nærmere oplysninger om skaden og årsagerne hertil. Klageren har hertil i skrivelse af 24/11 2004 til selskabet bl.a. anført:

> "15. februar 2001 overtog vi ejendommen R…vej. I tilstandsrapporten var anført om den udvendige trappe (punkt 1.3, side 5): 'Enkelte defekter forekommer i klinker på udv. trappe, + revnedannelser i vanger/trin'. Trappen får karakteren K1, det vil sige 'skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'.
>
> 22. oktober 2004 gik vi i gang med at udskifte de defekte klinker - og konstaterede at under klinkerne var trappen ved at smuldre væk. Med hjælp af håndværkerfirmaet P. v/P.S., fik vi fjernet alt ubrugeligt murværk - og dermed forsvandt de yderste ca. 5 cm fra alle trin, men meget ujævnt. Tilbage står nu en ruin der ikke kan bruges som trappe.
>
> Årsagen til den smuldrende trappe er ifølge P. at trappen tidligere har været repareret ved at der er støbt en skal udenpå den eksisterende trappe. Derefter har gennemtrængende vand i klinkefuger og støbesamlinger medført frostsprængninger i både vanger, stødtrin og trinflader (se … håndværkerbeskrivelse)."

Selskabets taksator besigtigede den 7/1 2005 ejendommen, og på baggrund heraf afviste selskabet at yde forsikringsdækning.

Det hedder i selskabets skrivelse af 11/2 2005 til klageren bl.a.:

> "Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Hermed forstås, at beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mu-

lighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og eller betydning i betragtning, jf. betingelsernes pkt. 5. 1.

Det er vores vurdering, at forholdene vedrørende trappen var korrekt beskrevet på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, hvilket skete den 28. september 2000.

Det er gået flere vintre fra overtagelsen af ejendommen, hvor der er trængt vand, fugt og lignende ned i konstruktionen med frostsprængninger og nedbrudt beton til følge.
…
Det at forholdet udvikler sig, idet det ikke udbedres, medfører ikke dækning over ejerskifteforsikringen. Vi henviser i den forbindelse til betingelsernes pkt. 5.8, hvoraf fremgår, at følgeskader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grund af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået, ikke er dækket af forsikringen."

Over for nævnet har klageren den 30/1 2006 nedlagt påstand om, at selskabet tilpligtes at anerkende skaden som dækningsberettigende og betale fuld erstatning til en ny hoveddørstrappe.

Klageren har til nævnet i sin sagsfremstilling gentaget indholdet af ovennævnte skrivelse af 24/11 2004 - dog med tilføjelsen mellem første og andet afsnit:

"Straks efter overtagelsen lukkede vi revner og defekter på trappen og holdt den derefter vedligeholdt."

Til støtte for sin påstand har klageren bl.a. anført:

"**1. Karakteren K1 ('skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion') i tilstandsrapporten var åbenlyst misvisende.**

På trods af reparation og vedligeholdelse, udviklede skaden sig som det ellers beskrives for K2-skader: 'Skader som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.'

På den baggrund kan en forsikringstager IKKE forvente at en vedligeholdt trappe med karakteren K1 i tilstandsrapporten er ubrugelig efter 3 år.

Forløbet viste at tilstandsrapporten var misvisende og klart ufyldestgørende."

Over for nævnet har selskabet ved skrivelse af 9/3 2006 fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ved vores taksators besigtigelse var trappen allerede delvist nedrevet, og vores kunde var i gang med at udskifte defekte klinker. Det kunne konstateres at trappens beton var nedbrudt.

Årsagen hertil vurderes at være tidligere defekte klinker samt revner i fuger, trin og trappevange, hvorved vand er trængt ned i konstruktionen og har medført frostsprængninger og nedbrudt beton.

…

Det er vores vurdering, at forholdene vedrørende trappen var korrekt beskrevet på tidspunkt for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, hvilket skete den 28. september 2000.

Forholdet konstateres og anmeldelse i oktober 2004, og der er således gået adskillige vintre fra overtagelsen af ejendommen, og indtil forholdet anmeldes. I denne periode er der trængt vand, fugt ned i konstruktionen med frostsprængninger og nedbrudt beton til følge.

Vores kunde har i sin skrivelse af 30. januar 2006 til Ankenævnet for Forsikring nævnt, at han straks efter overtagelsen lukkede revner og defekter på trappen og derefter holdt den vedligeholdt.

Dette er ikke i overensstemmelse med oplysninger, vi tidligere har modtaget fra vores kunde, såvel skriftligt som mundtligt. Vores kundes brev af 24. november 2004 bedes sammenholdt med klageskrivelse af 30. januar 2006. De to dokumenter inde-

holder næsten enslydende beskrivelser af skaden, dog således at klagen til ankenævnet er tilføjet en oplysning om, at revner og defekter på trappen straks efter overtagelsen blev lukket, og at trappen herefter blev vedligeholdt.

Forud for sagens indbringelse for ankenævnet rettede vores kunde henvendelse til Trygs kvalitetsafdeling. Vores kunde oplyste i denne forbindelse, at man ved overtagelsen ikke havde fundet det nødvendigt at foretage udbedringsarbejder på trappen, idet man i tilstandsrapporten alene havde vurderet forholdet omkring trappen til karakteren K1. Vores kunde var af den opfattelse, at karakteren K1 efterfølgende havde vist sig at være misvisende, eftersom forholdet havde udviklet sig til en væsentlig mere omfattende skade på trappen.

Vi må i denne forbindelse bemærke, at vores taksator først har haft mulighed for at besigtige trappen på et tidspunkt, hvor den var delvist nedrevet. Ved vores taksators besigtigelse den 7. januar 2005 var det således ikke muligt at konstatere, om - og i givet fald hvornår - de i tilstandsrapporten nævnte revner og defekter skulle være forsøgt udbedret, ligesom det ikke har været muligt for vores taksator at vurdere, om trappen i øvrigt er forsøgt vedligeholdt i de over fire år, der er gået siden vores kundes overtagelse af ejendommen.

…

Såfremt ankenævnet måtte nå frem til, at forholdet omkring hovedtrappen udgør en dækningsberettiget skade, må vi subsidiært gøre gældende, at hovedtrappen er værdiforringet med mere end 50 %, hvis nævnet finder, at der skal gives dækning til en total udskiftning af trappen.

Dette begrundes med, at der er tale om en hovedtrappe, som er opført i 1950, og som ikke er overdækket. Trappen er derfor i særlig grad udsat for vind og vejr, hvilket gør den til en meget sårbar bygningsdel, som med tiden vil forvitre og frostsprænges. Vi henviser i denne forbindelse til oplysningerne om trappens tilstand i september 2000, jf. tilstandsrapportens pkt. 1.3."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**5. Forsikringen dækker ikke**

5.1

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

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ubestridt at kunne lægge til grund, at trappen i forbindelse med taksatorens besigtigelse delvis var nedbrudt. Nævnet finder at måtte lægge klagerens første beskrivelse af skaden af 24/11 2004 til grund for afgørelsen. Det bemærkes herved, at det ikke ved besigtigelsen kunne konstateres, om og i hvilket omfang der var foretaget reparationer, eller hvornår sådanne eventuelt kunne have været udført.

På det herefter foreliggende grundlag, og da der i løbet af de godt 3 år, der er forløbet fra ejendommens overtagelse til reparationsarbejderne på trappen påbegyndes, uvægerligt vil trænge vand ind gennem revner og sprækker med frostsprængninger til følge, finder nævnet, at skaden ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

7. 68.717

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann