Ankenævnet for Forsikring

Den 19. august 2015 blev i sag nr. 87524:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at anerkende en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms hovedtrappe som dækningsberettigende.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, at forholdet var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at trappens fliser ikke var løse på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1949. Forsikringen trådte i kraft den 1/7 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/1 2012. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

> "**Vigtige oplysninger om huseftersyn**
> …
> Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type – og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. F.eks. er det almindeligt, at der er fugt i kælderen i et ældre hus, og det vil derfor kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader.
> …
> **Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:**

- **En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en 'varedeklaration'.

…

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.3 Udvendige trapper	K1	Stedvist defekte fuger på hovedtrappe.
		K1	Stedvist revner og defekt puds i kælderskakt.
	1.4 Udvendige lyskasser	K2	Der er ingen afløb fra lyskasse. Note: Forholdet medfører risiko for opfugtet kælderydervæg.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K2	Der er målt forhøjet fugt i ydervæg under lyskasse mod syd samt lidt forhøjet fugt i væg mod tilbygning. Note: Der er ingen afløb fra lyskasse - kun sivesten.
		K2	Der er målt forhøjet fugt i kælderydervæg mod hovedtrappe. Note: Det vurderes at skaden skyldes fald ind mod huset på trappen.
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Flere revner i murværk, specielt mod nord og syd, omkring vinduer. Note: Skaden skønnes uden konstruktiv betydning, men bør udbedres for at undgå yderligere forværring af skaden.

"

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

"0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen?
30 år.

…

0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? – Nej
Hvis ja, hvilke og hvornår?

0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? – Nej
Hvis ja, hvilke dele af bygningen?

…

1. Fundamenter/sokler

…

1.4 Er der udført reparationer på udvendige trapper? - Ja
Hvis ja, hvor?
Hovedtrappe."

Klageren har i klageskemaet af 11/1 2015 og tillæg hertil anført:

"I forbindelse med udskiftning af fliser på vores hovedtrappe i juli 2014 fandt vi ud af, at betonen i trappen var smuldret væk og armeringsjernet var begyndt at tære. Efter konsultation med min svigerfar, der er rådgivende ingeniør, samt en entreprenør blev vi klar over, at trappen var i så dårlig stand, at det ville være uforsvarligt ikke at udbedre skaden. Udbedring betød i dette tilfælde at rive trappen ned og bygge en ny op.

Jeg kontaktede derfor Codan Forsikring A/S, som vi havde tegnet ejerskifteforsikring hos, og de sendte efter få dage en byggekonsulent ud for at besigtige trappen. Hans konklusion var prompte, at det var helt almindeligt i trapper fra efterkrigstiden, at de ofte var lavet af dårlige materialer, der fører til uforholdsmæssig hurtigt nedbrydning. Dette var også begrundelsen for Codans afvisning af klagen nogen tid efter.

Vores kommunikation med Codan gled efterhånden over i en teknisk diskussion om kvaliteten af betonen i byggerier fra efterkrigstiden. Men grundlæggende mener jeg, at hvis Codan anfører som argumentation, at ringe kvalitet af byggematerialer i efterkrigstiden er almindelig kendt - og at denne argumentation kan bruges som afvisning af vores krav - ja, så burde det have stået som et af de mange forbehold, der i forvejen er i policen.

Følgende punkter ridser sagens kerne op:
- Skaden har med sikkerhed været til stede, da vi overtog huset (hvilket Codan heller ikke modsiger).
- Vi har ikke været vidende om skaden ved overtagelse af huset, da trappens stand ikke var beskrevet korrekt i tilstandsrapporten (jævnfør policens punkt 6).
- Endelig finder jeg det ansvarsforflygtigende, at Codan i deres afvisning i brev af 10. oktober 2014 henviser til forarbejderne til bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Hvis man som forsikringstager er nødt til at kende til både bekendtgørelser og forarbejder til disse, når man tegner forsikring, så er det svært at se, hvilke argumenter et selskab ikke kan hive op af hatten, for ikke at leve op til deres egne forpligtelser i de kontrakter man indgår med dem.
- Min klage til Codan blev endeligt afslået af selskabet d. 28. oktober 2014.

…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker at opnå Codans anerkendelse af, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen, jeg har tegnet hos dem. Ideelt set bør denne anerkendelse omfatte, at Codan påtager sig at betale hele eller dele af omkostningerne til nedrivning af eksisterende hovedtrappe og opbygning af ny hovedtrappe i beton."

Selskabet har i brev af 17/2 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Foranlediget af nærværende klage har vi gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Forsikringstageren har som anført ca. 2 år efter overtagelsen af ejendommen ønsket at udskifte fliserne på hovedtrappen, og har anmeldt, at dette ikke kunne lade sig gøre, da betonen ifølge oplysning fra en murermester var for porøs som følge af forkert blandingsforhold, hvorfor mureren mener, at trappen bør rives ned og bygges op igen.

For så vidt angår den fremlagte udtalelse fra ..., synes den alene at være baseret på et foto taget d. 14.06.2014 samt forsikringstagerens og tilstandsrapporten oplysninger om, at der har været udført reparationer på trappen. ... har således tilsyneladende ikke selv besigtiget trappen endsige undersøgt beskaffenheden heraf.

… erklærer sig enig i, at betonkvaliteten i perioden 1940-1950 var svingende, men anfører, at skaderne har udviklet sig hurtigt pga. forkert udførte reparationer.

Efter vores opfattelse kan der ikke lægges vægt på en rapport, der alene baserer sig på et foto og partsindlæg.

Vi finder det fortsat ikke godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringens forstand, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, jf. punkt 5 i betingelserne for Standarddækning.

Som ovenfor anført er der tale om en 65 år gammel trappe opført i en periode, hvor betonkvaliteten var svingende. Herved adskiller trappen sig ikke fra tilsvarende trapper i andre ejendomme opført i den pågældende periode.

Der er i tilstandsrapporten gjort bemærkninger om såvel defekte fuger i trappen som revner i den underliggende beton. Vi finder, at disse bemærkninger er retvisende for trappens tilstand på overtagelsestidspunktet, og at der således ikke er tale om et forhold, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det skal i den forbindelse pointeres, at forsikringstageren oplyste til vores bygningskonsulent, at der hverken ved overtagelsen eller senere var løse fliser.

For så vidt angår de reparationer, sælger har omtalt i tilstandsrapporten, har vi som anført modtaget supplerende oplysninger fra sælger, nemlig at reparationerne har bestået i fastgørelse af et par klinker i 2010 eller 2011 samt reparation af et stødtrin. Sælger, der har beboet ejendommen i 30 år, har således ikke foretaget reparationer i den underliggende beton, men alene foretaget almindelig vedligeholdelse, og der er ikke godtgjort mangler ved denne vedligeholdelse.

Vi skal endvidere påpege, at forsikringen alene dækker forhold, der var til stede ved overtagelsen af ejendommen, jf. betingelsernes punkt 4. Der var ikke løse fliser ved forsikringstagerens overtagelse af ejendommen. Der var bemærkninger om defekte fuger, og trappen befinder sig i udsat miljø, hvorfor eventuelle følgeskader heraf indtruffet efter overtagelsen er selskabet uvedkommende.

Vi fastholder således, at forsikringstageren ikke har godtgjort et berettiget krav i henhold til ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

Klagerens entreprenør har i brev af 3/7 2014 til klageren anført:

"… A/S er af husejer … blevet bedt om at udskifte klinker på hovedtrappe til ejendommen …

Efter at have pillet alle klinker af, samt det løse beton på hovedtrappen konstateres følgende skader på trappen.

- At beton ingen styrke har og er så porøs, så det kan pilles ned uden maskinkraft
- At jern i beton er meget rustangrebet, med deraf manglende styrke
- At der på undersiden tydeligt ses rust angrebet jern
- At der er lagt en grus pude i mellem underdæk og selve trappen, formentlig for at spare beton
- At trappen er forsøgt sminket så, der ingen skader er på trappen, før et salg af ejendommen
- At trappen ned til kælder niveau er begyndt, at få revner som bør repareres omgående så der ikke opstår mere skade på trappetrin

Konklusion er følgende:
Trappen og støttevangen til stueplan er i en så dårlig stand at den bør nedrives helt og derefter etableres på ny.
Trappe til kælderplan repareres omgående så yderlige skader undgås.
Skader på hovedtrappe og kældertrappe er formentlig opstået pga. revner i fuger på klinker samt en fejl konstruktion med grus mellem underdæk og selv trappen."

Af selskabets taksatorrapport af 10/7 2014 fremgår bl.a.:

"**Følgende forhold er anmeldt:**

1.1 Omfang:

Ved besigtigelsen den 08-07-2014 var løs/porøs beton på hovedtrappen afhugget.
Et armeringsjern er blotlagt på undersiden af trappevange/repose. Det ses at dæklaget er beskedent lige der.

Se billeder.

Porøs beton som det ses på billederne er ikke usædvanlig for trapper af samme alder og konstruktion.

[Forsikringstager] oplyste at fliserne der blev taget af trappen lå fast. Der var ingen løse fliser. Men de forventede ikke løs/porøs beton under fliserne.

Ejendommen er opført i 1949.

1.2 Årsag:

I 1949 byggede man sædvanlig vis med håndblande materialer hvilket medfører at blandingen ikke nødvendig vis er den samme overalt.
Det var den enkelte entreprenør/håndværker der vurderede blandingsforhold og materialevalg.

Trappen er udsat for alle vejrforhold året rundt.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Trappens kvalitet og levetid er afledt af sædvanlig byggemåde 1949."

Af rapport udfærdiget af COWI for klageren den 8/9 2014 fremgår bl.a.:

"1 Baggrund
… er af bygherre anmodet om at vurdere tilstanden af hovedtrappen samt vurdere om tilstanden afspejles i den til ejendommen udarbejdede tilstandsrapport. Endvidere er … anmodet om at vurdere Codans begrundelse for afvisning i henhold til Codan mail af d. 15. juli 2014.

2 Tilstand af hovedtrappen

På baggrund af de af bygherre udleverede foto er hovedtrappens tilstand vurderet. Det er oplyst at hovedtrappen ved overtagelsen i 2012 fremstod velholdt kun med enkelte defekte fuger, dette understøttes af at det er oplyst at der er udført reparationer på trappen. (Dette fremgår også af tilstandsrapporten dateret 10-01-2012



Foto: juni 2014, der ses omfattende skader på trappen, dette i form af kraftig nedbrydning af 2. øverste trin samt omfattende revnedannelse på øvrige trin.

3 Vurdering
Skader der udvikler sig så markant på kun 2 år (perioden 2012 til 2014) indikerer at de udførte reparationer ikke er udført håndværksmæssigt korrekt samt at der har været tale om kosmetiske reparationer. Det skal her bemærkes at korrekt udførte betonreparationer som hovedregel har en minimumslevetid på 20 år.

For at skader i beton skal kunne udvikle sig så markant på så kort tid, så har der i forbindelse med reparationsarbejdet ikke været foretaget tiltrækkelig borthugning af nedbrudt beton. Den nedbrudte beton der har været efterladt i konstruktionen er forvitret til 'grus' som følge af en kombineret påvirkning af fugt og frost-tø. Forholdene er velbeskrevet i litteraturen, herunder 'Beton 4 - 13 betonsygdomme' SBi 1985.

Med henvisning til Codans brev af 15. juli 2014, så er det korrekt at beton i perioden 1940-1950 var af mere svingende kvalitet bl.a. som følge af mangel på gode råmaterialer. Dette argument ville kunne gøres gældende, hvis der var tale om en original trappe der ikke havde været vedligeholdt i perioden fra opførelsen frem til nu - hvormed tilstanden alene kunne henføres til anvendelsen af manglende kvalitetsbeton. Imidlertid forholder det sig således at trappen har fremstået renoveret og velholdt og uden nævneværdige skader i 2012 (som anført i tilstandsrapporten) men allerede 2 år efter er den stort set smuldre væk. Vurderingen må derfor gå på om kvaliteten på reparationerne og om reparationerne er udført korrekt og om de har den levetid som sådanne reparationer må forventes at have. Der er det …'s vurdering, at trappen alene har undergået kosmetisk opretning (den er 'sminket') således, at den har fremstået i god stand på overfladen.

