776/07

Den 9. juli 2007 blev i sag nr. 70.337:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde erstatning for en anmeldt skade på en udvendig trappe.

Selskabet har afvist forholdet bl.a. under henvisning til, at trappens sædvanlige levetid er udløbet og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 20/12 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 1910. Trappen er efter det oplyste opført i 1942. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 28/6 2003, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 10/7 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	Beboelse			
…				
	1.3 Udvendige trapper	K1		Enkelte mindre revner imellem skiferplader på fortrappe. Enkelte revner i beton i fortrappe.

Puds skaller lidt af under fortrappe.

....
Karakterskala:
...
K1: Mindre alvorlige skader"

Klageren har i anmeldelsen beskrevet forholdet således:

> "Hvordan vil du beskrive skaden: Den støbte fortrappe krakelerer pga. rust i de indvendige jerndragere. Siden overtagelse for ca. 3 år siden er krakeleringer på nederste trin pudset op igen en gang. Ifølge murermester C.J. er det dog nytteløst, da trappen er tæret op indvendig fra. Dette betyder, at trappen er ved at falde fra hinanden. Jf. murermester er det en skade, der har eksisteret i mange år.
> Hvordan blev skaden opdaget: Ved at betonen smuldrede. Dette blev opdaget ca. 1,5 år efter overtagelse, hvor en murer pudsede det krakelerede op på nederste trin. Skaden opstod igen efter denne vinter. Nu kan den ses overalt og på alle trin."

Den 24/7 2006 blev trappen besigtiget af selskabets skadekonsulent, som konstaterede, at trappens fritbærende trappeløb revnede, og at pudsen på trappen krakelerede og forvitrede.

Efter modtagelse af skadekonsulentens rapport rekvirerede selskabet et murerfirma til at foretage en nærmere undersøgelse af trappen. Af firmaets undersøgelsesrapport dateret den 8/8 2006 fremgår bl.a.:

> "Alle bygningsdele har en holdbarhed, og der skelnes mellem bygningsdele der er fritstående, og dem som er mere beskyttet. En fritstående betonkonstruktion kan man, når den er af gammelt beton, forvente en holdbarhed på ca. 70-100 år - dette skyldes at man dengang brugte flintestensbeton. Flintestensbeton består delvis af kalksten (det hvide) i stenen. Denne kalksten kan suge vand ved en fritstående konstruktion og er derfor meget udsat for vand og frost, hvilket det kan holde til i ca. 70-100 år.
> På den trappe er der pålagt Alta skifer, som er en kløvet sten der går løs, men bliver liggende, og der er derfor et lille hulrum under, hvor der kan stå vand og trænge ned i trappen, hvilket forårsager krakelering i betonen.
>
> Når lidt af betonen først begynder at smuldre væk går det stærkt, idet det så også kan holde på vandet, og den beton som ikke er smuldret endnu bliver hurtigere våd med frostskade til følge. Efter en årrække er betonen så beskadiget, at jernet også angribes af fugten, hvilket får den til at ruste og udvide sig - dette medvirker at stadig mere vand kan trænge ind og nedbryde trappen hurtigere. Såfremt trappen har været saltet, forstærkes det frostskadet voldsomt."

Ved skrivelse af 22/8 2006 meddelte selskabet afslag på forsikringsdækning, idet selskabet fandt, at årsagen til skaden var korrekt beskrevet, da tilstandsrapporten blev udarbejdet ca. 3½ år tidligere.

Da selskabet i skrivelsen lagde til grund, at trappen var opført i 1910, og da klageren ikke var enig med selskabet i, at trappen var korrekt beskrevet i tilstandsrapport, anmodede klageren ved skrivelse af 30/8 2006 om en revurdering af afslaget på erstatning. Af klagerens skrivelse fremgår bl.a.:

> "Vi er i besiddelse af tegninger udført og signeret af arkitekt H. i september 1941, der bl.a. viser, hvordan den nye trappe skal laves (den trappe, der findes i dag). Dvs. trappen er lavet efter september 1941, sandsynligvis 1942. Dermed var trappen kun 60 år, da tilstandsrapporten blev udfærdiget, og dermed er dens levetid langt fra overstået. På trods af dette jf. jeres egen uvildige murer (M.), så var trappens nedbrydningsproces allerede i gang, da tilstandsrapporten blev udfærdiget.
> … Jf. begge murere var armeringsjernet angrebet, da vi overtog huset, og dermed var det et spørgsmål om kort tid før trappen er færdig. Dette forhold har den byggesagkyndige slet ikke medtaget i tilsynsrapporten; men bemærker blot, der er tale om enkelte revner, der er mindre alvorlige. Det er klart vores opfattelse, at med trappens alder i betragtning kun 60 år, så vil der minimum være tale om en K2 eller K3 skade. Vores udgangspunkt, da vi overtog ejendommen, var at småreparere trappen, da der blot var tale om en K 1 skade. Det er jo 'bare' nogle smårevner, der skal repareres inden frosten, ligesom man gør ved smårevner i soklen, var vores klare opfattelse dengang. Men revnerne kom igen, og som jeres egen murer siger, så kan man småreparere på det afskallede; men dette vil kun holde kort tid. Dette forhold, som jeres murer har dokumenteret, har vi ligeledes erfaret, og det skyldes simpelthen, at trappen allerede var angrebet indefra på vores overtagelsesdag."

Ved skrivelse af 20/9 2006 fastholdt selskabet afslaget på erstatning for trappen.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at dække udgifterne til støbning af en ny trappe. Til støtte herfor anfører klageren bl.a.:

> "1) Vi føler stadig ikke, at den bygningssagkyndige har givet den rigtige bedømmelse, da M. selv dokumenter, at trappen er udtjent. Det er nyttesløst at reparere på den. Dette forhold var også gældende jf. M., da tilstandsrapporten blev udfærdiget, og det er ikke normalt set ud fra TopDanmarks første afslag. Derfor burde den bygningssagkyndige have dokumenteret forholdet som en alvorlig skade. (Vi lægfolk har ikke en kinamands chance for at vide, at trappen var udtjent. Det var jo en mindre skade end K1, der kunne småreparereres).
> 2) Trappen har ikke levet den levet den levetid, som Topdanmark selv angiver, som den formodede levetid."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Således anfører selskabet i skrivelse af 16/1 2007 bl.a.:

> "Ved behandlingen af sagen gik vi i første omgang ud fra, at trappen var den oprindelige fra husets opførelse i 1910. Vores kunder gjorde herefter opmærksom på, at trappen var opført i 1942, og at trappen derfor ikke havde udstået sin forventede levetid på 70-100 år, som skønnet af M. Derfor kontaktede vores skadekonsulent igen M. A/S for at afklare, hvilken betydning denne nye oplysning havde i forhold til trappens forventede levetid.
>
> M. A/S oplyste, at byggeri i perioden 1940-1946 generelt er af dårligere kvalitet. Levetiden for en trappe udført i 1942 er derfor tættere på 70 år end på de 100 år. Vores kunders trappe er ifølge M. meget tæt på at have udtjent sin levetid. Trappen er i dag 64-65 år gammel, og i løbet af de næste 5 år vil den falde helt fra hinanden, og dermed har den haft den levetid, man kan forvente. I øvrigt stopper en trappes levetid ikke fra den ene dag til den anden, men det vil foregå over en periode, og i den tid er trappen gangbar, men naturligvis ikke pæn. Det skal også bemærkes, at M. i sin rapport angiver levetiden til ca. 70-100 år, og i ordet ca. ligger netop en vis uvished og margen, fordi en vurdering af bygningsdeles levetid altid vil være udtryk for et skøn.
> …
> Som nævnt ovenfor vurderer M. A/S, at trappen er i den stand, man må forvente set i forhold til dens alder. Det er normalt at udvendige trapper nedbrydes af fugt og frost.
>
> Der er derfor ikke tale om en bygningsskade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og almindelig vedligeholdelsesstand. Nedbrydningen af trappen er ikke udover, hvad man kan forvente af en trappe af den alder.
> …
> Tilstandsrapporten er udarbejdet for over 4 år siden, og nedbrydningen af trappen har udviklet sig siden dengang. Som nævnt i M.'s rapport vil nedbrydningen altid gå meget stærkt til sidst, når man nærmer sig udløb af trappens levetid.
>
> Den bygningssagkyndige skal ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten give karakter efter at have foretaget sammenligning med tilsvarende bygninger/bygningsdele af samme alder og vedligeholdelsesstand. Huseftersynet har til formål at vise i hvilket omfang, bygningernes tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder, se vigtige oplysninger om huseftersynet på side 2 i tilstandsrapporten.
>
> Da vores kunders trappe ser ud, som man kan forvente efter ca. 64 år, så er det fortsat vores vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
> …
> Vores kunder har på anmeldelsestidspunktet haft huset i ca. 3 år.
> …
> Det er ikke sandsynliggjort, at der er nogen konstruktionsfejl på trappen, og M. bekræfter netop, at trappen er som man kan forvente i forhold til dens alder og forven-

tede levetid. Der er alene tale om almindeligt slid i form af fugt og frostskader samt udløb af sædvanlig levetid.

Det er på denne baggrund, at vi desværre ikke kan dække det anmeldte forhold over ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt skadekonsulentens fotos af trappen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
…
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, 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.
…
5 Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold, der 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 sikrede 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 sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Ved vurderingen af, om nedbrydningen af trappen udgør en dækningsberettigende skade, må der i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser tages udgangspunkt i, at trappen er opført i 1942. Herefter, og henset til, at nedbrydningen er

anmeldt ca. tre år efter overtagelse af ejendommen, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann