Ankenævnet for Forsikring

Den 14. juni 2017 blev i sag nr. 89940:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på husets hovedtrappe.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdet består i, at jernet i konstruktionen har udlevet sin sædvanlige levetid.

Såfremt der skal udbetales erstatning har selskabet anført, at forholdet kan udbedres ved at foretage en udskiftning af de to jerndragere under trappen uden at trappen nedrives, og at der i erstatningen skal foretages fradrag for udgifterne til de skader på trappen, som blev oplyst i tilstandsrapporten, alder i henhold til forsikringens afskrivningstabeller, erstatning fra den bygningssagkyndige og forsikringens selvrisiko på 5.000 kr.

Den forsikrede bygning er opført i 1938. Klageren overtog ejendommen den 4/6 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/2 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. 89940

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk ved tagkanter ved hushjørner. Note: Revnedannelserne vurderes at skyldes vindtryk og at yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes ved kraftig blæst.
	K1	Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket, se f.eks. mod vest, øst og nord. Note: Skaderne er af mindre omfang.
2.3 Læmure	K1	Læmurens murværk på vindfang, har udfaldne fuger og der er løse fliser på top-afdækningen. Note: Vindfang er under renovering.
…		
4.3 Udvendige trapper	K2	Klinker på trappe ved hoveddør har manglende vedhæftning samt revnede klinker. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling i trappen.
	K1	Kældertrappe har revnedannelser, løst puds og pudsafskalninger i puds og beton, konstateret i trin og i vanger, samt der er rust på jernbjælker. Note: Årsagen vurderes hovedsageligt at være fugt- og frostskader.

I klage af 3/10 2016 har klageren bl.a. anført:

"Sagen kort. Vi købte i 2015 juni hus på … Inden køb gennemgår vi naturligvis nøje tilstandsrapporten og finder nogle enkelte K3 og ellers K2 og K1 skader, som vi kan forstå ikke er af kritisk karakter, når man læser, hvad de respektive karakterer dækker over.

Sagens kerne her er vores hovedtrappe op til huset, som får bemærkningen K1 for noget rustdannelse og afskallet puds i kælderhals og karakteren K2 for revnedannelse i selve trappens belægning. Disse skader, forstår vi, som ikke kritiske - om end smarte at få udbedret. Da vi har overtaget huset, sætter vi derfor en murer i gang med at udarbejde tilbud på at udbedre trappen, pudse den op, skifte belægning og få den til at se flot ud.

Vi kommer dog aldrig videre end tilbuddet, da mureren konstaterer, at skaderne på trappen er af en sådan karakter, at det kræver en meget større indsats - herunder nedtagning af hele trappens ydermur, udskiftning af bærende I-profiler og jern i trappen. I kølvandet får vi et tilbud på c. 75.000 kroner for en ny trappe, da vurderingen mureren laver er, at hele trappen er ved at falde sammen. Han udfærdiger samtidig en vurdering af trappens tilstand, hvori han klar angiver, at trappens tilstand er til en K3 i tilstandsrapporten og derfor undrer sig over, at skaderne ikke er beskrevet korrekt.

Vi kontakter derfor vores ejerskifteforsikring, Frida, som sender deres første synsmand ud. Han tager fotos af jernene i trappen og laver efterfølgende en vurdering, der konkluderer, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke kan dækkes. Det undrer vi os over og tager kontakt til Fridag for en mere grundig redegørelse. Vi tager samtidig fat i en advokat, som herfra kører sagen videre for os. Sideløbende hermed vælger vi for egen regning at få lavet en uvildig vurdering af trappens tilstand. Denne udføres af byggesagkyndig ([klagers byggesagkyndig]), som i sin rapport entydigt konkluderer, at trappen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, at vurderingen skulle være K3 og at der desuden er sammenstyrtningsrisiko ved trappen.

Vi kontakter derfor Frida med denne uvildige rapport. Frida beder den synsmand de havde ude om at vurdere konklusionerne. Det fører til en lang snak om levetid for I-profiler, henvisning til en jernproducents syn på sagen, men ikke nogen forholden sig til, om tilstandsrapporten beskriver forholdet korrekt eller klart forkert, som vores [klagers bygge-

sagkyndig]-rapport fastslår. Fridas synsmand får dog skrevet noget om, at forholdene i trappens kælderhals må have været utilgængelige eller på anden måde gjort usynlige, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, for ellers skulle forholdet have været karakteriseret anderledes - bemærkelsesværdigt nok, en form for imødekommelse, som ikke siden er blevet taget op af Frida.

Herefter følger længere mailstrøm mellem advokat og Frida. Vi ender med at sætte dem stole for døren og sige, at har vi ikke et klart svar på, hvorvidt de vil forholde sig til den uvildige rapport inden for syv dage, så går vi til ankenævnet. Det får Frida til - godt nok efter endt frist- at tilbyde at sende en ny synsmand (deres over-ekspert ud) for en endelig vurdering. Vi får besøg af en meget lidt venligtstemt mand, som opfører sig nærmest brysk og affejende over for min kone og jeg. Ikke overraskende ender han med at sende Frida en vurdering, som slår fast, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten - og parentes bemærket kan trappen laves for 10.000 kroner, foruden at I-profilerne er udtjent og trappen dermed har overskredet sin udløbsdato, mm. jf. Fridas første synsmand.

Status er, at vi på ingen måde føler os overbevist om, at vi har fået en fair behandling i sagen. Vi kan bl.a. ikke forstå, hvordan Frida kan afvise vores uvildige vurdering - som jo også stemmer overens med den vurdering, som vores murer lavede allerførst. Med andre ord. Vi mener klart, at vi grundet en klar fejlagtig beskrivelse i tilstandsrapporten har været stillet dårlige i købet af ejendommen, som, har det vist sig, har en hovedtrappe, som er i betydeligt dårligere stand end vi kunne afgøre ud fra tilstandsrapporten.

Vi engagerer i forløbet egen advokat, uvildig murer og bygningssagkyndig i sag og får lavet uvildige vurderinger af skaden, som bekræfter, at der er klar fejl i tilstandsrapporten. Alligevel fastholder Frida deres afvisning til slut.

Vi kontakter også den …, som har lavet tilstandsrapporten. De anerkender efter at have haft deres kvalitetsansvarlige og en murer ude og besigtige hovedtrappen deres fejl i tilstandsrapport. Alligevel fastholder Frida fortsat, at de afviser skaden.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Anerkendelse af Fridas dækningsansvar og at de stilles til ansvar for de forsikringer de sælger. Herunder fuld kompensation for omkostninger vi står over for med genopbygning af hovedtrappe."

Selskabet har i mail af 14/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Så vidt vi kan se, så er der tale om en oprindelig kældertrappe, som er udført i forbindelse med husets opførelse. Kældertrappe og murværk er derfor på nuværende tidspunkt 79 år gammelt i henhold til tegning fra byggesagsarkivet:
…
Det fremgår ret tydeligt af tilstandsrapporten, at der er eksisterende skade på jernbjælker (i flertal) og revnedannelser med mere i både trin og beton. Det siger sig selv, at årsagen til rusten er, at der kan trænge vand ind i konstruktionen.
…
Der er således tydeligt beskrevet i tekst, at der allerede før vores kunder købte ejendommen var konstateret rust på jernbjælker og andre skader i muren/trappen dette sted.

Vi henviser til fx kendelse 86213 og 66283 fra jer:
…

Her var rustent indmuret jern oplyst i tilstandsrapporten og klager advaret om forholdet før købet.

Om karakteren burde have været K2 pr. februar 2015 i stedet for K1 ved vi ikke. Vi har fået anmeldelsen 4 måneder efter forholdet blev beskrevet i tilstandsrapporten og forholdet kan have udviklet sig yderligere gennem vinteren. Tilstandsrapporten er fra februar 2015 og dermed udarbejdet i en periode, hvor der er nedbør og frost, som kan forværre forholdene i tilstandsrapporten efterfølgende frem mod anmeldelsen 1. juli 2015.

Uanset hvorvidt forholdet er forværret eller ikke, så fik vores kunde i tilstandsrapporten en tydelig advarsel om, at der var allerede eksisterende skader på såvel trappen som jernbjælkerne i konstruktionen. Derfor bør det ikke komme som en overraskelse for vores kunde, at der bør ske en reparation af en skadet 79 år gammel trappe, der fremstår som en integreret del af ejendommens murværk. At der er behov for at få repareret de skader tilstandsrapporten har beskrevet er, hvad vores kunde med rette kan forvente i dette tilfælde.
…
Forholdet er ikke klart forkert beskrevet og vores kunde har fået en tydelig oplysning før beslutningen om købet blev taget, hvor det var tydeligt, at der allerede var sket skader i konstruktionen.

Med oplysningen i tilstandsrapporten har vores kunde og deres juridiske rådgiver –
…
haft muligheden for, at forhandle prisen ud fra tilstandsrapportens oplysninger. Om det reelt er sket ved vi ikke og vi er ikke part i handlen og har derfor ikke haft indflydelse på forhandlingen mellem parterne. At man ved handlen eventuelt har valgt, at der decideret ikke handles på tilstandsrapportens oplysninger, er ikke Ejerskifteforsikringens formål at råde bod på. Det ville i så tilfælde medføre mulighed for en urimelig spekulation mod Ejerskifteforsikringen, der primært har til formål, at erstatte forhold, som køber slet ikke fik oplyst om ejendommen eller forhold, som blev klart forkert beskrevet.

Vi må fastholde, at forholdet ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning allerede af de her nævnte grunde.

Jeres praksis på området støtter vores synspunkt
Vi henviser fx til jeres kendelse 64432, hvor en K1 karakter fulgt af en note var en tilstrækkelig advarsel og klager fik ikke medhold i sin klage over selskabets vurdering.

Vi henviser også til, at omfattende revnedannelser i kendelse 80689 var tilstrækkeligt advaret med karakteren K1 og den tilhørende tekst i tilstandsrapporten.

Og i kendelse 72706 var tidligere revner i nypudsede facader begyndt at vise sig igen og beskrevet med K1 og tekst, hvilket var tilstrækkelig advarsel til en køber.

Vi er af den opfattelse, at den omstændighed, at et forhold kan være forkert beskrevet i tilstandsrapporten ikke i sig selv udløser et dækningsberettigende forhold på en Ejerskifteforsikring, fordi det er en betingelse, at forholdet skal være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. *I den konkrete situation mener vi ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.*

Jern i en vægkonstruktion kan udleve sin levetid
Det er i øvrigt også vores opfattelse, at jern kan udleve sin levetid som bygningsdel i vægkonstruktionen. I modsat fald ville det ikke være nødvendigt, at have følgende punkt med i Justitsministeriets bekendtgørelse:

6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:

g) Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Også af den her grund, er forholdet ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Hvis det forholdt sig sådan, at der ikke skulle ske en konkret vurdering af levetiden, da havde punktet med undtagelsen været helt overflødig i bekendtgørelsen. Når punktet fremgår af bekendtgørelsen - også efter den seneste revidering af bekendtgørelsen i 2012, må det skyldes, at bygningsdele i konstruktioner kan udleve deres levetid.

Hvis I ikke er enige i, at køber var advaret før købet og i at levetiden er udløbet, kan der ske en partiel reparation og erstatningsopgørelse efter reglerne
Hvis I - mod vores forventning og uanset jeres hidtidige praksis, som vi har henvist til - skulle nå det resultat, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, uanset at der i teksten tydeligt fremgår, at der ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten rent faktisk kunne konstateres skader ved væg-/trappe/jernbjælker i ejendommen, skal der i erstatningsopgørelsen tages hensyn til følgende:

Naturligvis kan forholdet repareres partielt. Vores kunde er velkommen til, at benytte lejligheden til at udskifte trappen, men en erstatning ville tage afsæt i en pris for en partiel reparation minus erstatningen fra [den bygningssagkyndige]. Herefter skulle der ske afskrivning i overensstemmelse med Bekendtgørelsens afskrivningsregler, der er gengivet i forsikringsbetingelserne og endelig skulle der fratrækkes en selvrisiko på 5.000 kroner. Om der herefter reelt er et beløb tilbage at erstatte ved vi ikke.

Vi henviser til jeres kendelse:
85778
…
86518
…
Vi indhenter i så fald et tilbud på en partiel reparation, da vi mener, at tilbuddet fra vores kunde er ud over, hvad der er en rimelig og nødvendigt partiel reparation af forholdet.

Vi er orienteret om, at [den bygningssagkyndige] som har udarbejdet tilstandsrapporten har givet vores kunder en delvis erstatning til brug for en udbedring. Dette medfører dog ikke pr. automatik, at der er dækning fra Ejerskifteforsikringen. Grunden til den delvise dækning er netop, at den bygningssagkyndige kan blive ansvarlig for blot en forkert beskrivelse i tilstandsrapporten, hvorimod Ejerskifteforsikringens kriterie i henhold til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer blandt andet er, at et forhold skal være decideret klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten før Ejerskifteforsikringen skal erstatte forholdet."

Klageren har i mail af 31/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "**2. Utilstrækkelig beskrivelse i tilstandsrapport**
> Yderligere vil vi henlede opmærksomhed på det faktum, at tilstandsrapporten ikke alene rummer klart forkert beskrevne forhold vedrørende vores hovedtrappe. Tilstandsrapporten er også mangelfuld for så vidt angår øvrige forhold ved trappen. Specifikt vangen/ydersiden af hovedtrappen (se foto herunder), som slet ikke er behandlet i tilstandsrapporten, hvilket den burde, og som bidrager væsentligt til, at en reparation af trappen ikke er mulig. Vi henviser til [klagers byggesagkyndigs] konklusion, omkring trappens ydremur, herunder sætningsskader og bue i murværk.
> …
> Med hensyn til Qudos/Frida Forsikrings ønske om et alternativt tilbud på, hvad det vil koste at genetablere vores hovedtrappe, så bakker vi naturligvis op om, at der indhentes yderligere tilbud fra faglært murer på en genetablering af trappen.
>
> Afslutningsvis vil vi påpege, at vi afstår fra at kommentere yderligere på Qudos/Frida Forsikrings påstande og argumenter i brev af 14. december 2016. Det skyldes, at påstandene baserer sig på den fejlagtige præmis, at vores hovedtrappe kan repareres. Det kan den ifølge fageksperter ikke."

Selskabet har i mail af 5/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores byggetekniker har besigtiget hovedtrappen den 15. juli 2015 og her to han dette foto:
> …
> På hans foto ser trappen ud som en ældre trappe nu en gang ser ud. Naturligvis kan der ske en partiel reparation af trappen ved, at den tærede vange udskiftes og der repareres så der ikke kan trænge vand ind.
>
> Det er jo netop den skade, som er beskrevet i skadeoversigten i tilstandsrapporten og som vores kunde kunne og burde have repareret umiddelbart efter overtagelsen. Vores kunde må med rette forvente, at en sådan skade kan udvikle sig med tiden, fordi nedbør og frost bidrager til forværring.
>
> Vores byggetekniske chef … har ligeledes besigtiget forholdet ved en fælles besigtigelse. Han er af den opfattelse, som vi her giver udtryk for i forhold til trappens tilstand, nemlig at den er beskrevet i tilstandsrapporten samt at der kan ske en reparation.
>
> Det er … umiddelbare vurdering, at det vil være muligt af foretage en udskiftning af de 2 jern uden, at nedrive trappen m.m. og at udgifterne hertil inklusive nødvendige pudsreparationer vil være ca. 10.000 kroner i alt.
> …
> Det fremgår af den tilstandsrapport, som vores kunde fik udleveret før købet af ejendommen, at:
>
> - ➢ Kældertrappen har revnedannelser (i flertal)
> - ➢ Kældertrappen har pudsafskalninger (i flertal)
> - ➢ Kældertrappen er opfugtet i nederste del af vange ved ydervæg
> - ➢ Jernbjælker (i flertal) har rust
> - ➢ Der er forhold ved både ind- og udvendigt ved kældertrappevange
> - ➢ Køber oplyses om, at man må forvente yderligere skadeudvikling dette sted

Der er derfor - uanset om karakteren er helt retvisende eller ikke - givet en fyldestgørende beskrivelse til køber om, at der er revner, afskalninger, pudsskader, blottet rustne jernbjælker, frostskader og fugtskader.

På den baggrund må det derfor kunne lægges til grund, at forholdet ikke er decideret klart beskrevet i tilstandsrapporten, da køber fik en ret omfattende skadebeskrivelse omkring det anmeldte forhold.

Sådan ville erstatningen blive beregnet, hvis forholdet var omfattet af forsikringen
Hvis Ejerskifteforsikringen kunne tilbyde forholdet med trappen dækket af forsikringen, ville en erstatningsopgørelse ske med diverse fradrag.

Vi har tidligere gjort opmærksom på, at hvis der have foreligget et erstatningsberettiget forhold, ville en erstatning skulle opgøres til reparationsprisen med fradrag for de udgifter til reparation af de i tilstandsrapporten allerede oplyste forhold ved trappen.

Som vi tidligere har skrevet i klagesvaret, har vi fået oplyst, at [den bygningssagkyndige] allerede har betalt et erstatningsbeløb til vores kunde. Dette beløb skal fratrækkes i erstatningsopgørelsen.

Af det resterende beløb ville erstatningen, i henhold til bestemmelserne om afskrivning for udvalgte bygningsdel, være på 37 % erstatning med efterfølgende fradrag af den obligatoriske policemæssige selvrisiko på 5.000 kroner.

Vi er helt uenige i, at der skulle være en risiko for kollaps medmindre vores kunde har påbegyndt arbejder på trappen. Der har ikke været tidligere hverken ved vores første besigtigelse eller ved den fælles besigtigelse været tegn på mulig kollaps.
…
Hvis I - mod vores forventning - skulle komme til det resultat, at Ejerskifteforsikringen bør beregne en erstatning for et forhold, der dels er oplyst i tilstandsrapporten og ikke klart forkert beskrevet, dels tilsyneladende allerede er erstattet af [den bygningssagkyndige], indhenter vi et tilbud på en partiel reparation af trappen og beregner erstatningen som oplyst herover.

Det er vores opfattelse, at kældertrappen er en integreret det af bygningens ydervæg og derfor i overensstemmelse med jeres praksis skal udsættes for afskrivning i forhold til tabellen om Vægkonstruktion og punktet om tegl.

Vores kunde oplyser om skævhed ved ydermuren i forbindelse
Vi kan se, at vores kunde nu oplyser om en skævhed ved ydermuren.
…
Vi gør allerede nu opmærksom på, at en skævhed ved en ydermur fra år 1938 ikke nødvendigvis i sig selv er en skade i Ejerskifteforsikringens forstand. Skævheden skal have en konstruktiv betydning for bygningen, før forholdet kan være en skade.

I øvrigt har vores kunde oplyst, at forholdet har en sammenhæng med de skader, som vores kunde blev oplyst om i tilstandsrapporten om kældertrappen."

Klageren har i mail af 13/2 2017 bl.a. anført:

"Vi kan konstatere, at selskabets fortsat indtager deres uforståelig position (som de eneste af parterne, der har været involveret i denne sag). Dog inddrager selskabet nu en

yderst generel beskrivelse af murværk i tilstandsrapporten, som en præcis og dækkende beskrivelse for, at vores hovedtrappe er i reel nedstyrtningsfare jf. notat fra [klagers byggesagkyndig].

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af udateret besigtigelsesnotat fra klagerens murer fremgår bl.a.:

"**Hovedtrappe:**

Ved gennemgang af hovedtrappen er følgende kosmetisk skader observeret: Fliser ligger løst, murafdækning ligger løst, mur brøstning mod hoveddør er porøs (grundet dårlig stenkvalitet) div. fuger er porøse, og manglende.

Grovere skader på hovedtrappe:

Hovedtrappens grundkonstruktion er baseret på svejsede betonomstøbte i-stålprofiler. Under selve trinene mod hus, er i-profilet så tæret at der er store huller i korpus, tillige er i-profil ilagt over lille vindue i kælderhalsen, og dette er tillige tæret i en sådan grad at bæreevnen er stærkt tvivlsom. I selve trappedækket, er to tværgående i-profiler indstøbt, disse er forsøgt malet over med grå maling, men uden afrensning. For enden af i-profilerne i murværk mod nabo, er der en 'udposning' på muren, dette skyldes at de tværliggende i-profiler er tæret, og har ekspanderet i en sådan grad, at de afstøder murværket. Flere trin har forskubbet sig, og har tværliggende revnedannelse. Eftersom det er umuligt at afrense og koldgalvanisere det omstøbte jern (den normale procedure hvis tæring skal forsøges stoppet 'in situ') og trappens bærende konstruktion er tæret til langt over hvad der kan reddes, vurderes trappen at være i en så ringe stand, at den ikke længere er sikker. Dette burde uden tvivl have været anmærket som en K3 skade i en tilstandsrapport. Det anbefales at udføre ny hovedtrappe."

Af besigtigelsesnotat af 1/12 2015 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Ejendommen er besigtiget d. 30-10-2015 kl. 09:00.

Konklusion:
Hele trappen har sætningsskader som er uoprettelige. Der er konstateret alvorlige skader i bærende jerndragere og murværk som medfører risiko for sammenstyrtning af trappen.
De registrerede skader er ikke omtalt i tilstandsrapporten og de forhold som er beskrevet har kun fået karakteren K1, hvilket er helt misvisende og klart forkert beskrevet. Der burde have været anvendt K3, da skaderne medfører nærliggende risiko for kollaps og dermed personskade samt følgeskader på konstruktioner.

Følgende er konstateret:
Hele muren (vange / ydersiden af hovedtrappen) står i en bue. Murværket er skubbet flere centimeter ud pga. rust i bærende jernbjælker (på indersiden). Se bilag 1.
Jerndrager på indersiden (vandretliggende over vinduet) er gennemtæret. Se bilag 2 og 3.
Der ses yderligere rust i enderne af 2 jerndragere der ligger parallelt med trappetrin.