… vurderer at der er tale om skjult fejl/mangel som følge af at skaderne ikke er nævnt i tilstandsrapporten - årsagen til skaderne på trappen er forkert håndværksmæssig udførelse af reparationerne.

4 Anbefaling
Trappen bør hugges ned til sund og klingende beton, (dette kan betyde at hele trappen borthugges), korroderede armeringsjern der bevares skal afrenses til SA 2,0. efterfølgende genstøbes trappens profil i beton kvalitet (A eller EA) konstruktionen skal armeres og der etableres dæklag svarende til betonkvalitet A eller EA). Klinker klæbes i cement baseret klæb (f.eks. LIP multi fliseklæb)."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Dækningen er betinget af:**

- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

5 Hvad dækker forsikringen?

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade 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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  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.

…

- forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen.
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

8. 87524

Nævnet udtaler:
Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 1949, i juli 2012 og anmeldte i juli 2014 en skade på husets hovedtrappe. Forholdet bestod i porøs beton og tæret armeringsjern under trappens fliser.

Klageren har fremlagt en udtalelse fra en entreprenør, i hvilken det konkluderes, at trappen er i så dårlig stand, at den bør nedrives, og en udtalelse fra en rådgivende ingeniør, der på baggrund af et foto af trappen vurderer, at trappens dårlige stand skyldes utilstrækkeligt udførte reparationer. Af ingeniørrapporten fremgår blandt andet, at beton i perioden 1940-1950 var af svingende kvalitet bl.a. som følge af mangel på gode råmaterialer. Da trappen har fremstået renoveret og velholdt og uden nævneværdige skader i 2012, og da den allerede 2 år efter stort set var smuldret væk, er det vurderingen, at trappen alene har undergået kosmetisk opretning (den er 'sminket') således, at den har fremstået i god stand på overfladen. Det oplyses videre, at korrekt udførte betonreparationer som hovedregel har en minimumslevetid på 20 år.

Selskabets taksator har vurderet, at trappens dårlige stand skyldes kvaliteten af den anvendte beton, og at det på opførelsestidspunktet var sædvanligt at anvende beton af svingende og ringe kvalitet.

Selskabet har videre anført, at tilstandsrapportens beskrivelse af trappens tilstand på overtagelsestidspunktet var retvisende, og at der således ikke er tale om et forhold, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet anfører videre, at klageren har oplyst, at der hverken ved overtagelsen eller senere var løse fliser.

For så vidt angår de af sælger foretagne reparationer, har selskabet oplyst, at sælgeren efterfølgende har oplyst til selskabet, at reparationerne har bestået i fastgørelse af et par klinker i 2010 eller 2011 samt reparation af et stødtrin. Ifølge selskabet har sælger, der har beboet ejendommen i 30 år, ikke foretaget reparationer i den underliggende beton, men alene foretaget almindelig vedligeholdelse.

Nævnets flertal udtaler herefter:

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagt fotos, finder flertallet, at klageren har bevist, at det anmeldte forhold udgjorde en nærliggende risiko for skade på tidspunktet, hvor klageren overtog ejendommen.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på udtalelserne fra klagerens entreprenør og ingeniør. Der er endvidere lagt vægt på, at sælgeren ifølge selskabet har oplyst, at der er foretaget visse reparationer i trappen i 2010 eller 2011, og at det forekommer usandsynligt, at disse reparationer er udført korrekt eller i tilstrækkeligt omfang, når trappen få år efter viser sig at smuldre i et sådant omfang som oplyst.

Flertallet stemmer derfor for at give klageren medhold

Nævnets mindretal udtaler:

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

Efter en gennemgang af sagen finder mindretallet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade.

Der er herved blandt andet lagt vægt på, at det må lægges til grund, at det i 1949 var sædvanligt at anvende beton af ringe kvalitet, at klageren ikke har godtgjort, at trappen siden opførelsen har gennemgået omfattende og utilstrækkelige reparationer, og at trappens flisebelægning lå fast, inden klageren besluttede sig for at udskifte fliserne.

Mindretallet stemmer derfor for ikke at give klageren med hold.

10. 87524

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende skade på klagerens hovedtrappe. Selskabet skal derfor genoptage sagen og skal yde forsikringsdækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels