Ankenævnet for Forsikring

937/14

Den 7. april 2014 blev i sag nr. 85.068:

xxxx xx xxxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på hovedtrappe.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 20/6 2013 anmeldte, at hovedtrappen foran deres villalejlighed var i dårlig stand, idet trappetrin og trappevanger forvitrede. Selskabet afviser dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1911. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 3/4 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 15/12 2008. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der har relevans for sagen.

I sin klage over selskabets afgørelse anførte klagerne i mail til selskabet af den 27/8 2013 bl.a.:

> "Vi har desværre konstateret, at vores hovedtrappe i ejendommen er i væsentlig dårligere stand end beskrevet i tilstandsrapporten forstået på den måde, at trappetrin samt trappevanger forvitrer, hvilket har medført, at det vil være nødvendigt at foretage en gennemgående renovering af hovedtrappen.
>
> Den pågældende trappe er end ikke nævnt eller omtalt i den udarbejdede tilstandsrapport.

2. 85.068

Det bemærkes, at det, jfr. det oprindelige afslag af 11. juli 2013 fra taksator …, fremgår, at skaden afvises under henvisning til, at da vores ejendom er fra 1911, er det normalt, at der opstår revner og afskallinger af puds og maling, og at det i øvrigt må påregnes, at trappen løbende skal vedligeholdes, da denne er udsat for vind og vejr.

I henhold til undertegnedes mail af 19. juli 2013 til [taksator] har jeg oplyst, at vi i forbindelse med køb af ejendommen fik oplyst, at hovedtrappen var hovedrenoveret af den tidligere ejer, der har været ejer af ejendommen i perioden 2001 - 2004. Hvornår i denne periode hovedtrappen er renoveret, er jeg dog ikke bekendt med.

Dette svarer vel stort set i overensstemmelse med, at hovedtrappen i ejendommen endvidere slet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og at denne fremstod pæn og ordentlig, da vi overtog ejendommen. Trappen, som er omtalt i tilstandsrapporten i øvrigt, vedrører trappen ved vores havestue, hvilken trappe vi efterfølgende har revet ned og bygget om.

Hovedtrappen er nu i så dårlig stand, at den som minimum skal renoveres for kr. 50.000,00 eksklusive moms.

Det er vores opfattelse, at ovennævnte skitserede forhold, ligesom det fremgår af de tidligere fremsendte billeder, ikke er et spørgsmål om manglende vedligeholdelse af hovedtrappen fra vores side. Det er vores opfattelse, at der er tale om en skjult mangel, som er omfattet af ejerskifteforsikringen, herunder at trappen er i væsentlig dårligere stand end vi kunne forvente, og som den er beskrevet i tilstandsrapporten, da vi overtog ejendommen."

Selskabet fastholdt sin afgørelse, og klagerne indbragte efterfølgende sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skulle afholde udgifterne til udbedring af manglerne ved trappen.

Selskabet har i brev af den 9/10 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"**Her følger fakta om forsikringen**

…

Ejendommen er opført i 1911 og vores kunde ejer en ideel anpart af ejendommen. Vi har i forbindelse med skadebehandlingen ikke modtaget kopi af samejekontrakten, idet det dog af købsaftalen fremgår, at der er fælles vedligeholdelse og reparation af murværk og facader.

Sådan har sagsforløbet været

…

Vores taksator besigtiger trappen, og vi afviser at dække en udbedring af puds- og malerafskalninger den 11. juli 2013, da vi ikke anser den påkrævede vedligeholdelse for at realisere forsikringens skadebegreb om en skade på overtagelsestidspunktet, da konstruktionen ikke ses at adskille sig fra en tilsvarende ejendom fra 1911 og afskalningerne er opstået efter overtagelsen.

…

Der skal være en bygningsskade på overtagelsestidspunktet

…

Det er en forudsætning for dækning af en skade, at denne har været til stede ved overtagelsen. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.A.

Trappen ses ikke at adskille sig konstruktions- og materialemæssigt fra en tilsvarende ejendom fra 1911.

At der opstår puds- og malerafskalninger er helt naturligt for en hovedtrappe, som er særligt udsat for nedbør, frost og saltning, når der er tale om en pudset konstruktion fra 1911.

Der hviler en tung vedligeholdelse på pudset murværk, særligt når der er tale om en ældre konstruktion, som ikke er fugtbeskyttet, som vi kender det i dag.

Således ses trappen at have været pæn i forbindelse med overtagelsen, hvilket vores kunder også oplyser, er tilfældet og ses på billedet fra salgsopstillingen, men står nu for en reparation af de pudsede overflader.

At trappen af sælger, efter vores kundes oplysninger, har været repareret/renoveret på et tidspunkt mellem 2001-2004 er vi ikke bekendt med, om konkret er sket og i hvilket omfang. Sælger har ikke oplyst herom under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten.

Selv om det lægges til grund, at trappen for 9-12 år siden er repareret/nypudset ændrer dette ikke derved, at trappen har behov for løbende vedligeholdelse.

Ved pudsede facader, som er mindre udsat end en hovedtrappe, bør man årligt eftergå pudslaget og man må som hovedregel påregne betragtelige vedligeholdelsesarbejder ca. hvert 5. år.

Der er ikke konstateret fejlbehandlinger eller konstruktionsmæssige forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende bygning fra 1911.

Der er således alene tale om en renovering og vedligeholdelse af forhold, som har deres årsag i trappens oprindelige konstruktion, og som er opstået efter overtagelsen, hvilket også ses af de indeholdte arbejder i det indhentede tilbud på renovering.

Vi finder det på denne baggrund ikke sandsynliggjort, at hovedtrappen på tidspunktet for overtagelsen udgør en skade, der realiserer forsikringens skadebegreb.

Sædvanligt slid er ikke dækket
Det fremgår af vilkårenes punkt 5.G, at forsikringen ikke dækker forhold, som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse.

Da der alene er tale om, at trappen 4 år efter overtagelsen skal afrenses for løs puds og genoppudses efter ikke at have været repareret de seneste 9-12 år, anser vi forholdet for at bestå i sædvanligt slid og bygningens manglende vedligeholdelse.

Samejekontraktens oplysninger
Vi gør afslutningsvist opmærksom på, at da vi ikke har tilbudt dækning for renoveringen af trappen, har vi ikke bedt vores kunde sende os samejekontrakten. Det fremgår dog af købsaftalen på side 7 nederst om fællesudgifter, at disse opgøres 50/100 i forhold til el, vand, renovation, forsikring og ejendomsskat. Herudover fremgår det:

'Yderligere er køber gjort bekendt med, at der i henhold til samejekontrakten er oprettet en administrationskonto, hvor parterne forpligter sig til at indbetale et månedligt beløb. Horne

Charlottenlund er endnu ikke bekendt med beløbets størrelse, idet anpartsskema endnu ikke foreligger.

Til fællesudgifterne henregnes udgifter til ejendommens udvendige vedligeholdelse og reparation, herunder murværk, tag, facade samt den fælles del af varmeanlæg, hovedledninger(el og vand) og nødvendige installationsændringer til fælles anlæg. Oplysningerne kan medføre ikke uvæsentlige forhøjelser af købers månedlige udgifter.'

Vores kundes udgifter til renoveringen af trappen skal således fordeles i henhold til ejendommens fordelingstal. I det omfang udvendig renovering fordeles 50/50 gør vi for god ordens skyld opmærksom på, at vores kundes andel vil være lavere end forsikringens selvrisikobeløb.

Vi må fastholde vores afgørelse
Vi må på denne baggrund fastholde, at vi ikke kan tilbyde at dække vores kundes andel af hovedtrappens renovering, idet vi ikke finder det sandsynliggjort, at trap en på tidspunktet for overtagelsen udgjorde en skade i forsikringens forstand."

Klagerne har i brev af den 18/10 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Jeg har noteret mig, at Topdanmark er af den opfattelse, at der alene er tale om hus- og malerafskalninger. Dette mener jeg ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Derudover bemærkes, at det nederste trin er ved at forvitre. En hovedtrappe som er renoveret i 2004 og som fremstår pæn og nydelig da vi overtager ejendommen, kan man ikke forvente bliver nedbrudt og forvitret på en periode på 4 år. Det er således vores opfattelse, at der ikke er tale om manglende almindelig vedligehold.

Jeg er ikke bekendt med hvad årsagen er til at trappen forvitrer på nuværende tidspunkt, herunder om dette har relation til den tidligere foretagne hovedrenovering i perioden mellem 2001 og 2004.

Jeg kan i den forbindelse oplyse, at vores nuværende overbo har oplyst, at man i forbindelse med hovedrenovering af trappen i ovennævnte periode foretog støbning af helt nye trappetrin. Der er således efter undertegnedes opfattelse ikke tale om almindelig slid.

Til brug for sagens videre behandling vedlægges kopi af samejekontrakten. Jeg kan i denne forbindelse bekræfte, at den af Topdanmark anførte formulering forefindes i samejekontrakten. Jeg kan dog i denne forbindelse oplyse, at vores overbo, som for egen regning har fået etableret hovedtrappe op til deres lejlighed, har oplyst, at der foreligger en aftale mellem tidligere ejer af vores andel og vores overbo, om at 1. salen vedligeholder trappen op til lejligheden de har brugsret til, og at stuelejligheden hvori undertegnede bor vedligeholder hovedtrappen, herunder trapperne ind til stuelejligheden.

Det bemærkes i denne forbindelse, at vi allerede har afholdt udgifter til nedrivning og fjernelse af hovedtrappen ved havestuen i overensstemmelse med den indgåede aftale."

5. 85.068

Selskabet har i brev af den 5/11 2013 til nævnet til dette bl.a. anført:

"Vi må fortsat fastholde, at vi ikke anser trappen for at realisere forsikringens skadebegreb om en bygningsskade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1911, der har været til stede ved overtagelsen.

Vi har ikke modtaget dokumentation for, at trappen skulle have undergået konstruktive ændringer, der kan begrunde en revurdering af bedømmelsesgrundlaget i forhold til trappens alder og konstruktion.

Der er desuden ikke konstateret fejlbehandlinger og trappen ses at fremstå i sin oprindelige konstruktion.

Vi anser det således fortsat ikke for usædvanligt, at trappen står for en større vedligeholdelse, såfremt der i bedste fald ikke er vedligeholdt eller repareret på trappen de seneste 9-12 år, idet vi bemærker, at vi ikke har modtaget dokumentation for omfanget af eller tidspunktet for denne renovering.

Da der således ikke kan konstateres fejlbehandlinger eller andre konstruktive fejl, som har været til stede på tidspunktet for overtagelsen, må vi fastholde vores afgørelse.

Vi henviser til vores seneste brev i sin helhed og fastholder, at der ikke er sandsynliggjort en skade i forsikringens forstand på tidspunktet for ejendommens overtagelse med henvisning til vilkårenes punkt 4.

For god ordens skyld gør vi opmærksom på, at det i forhold til forsikringen, vil være den gældende samejekontrakt, som i forhold til fordelingstal lægges til grund og ikke senere mundtligt indgåede aftaler, med mindre der foreligger dokumentation for tillæg til den gældende samejekontrakt."

Klagerne har i brev af den 19/11 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Til brug for dokumentation af, at trappen skulle være undergået konstruktive ændringer vedlægges e-mail fra vores overboer af 17. november 2013 hvoraf det fremgår:

'Vi kan endvidere bekræfte, at hovedtrappen i stueetagen er undergået en større renovering efter år 2000, hvor vi købte 1. og 2. salen. Vi har ved selvsyn konstateret, at der er udført følgende arbejder af håndværkere i år 2022 dette må rettelig forstås som år 2002

- *Fjernelse af fliser*
- *Fjernelse af en væsentlig del af den eksisterende betonkonstruktion med trykluftbor*
- *Støbning af nye trappetrin*

For ca. 6 år siden (i jeres sælgers tid)

- *efterbehandling af vandafvisende materiale'*

Vi har tilsyneladende konstateret, at der øjensynligt ligeledes har været udskiftet en jerndrager i trappen - der foreligger dog ikke dokumentation for denne påstand. Det kan dog ses fra kælderrummet, at der ligeledes har været udført arbejde under trappen.

Hvad angår bemærkningerne vedrørende samejeroverenskomsten på ejendommen skal jeg endvidere henvise til den vedlagte e-mail, hvoraf vores overboer bekræfter følgende:

'Vi kan bekræfte, at det mundtligt har været aftalt siden 2000 med de ejere, der har været igennem tiden, at vedligeholdelsen af hovedtrappen, der alene har indgang til stueetagen, påhviler jeres ideelle anpart. Til gengæld er vedligeholdelsen af trappen til 1. sal alene vores anliggende'."

Selskabet har i brev af den 2/12 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Om trappen måtte være renoveret af sælger ændrer ikke derved, at vores kunde må forvente en betragtelig vedligeholdelse, og omfanget af tidligere vedligeholdelse af den oprindelige trappe er for så vidt ikke relevant for vurderingen af, hvorvidt vores kunde har overtaget ejendommen med en beskadiget trappe.

Andenhåndsudtalelser om pågåede renoveringer anser vi i den forbindelse ej heller for tilstrækkelig dokumentation til at sandsynliggøre en skade, der har været til stede ved overtagelsen, idet der netop ikke er konstateret fejlbehandlinger eller skader, der adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom fra 1911.

Vi anser det således for helt sædvanligt, at en trappe fra 1911, som er særligt udsat for at vind og vejr og konstruktionsmæssigt ikke er fugtsikret, må undergå vedligeholdelse/reparation, når der ikke er foretaget vedligeholdelse af trappen de seneste 9-12 år.

Om der for 9-12 år siden er pågået større eller mindre reparationer fra sælgers side, ændrer således ikke vores vurdering, idet vi bemærker, at de reparationer, som vores kunders overbo oplyser at have overværet også ses at være en del af sædvanlige vedligeholdelsesarbejder med støbning af trin og overfladebehandling.
…
.t vores kunder har bristede forventninger til trappens vedligeholdelsesbyrde ud fra oplysninger om sælgers reparationer og vedligeholdelse af trappen for 9-12 år siden ændrer desværre ikke herved.

Vi må nødvendigvis fortsat lægge vores kunders samejekontrakt omkring den ideelle andel til grund for ejerskifteforsikringens dækninger, og kan ikke tilbyde at dække i henhold til eventuelle mundtligt indgåede aftaler om en anden fordeling, uanset om vores kundes overbo måtte have tilkendegivet enighed i en sådan aftale i forbindelse med nærværende behandling af sagen."

I mail fra klagernes overboer af den 17/11 2013 fremgår bl.a.:

"Vi kan bekræfte, at det mundtligt har været aftalt siden 2000 med de ejere, der har været igennem tiden, at vedligeholdelsen af hovedtrappen, der alene er indgang til stueetagen, påhviler jeres ideelle anpart. Til gengæld er vedligeholdelsen af trappen til 1. sal alene vores anliggende.

Vi kan endvidere bekræfte, at hovedtrappen til stueetagen har undergået en større renovering efter år 2000, hvor vi købte 1. og 2. salen. Vi har ved selvsyn konstateret, at der er udført følgende arbejder
af håndværkere:
i år 2022:
-fjernelse af fliser
-fjernelse af væsentlige dele af den eksisterende betonkonstruktion med trykluftsbor

-støbning af nye trappetrin
For ca. 6 år siden (i jeres sælgers tid) - efterbehandling med vandafvisende materiale."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader 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
…
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 har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at der i 2002 blev støbt nye trin på hovedtrappen ved klagernes ejendom, og at der i 2007 blev efterbehandlet med vandafvisende materiale. Klagerne overtog ejendommen i 2009 og konstaterede i 2013, at trappetrin og trappevanger forvitrede.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at forholdene ved trappen på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, eller at der på dette tidspunkt var nærliggende risiko for skade. Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at der ikke er tilvejebragt holdepunk-

ter for, at trappen er fejlkonstrueret, at skaden er anmeldt over fire år efter overtagelsen af ejendommen, og at trappens placering udenfor huset gør den særligt påvirkelig i forhold til vind, frost og nedbør.

Det forhold, at trappen ikke er omtalt i tilstandsrapporten samt klagerens øvrige synspunkter, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftets rigtighed bekræftes

Kim Sparlund