Det ses på murstenene at murværket har været repareret tidligere. Murværket fremstår generelt meget medtaget og fuger mellem mursten mangler i store dele af muren, til så stor dybde, at der er fare for sammenstyrtning. Se bilag 4.

Der ses større sætning i murværk over vindue samt til højre for vinduet. Se bilag 5.

Skråtliggende jerndrager under trappe (fastgjort på ydervæg i kælder) er gennemtæret og delvist opløst. Der er fare for kollaps. Det ses yderligere at der er foretaget forstærkninger i form af træ der er monteret for at understøtte drageren. Se bilag 6 og 7."

Af mail af 4/12 2015 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg henholder mig til, at [klagers byggesagkyndig] konkluderer, at der er risiko for sammenstyrtning af trappen og dermed risiko for personskade samt følgeskader på konstruktioner. Yderligere konkluderer [klagers byggesagkyndig], at skaderne i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet og misvisende, herunder at skaderne burde have været angivet med en K3 i tilstandsrapporten.
Derfor skal jeg på vegne af min klient fastholde - som tidligere gjort gældende - at skaderne i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet og dermed dækningsberettigede.
Idet [klagers byggesagkyndig] konkluderer, at trappen bør udskiftes, og således ikke kan repareres, skal jeg henvise til det tidligere fremsendte tilbud. Med hensyn til afskrivningstabel afvises det, at afskrivning skal ske i henhold til tabel C. Der må i stedet ske afskrivning efter tabel A."

Af mail af 7/3 2016 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Ved vores byggeteknikkers tidligere besigtigelse kunne det ses at jernvangerne (HEB profiler) var tæret i en vis grad.

Om profilernes bæreevne generelt er nedsat i en sådan grad, at der er umiddelbar fare for nedstyrtning, er ikke konkret vurderet, og kan ifølge vores byggeteknikker ikke afgøres alene ud fra hvad der kan ses visuelt.

Såfremt man ønsker at der skal tages konkret stillingtagen til om jernvangernes bæreevne er nedsat og hvor meget kan alene afgøres ud fra en konkret beregning, eller nærmere undersøgelse.

På det foreliggende grundlag må det lægges til grund, at de monterede vanger er fra ejendommens opførelse som ifølge tilstandsrapportens oplysninger er 1938 og da de pågældende vanger er monteret i udsat miljø, reducerer det helt implicit deres normale levetid.

Vorres byggeteknikker har ringet til producenten af Jernprofiler …, som oplyser, at den gennemsnitlige levetid for de omtalte profiler, forventes at være i ubeskyttet stand ca. 25-30 år, og som korrosionsbeskyttet ca. 50 år.

Ud fra disse oplysninger og vores byggeteknikkers tidligere besigtigelse er den forventede levetid på jernvangerne overskredet væsentligt - uanset om de er /var korrosionsbeskyttet eller ej."

10. 89940

Af mail af 27/5 2016 fra den beskikkede bygningssagkyndiges firma til klageren fremgår bl.a.:

> "Efter at have modtaget din henvendelse, har … besigtiget forholdet, hvorefter vi anerkender, at der er begået ansvarspådragende fejl.
> …
> Indledningsvis har du ved …, haft egen fagmand til vurdering af omfanget.
> … her efterfølgende givet tilsagn om, at de har kompetencerne til, at udbedre pågældende forhold.
>
> Herfor ligger tilbud af 26. maj 2016, pålydende kr. 78.000,- ex. moms.
> Tilbuddet omfatter udskiftning af hovedtrappen.
> …
> Ved erstatningsansvar er den ansvarlige part, alene forpligtet til ved nyopførsel, at erstatte i henhold til begrebet dagsværdi.
> Nærmere definition for dagsværdi fremgår af nedenstående.
> *'Dagsværdi.*
> *Værdien på skadedagen for en tilsvarende ting som den ødelagte. Det vil sige genanskaffelsesprisen minus eventuel værdiforringelse på grund af fx alder og slid'.*
>
> Ved beregning af erstatning er der taget udgangspunkt i materialet beton, under kategorien vægkonstruktion. Der er ikke for trapper nærmere defineret levetider, hvorfor vi vælger i det omfang det er muligt, at stille dig bedre. Årsagen til at du i pågældende sag vurderes at blive stillet bedre, skyldes den naturlige slidtage der forefindes på vægkonstruktioner, ikke direkte kan sammenlignes med den påvirkning trapper er underlagt.
>
> **Tabel C:**
> **Alder indtil Erstatning**
> …
> 80 år 37 pct.
> …
> Pågældende trappe er opført med huset i 1938, hvorfor afskrivning for alder indtil 80 år finder anvendelse.
>
> Erstatning er opgjort til følgende.
>
> Erstatning for trappe med udgangspunkt i levetidstabel
> 37% af kr. 78.000,- ex. moms. **Kr. 28.860,- ex. Moms**"

I det af klageren indhentede tilbud hedder det:

> "**Hovedtrappe:**
>
> Eksisterende trappe nedrives. Ny sollek/fundament støbes, der mures ny trappevange. Trin og repos støbes på skelet af svejset i-profiler, samt armeringsgitter. Der lægges nye fliser, og kælderhals/trappeskakt pudses. Ny flisebelægning monteres og fuges, der monteres ny granit afdækning på mur brøstning, og aftrappet brøstningsvæg.
>
> Tilbudspris: Kr 78.000"

11. 89940

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B 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 bygninger, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke skader dækkes ikke

…

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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.

…

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

…

7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8.

Skade på udvalgte bygningsdele beregnes efter afskrivningstabellerne på side 9-12.

…

Skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

…

19. Levetidstabeller

…

De bygningsdele der er omfattet af afskrivningstabellerne på side 9-12, kan du finde i tabel 1 på side 7-8. Det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem.

…

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

12. 89940

…

Vægkonstruktion	
- beton	Tabel C

…

- murværk (tegl)	Tabel A

…

Tabel A	
Alder indtil:	*Erstatning*
30 år	100 pct.
60 år	93 pct.
90 år	78 pct.
120 år	63 pct.
150 år	48 pct.
180 år	38 pct.
210 år	34 pct.
240 år	30 pct.
270 år	26 pct.
300 år	22 pct.
Mere end 300 år	20 pct.

…

Tabel C	
Alder indtil:	*Erstatning*
30 år	100 pct.
40 år	93 pct.
50 år	78 pct.
60 år	63 pct.
70 år	48 pct.
80 år	37 pct.
90 år	30 pct.
100 år	23 pct.
Mere end 100 år	20 pct.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendommen, der er opført i 1938, i juni 2015. Han anmeldte til selskabet den 1/7 2015 tæringsskader i bærende jerndragere for husets udvendige trappe til hoveddøren. Klagerens krav er forsikringsdækning til opførelse af en ny hovedtrappe. Klageren har indhentet et tilbud på 78.000 kr. ex. moms og har i korrespondancen for nævnet tilkendegivet, at han er indforstået med, at der indhentes et alternativt tilbud fra faglært murer på en genetablering af trappen. Klageren har oplyst til nævnets sekretariat, at han ikke kræver erstatning for sine udgifter til tekniske rapporter og advokatbistand.

13. 89940

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdet består i, at jernet i konstruktionen har udlevet sin sædvanlige levetid.

Såfremt der skal udbetales erstatning har selskabet anført, at forholdet kan udbedres ved at foretage en udskiftning af de to jerndragere under trappen uden at trappen nedrives, og at der i erstatningen skal foretages fradrag for udgifterne til de skader på trappen, som blev oplyst i tilstandsrapporten, alder i henhold til forsikringens afskrivningstabeller, erstatning fra den bygningssagkyndige og forsikringens selvrisiko på 5.000 kr.

Af udateret beskrivelse af skaderne på hovedtrappen fra klagerens murer fremgår blandt andet: "Hovedtrappens grundkonstruktion er baseret på svejsede betonomstøbte i-stålprofiler. Under selve trinene mod hus, er i-profilet så tæret at der er store huller i korpus, tillige er i-profil ilagt over lille vindue i kælderhalsen og dette er tillige tæret i en sådan grad at bæreevnen er stærk tvivlsom. I selve trappedækket, er to tværgående i-profiler indstøbt, disse er forsøgt malet over med grå maling, men uden afrensning. For ende af i-profilerne mod nabo, er der en 'udposning', på muren, dette skyldes, at de tværliggende i-profiler er tæret, og har ekspanderet i en sådan grad, at de afstøder murværket. Flere trin har forskubbet sig, og har tværliggende revnedannelse. Eftersom det er umuligt at afrense og koldgalvanisere det omstøbte jern (den normale procedure hvis tæring skal forsøges stoppet 'in situ') og trappens bærende konstruktion er tæret til langt over hvad der kan reddes, vurderes trappen at være i så ringe stand, at den ikke længere er sikker… Det anbefales at udføre ny hovedtrappe".

Af beskrivelse af 1/12 2015 af skaderne på hovedtrappen fra klagerens byggesagkyndige fremgår blandt andet: "Hele muren (vange/ydersiden af hovedtrappen står i en bue. Murværket er skubbet flere centimeter ud pga. rust i bærende jernbjælker (på indersiden)… Jerndrager på indersiden (vandretliggende over vinduet) er gennemtæret… Der ses yderligere rust i enderne af to jerndragere der ligger parallelt med trappetrin… Skråtliggende jerndrager under trappe (fastgjort på ydervæg i kælder) er gennemtæret og delvist opløst. Der er fare for kollaps. Det ses yderligere at der er foretaget forstærkninger i form af træ der er monteret for at understøtte drageren".

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige med K2 (alvorlig skade) anmærket, at trappen ved hoveddør har klinker med manglende vedhæftning samt revnede klinker, og at der er risiko for yderligere skadesudvikling på trappen. Om kældertrappen har han med K1 (mindre alvorlig skade) anmærket, at den har revnedannelse, løst puds og pudsafskalninger i puds og beton på trin og vanger, samt der er rust på jernbjælker.

Efter nævnets opfattelse er forholdet klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen og karaktergivningen ikke advarer om det langt alvorligere forhold, at jerndragerne er rustet i en sådan grad, at der er behov for en omfattende udbedring af trappekonstruktionen.

Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at forholdet alene består i udløb af jerndragernes sædvanlige levetid. Nævnet har blandt lagt vægt på, at selskabet ikke fremlagt dokumentation for, at indvendige skjulte jernkonstruktioner sædvanligvis er gennemtærede efter 78 år.

Nævnet finder, at de konstaterende forhold ved hovedtrappen udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, og spørgsmålet er herefter, hvorledes erstatningen skal opgøres.

På baggrund af rapporterne fra klagerens murer og rådgiver finder nævnet, at klageren har godtgjort, at udbedring består i opførelse af en ny hovedtrappe. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens murer har vurderet, at trappens bærende konstruktion er tæret til langt over, hvad der kan reddes, og at der ikke kun er konstateret tæring i skråt- og vandretliggende jerndragere under hovedtrappen, men også i de tværliggende i-profiler i trappedækket.

Klageren har indhentet et tilbud, og nævnet har noteret sig, at han er indforstået med, at der indhentes et alternativt tilbud fra en faglært murer på en genetablering af trappen. Nævnet forudsætter, at det alternative tilbud indhentes fra en murer, som både klageren og selskabet er enige om.

15. 89940

Hovedtrappen er bygget over en kælderskakt med et dæk "repos" af beton, der bæres af svejsede betonomstøbte i-stålprofiler. Det afgivne tilbud indebærer bl.a. nedrivning af hele trappen, støbning af ny sokkel/fundament, trin og repos samt muring af trappevange og flisebelægning.

Nævnet finder, at arbejderne vedrørende betondækket og betontrinene ikke kan karakteriseres som hidrørende en vægkonstruktion, og at selskabet er uberettiget til at foretage afskrivning i udgifterne til genetablering af trappen efter afskrivningsreglerne for vægkonstruktioner af beton.

Hovedtrappen har vanger og I-profiler, der er indbygget i hovedbygningens teglmur og har murede brøstningsvægge. Brøstningsvæggene er formentlig opført senere end 1938, idet byggetegningen fra husets opførelse viser et jerngelænder.

Nævnet finder i overensstemmelse med kendelsen i sag nr. 85778, at trappens murværk er således integreret i bygningskonstruktionen, at dette må henregnes til vægkonstruktionen, og at der kan afskrives i udgifterne (arbejdsløn og materialer) til genetablering af murværket omkring trappen efter afskrivningstabellen for murværk af tegl. Nævnet finder, at murværket skal erstattes med 78 procent.

I den opgjorte erstatning foretages fradrag for selvrisikoen på 5.000 kr., udgiften til de reparationer, som klageren kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger samt erstatningen fra den bygningssagkyndige på 28.860 kr. ex. moms. Nævnet forudsætter, at udgifterne, som klageren måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger, fastsættes af den murer, som klageren og selskabet bliver enige om skal afgive det alternative tilbud på en genetablering af trappen.

16. 89940

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S, v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende at dække en udskiftning af hovedtrappen. Selskabet skal erstatte betonkonstruktioner fuldt ud og murværk med 78%. I erstatningen foretages fradrag for selvrisiko, udgiften til de reparationer, som klageren måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger og erstatningen fra den bygningssagkyndige.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels