

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. august 2021 blev i sag nr. 96411:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Af tilstandsrapport af 26/10 2018 fremgår bl.a.:

" 4. Fundament/sokler

...

4.3 Udvendige trapper

K1

Der er lidt mindre revner i trappe om imod have (mod nord). Der er en lille revne i overgang for betontrin ved hoveddør ud mod vej."

Klagerens repræsentant har i brev af 2/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient har først i juni 2019 anmeldt til ejerskifteforsikringen, at den indgangstrappe der fører til beboelsen fra havesiden er voldsomt beskadiget ... Min klient har ikke opdaget skaden før umiddelbart inden anmeldelsen.

Min klient kunne konstatere, at der er faldet betonstykker af trappens underside, fordi det jern, som er ilagt trappen for at styrke trappens bæreevne, er rustet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke forholdet, selv om det er visuelt for en bygningssagkyndige at besigtige undersiden af trappen.

DBF har afvist at erstatte trappen, fordi DBF mener, at der er tale om udløb af levetid.

Foto af trappens underside

...

Levetiden for trappen er ikke udløbet

Ejendommen er opført i 1925. DBF skriver i deres mail fra den 9. september 2019, at de mener, at det er den oprindelige trappe fra husets opførelse. Ved genbesigtigelsen den 13. november 2019 var taksator ikke helt sikker på, at det var den oprindelige trappe.

Min klient kender ikke historikken for trappen således, at han – på det fornødne sikre grundlag – kan udtale sig om trappens præcise alder. Trappen kan være den originale eller det kan være en trappe fra måske 30 år efter opførelsen af huset. Trappens alder har umiddelbart heller ikke betydning for sagens vurdering, idet trappen fortsat virker efter hensigten, selv om den er skadet.

Min klient har indhentet et reparationstilbud fra en murermester. Her kan ankenævnet se, at trappen kan repareres og således heller ikke af den grund kan have udlevet sin levetid.

...

Af yderligere argumentation for, at levetiden ikke er udløbet for trappen gør jeg opmærksom på, at sådanne trapper af beton med ilagt jern ikke fremgår af afskrivningstabellerne i bekendtgørelsen og forsikringsvilkårene.

Trappen bør derfor udbedres gennem en dækning fra ejerskifteforsikringen uden afskrivning og alene med et fradrag af den policemæssige selvrisiko.

Det er et hus, som der over tid er foretaget ændringer ved i henhold til byggesagsmappen.

Trappens levetid er ikke udløbet. Trappen benyttes dagligt og er ikke faldet sammen endnu selv om jernet nu er synligt og korroderet på trappens underside. Trappen kan repareres i henhold til fagmand og beton i sådanne konstruktioner har en meget lang levetid.

Vi mener ikke, at selskabet kan bruge betingelsernes punkt 4.7 om udløb af levetid i den her situation. Så længe trappen er funktionel og kan repareres, er dens levetid ikke udløbet. Trappen er blot skadet og bør repareres i henhold til tilbuddet fra murermesteren.

Uanset at der ikke gælder afskrivningsregler for en sådan udvendig betontrappe, gør jeg illustrativt opmærksom på, at beton ikke sådan uden videre udløber sin levetid i henhold til bekendtgørelsens bilag 2, fx afskrivning for vægge af beton:

...

Derimod er forholdet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet trappens skadede tilstand burde have fremgået af tilstandsrapporten. Det gør det ikke. Det er ikke et problem mellem den beskikkede bygningssagkyndige og min klient, som DBF gerne vil gøre det til, men derimod en skade der bør være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Derfor bør selskabet tilpligtes at give dækning for en reparation af skaden.

Om selskabet efterfølgende inddrager den bygningssagkyndige i en regressag er op til selskabet og reelt min klient uvedkommende.

Trappens alder er således underordnet i dette konkrete tilfælde og levetiden er ikke udløbet.

I forhold til spørgsmålet om udløb af levetid henviser jeg til nogle af ankenævnets kendelser:

...

I forhold til kendelse 89797 gør jeg opmærksom på, at beton har en meget lang levetid i henhold til de afskrivningsregler, der er i forsikringsvilkårene og som fremgår under vægkonstruktioner. Uanset trapper af beton ikke er særskilt nævnt i afskrivningsreglerne, så er det en betonkonstruktion præcis som en væg kan være det og levetiden er ikke mindre af den grund.

Kendelse 89797 havde samme problemstilling med korroderet jern i en lukket konstruktion, der ikke længere var helt lukket. Det var et hus fra 1935 og derfor et hus der var relativt alderssvarende til klagers hus.

I kendelse 89797 var ankenævnet af denne opfattelse: *'Nævnet finder, at tilstanden af jernbjælkerne nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og dermed udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er efter nævnets opfattelse ikke generelt forekommende i funkishuse fra perioden, at jernbjælker vil være i en sådan stand, at de skal udskiftes.'*

Nævnet har blandt andet lagt vægt på klagerens ingeniørs udtalelse om, at 'der findes lignende konstruktioner, hvor stålbjælker, der er korrekt indbygget og vedligeholdt, ikke er nedbrudte'.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at nedbrydninger går ud over, hvad klageren må forvente ud fra husets konstruktion og alder. Nævnet finder det bevist, at jernbjælkerne var nedbrudte ved klagerens overtagelse af ejendommen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet er konstateret lidt over 2½ år efter overtagelsen, og at der er tegn på tidligere reparation med PURskum. Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at forholdet alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet ikke har fremlagt dokumentation for, at skjulte jernkonstruktioner sædvanligvis er nedbrudte og skal udskiftes efter cirka 80 år.'

Ankenævnet kom i sagen til det resultat, at selskabet skulle anerkende, at den anmeldte skade ved jernbjælkerne i hjørnekonstruktionen er dækningsberettigende. Selskabet skulle genoptage sagsbehandlingen og opgøre en erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. En eventuel kontanterstatning skulle forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Det er derfor også, hvad vi vil bede ankenævnet om, at forpligte selskabet til i den aktuelle klagesag. Herudover har klager haft en udgift til bistand, som inden klagesagen er på 4.000 kroner inklusive moms (3.200 kroner + moms 800 kroner). Udgiften til bistand beder min klient om at DBF også tilpligtes at erstatte.

Udgiften til forsikringsanmeldelsen og ankenævnsbehandlingen er ikke med i det her nævnte beløb og klager er bekendt med, at dette ikke dækkes.

I kendelse 86518 anerkendte selv samme selskab (DBF), at en 80-årig gamle jernoverliggere som rustede i en ejendom fra 1934 var dækkede af ejerskifteforsikringen.

...

Også af den grund kan det undre, at DBF ikke anerkender at erstatte trappen. Efter ovennævnte kendelse kom der en ændring i ankenævnets praksis omkring afskrivning, der sker bygningsdel for bygningsdel, når der er tale om en bygningsdel, der ikke er nævnt i afskrivningstabellerne.

Kravene fra klager er:

- Udgiften til en rimelig og nødvendig reparation af trappen
- Udgiften til retablering af flisebelægningen rundt om trappen, hvis den beskadiges i forbindelse med udbedringen af trappen
- Refusion af klagers udgift for [repræsentants] bistand til klagens håndtering over for DBF inden ankenævns sagen.

Skadesagens behandling har været præget af en meget langsommelig proces hos selskabet. Selskabet har besigtiget efter anmeldelsen og de har genbesigtiget i forbindelse med min klients klage over afgørelsen, men selskabet har fastholdt, at skaden ikke er dækket af forsikringen. Efter anmeldelsen i juni 2019 endte sagsbehandlingen først ved DBF's endelige svar på klagen dateret den 18. december 2019. Det har således været ½ år, at få behandlet sagen hos DBF."

Selskabet har i brev af 27/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen vedrører en ældre betontrappe. Klager har anmeldt, at trappen er i dårlig stand, bl.a. med synlig rust i diverse armeringer. Dansk Boligforsikring har afvist dækning med henvisning til, at trappens stand er en følge af sædvanligt slid og ælde (trappen antages at være 95 år gammel) og, at der ikke er nærliggende risiko for skade.

2. Forløb

...

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 28. juli 2019, at der var konstateret skader på en betontrappe (mod have), bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 29. august 2019. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E.

Forholdet blev efterfølgende afvist, idet det vurderedes, at der var tale om, at konstruktionen havde udlevet sin normale, forventede levetid. Afgørelsen blev påklaget og der blev af den grund foretaget en genbesigtigelse ved en anden besigtigelseskonsulent, som dog nåede til samme konklusion, bilag F.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at trappen mest sandsynligt stammer fra husets opførelse i 1925. Der er ikke noget, der tyder på, at udgangen mod haven skulle være af nyere dato, og der må derfor også altid have været en trappe op til døren.

Det ses, at der tidligere har været et gelænder bestående af indstøbte jernrør, som nu er fjernet og erstattet af et nyere gelænder. Det må antages, at det gamle gelænder har været rustet op, hvilket også viser, at det er en trappe med en betydelig alder.

Trappen ses med en del revner i betonen, som vurderes korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten indeholder dog ingen beskrivelser af det korroderede jern, som ses på undersiden af trappen.

Trappen er udført i armeret beton, men armeringen består tilsyneladende af nogle lidt tilfældige stykker fladjern som formentligt er blevet tilovers et andet sted. Armeringsjernet er ikke rustbeskyttet, hvilket er sædvanligt for udførelsestidspunktet.

Der er ikke tegn på svigt i trappen, og besigtigelseskonsulenterne har ikke vurderet, at der for nuværende er nærliggende risiko for skade i form af brud.

Ifølge klagers egne oplysninger benyttes trappen også fortsat i fuldt omfang et år efter klagers overtagelse af ejendommen.

Klager har overfor Ankenævnet gjort gældende, at der ikke skulle være tale om udløb af levetid, idet en murer har tilbudt at udføre en reparation for en pris på kr. 34.200 ekskl. moms.

Klager har dog i skadeanmeldelsen givet udtryk for det modsatte synspunkt idet det heraf fremgår at: *'Det er vores skøn, at trappen er så skadet, at den ikke står til at redde. Derfor må den nedtages og genopføres.'*, bilag D.

Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulenter har anslået, at en ny trappe vil kunne udføres for kr. 25.000 - kr. 30.000 ekskl. moms. At det ikke kan antages, at være billigere at reparere end at udføre en ny tilsvarende trappen, må tages som udtryk for, at trappens levetid er ved at være udløbet.

Det følger af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7, at forhold der alene består i udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid, vil være undtaget fra forsikringsdækning.

Det samme må i øvrigt også følge af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, idet trappens værdi eller brugbarhed ikke kan siges at være nævneværdigt nedsat, når der sammenlignes med en tilsvarende trappe af samme alder.

Da der i øvrigt forsat ikke er konstateret brud i konstruktionen eller revner af konstruktiv betydning, vurderes tilstandsrapportens beskrivelse af revnerne, med karakteren K1, at have været korrekt."

Klagerens repræsentant har i brev af 30/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må i det hele fastholde erstatningskravet på 42.750 kroner inklusive moms for udbedringen af skaden på trappen. Her til kommer et mindre beløb for bistand i skadesagen forinden klagen blev indgivet til ankenævnet. Udgiften til bistanden inden klagesagen er foreløbigt opgjort til 2.800 kroner inklusive moms og drejer sig om møde på ejendommen samt diverse support til min klient og korrespondance med DBF.

Det er korrekt, at min klient først fik oplyst fra en murer, at trappen ikke stod til at redde. Efter kontakt til en anden murer kom der dog et reparationstilbud, som straks blev fremsendt i sagen og som vi mener bør danne grundlag ved erstatningsberegningen.

...

Levetiden for trappen er naturligvis ikke opbrugt

Så længe trappen eksisterer og kan benyttes efter dens formål, så kan levetiden ganske enkelt ikke være opbrugt. Som vi tidligere har redegjort for, så udlever en sådan trappe af beton ikke uden videre sin levetid.

Trappens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat

Når der er en så voldsom tæring af jernet på trappens underside, så ér trappens værdi og brugbarhed naturligvis nedsat nævneværdigt, idet der vil kunne ske et sammenbrud inden for en overskuelig tid. Jernet i trappen har en bærende funktion i trappens konstruktion.

Det siger sig selv, at når dette bærende jern er rustet, som det tydeligt fremgår af de fotos min klient har taget, vil skaden i sig selv medføre, at det blot er et spørgsmål om tid før jernet er så skadet at den bærende funktion er helt væk.

Se denne bemærkning i taksatorens rapport:

'Konstruktiv betydning

På et tidspunkt, kan trappen risikere at knække.'

Det er derfor noget 'sludder', når DBF påstår, at værdien og brugbarheden af trappen ikke er væsentligt nedsat.

Der er således ikke nogen reel sammenhæng mellem skadebehandlerens og taksatorens konklusioner omkring det tærede jerns betydning for trappen. Taksatoren er klar over, at der er tale om en bærende konstruktion og at det kan få fatale følger, at en bærende jernkonstruktion korroderer.

Tæring af det bærende jern er da i den grad et brud på den bærende konstruktion. Derfor forstår vi ikke DBF's påstand om, at der ikke er brud, da der både er sket afskalning af beton på undersiden (brud) og jernet er korroderet (brud). Trappen som helhed, og herunder også det skadede jern indmuret i trappen skulle have haft en ganske anden karakter og beskrivelse i tilstandsrapporten. Det korroderede jern er slet ikke beskrevet og kan ikke henføres til beskrivelsen K1 og 'lidt mindre revner'.

Min klient hæfter ikke for sælgers manglende vedligeholdelse

DBF's taksator skriver blandt andet i sin genbesigtigelsesrapport, at:

'Konklusion:

Det er en betontrappe, som ikke er blevet vedligeholdt, og derved er pudsen begyndt at revne, det har givet fugt og vand en mulighed for at trænge ned til armeringsjernet som så er rustet.'

Det forholder sig således, at det ikke er min klient som har ansvaret for sælgers eventuelle mangelfulde vedligeholdelse. Hvis forholdet var blevet korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, havde min klient kunne tage forholdet i betragtning ved handlen. Den mulighed blev min klient frataget allerede på grund af den manglende korrekte beskrivelse af trappens tilstand.

Taksator skriver også, at:

'Er anmeldte forhold fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

Det kunne måske godt have haft en anmærkning vedr. synlig gravrust under trappeløb.'

Den bygningssagkyndige skulle naturligvis beskrive 'gravrusten', når det er visuelt for den bygningssagkyndige. Der er tale om rust i en bærende jernkonstruktion. Sker der et brud på grund af jernets tilstand er der i øvrigt fare for personsikkerhed, hvis det sker under færdsel på trappen. Også af den grund skal trappens tilstand nedenunder beskrives.

Det eneste som var oplyst om trappen i tilstandsrapporten var:

'4.3 Udvendige trapper K1 Der er lidt mindre revner i trappe om imod have (mod nord).'

I genbesigtigelsesrapporten oplyser taksator følgende om trappen:

'Ude:

Der ses en del revner på pudslaget ovenpå trappen (foto 3-7)

Der ses enkelte revner i vangen (foto 8-9)

Der ses rust efter det oprindelige gelænder (foto 10)

Under trappen er der ikke noget puds tilbage, og man ser op på armeringsjernet, som visse steder er gennemtæret (foto 11-13)

Jernet ligner noget tilfældigt fladjern eller lign. man lige har haft.

Trappens betontykkelse måles til ca. 7 cm. Fra bunden af trin og til underside beton (foto 15)'

Trappen blev således klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet der er meget mere skade på trappen end 'lidt mindre revner' på trappen ud over at den bærende jernkonstruktion der er umiddelbart synlig og ses rustet, hvilket til trods for at det er visuelt konstaterbart for den bygningssagkyndige, ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten."

Nævnet har den 19/8 2020 afsagt kendelse 94953 i sagen. Af nævnets udtalelse fremgår bl.a.:

"Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1925 og er overtaget af klageren den 15/1 2019. Fra ejendommen er der adgang til haven via en trappe udført af beton med armeringsjern. Klageren anmeldte den 28/7 2019, at armeringsjernet under trappen var synligt og korroderet. Efter at selskabets taksator havde besigtiget ejendommen den 29/8 2019, afviste selskabet at dække det anmeldte forhold med henvisning til, at skaderne på trappen skyldtes udløb af levetid. En anden taksator besigtigede ejendommen den 8/11 2019, hvorefter selskabet fastholdt afvisningen.

Af tilstandsrapporten fremgår:

4.3 Udvendige trapper

K1

Der er lidt mindre revner i trappe om imod have (mod nord). Der er en lille revne i overgang for betontrin ved hoveddør ud mod vej.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til en rimelig og nødvendig reparation af trappen, retablering af flisebelægningen rundt om trappen, hvis den beskadiges i forbindelse med udbedringen af trappen, og rådgivning forud for ankenævns sagen.

Klageren har anført, at levetiden ikke kan anses for udløbet, da 'Trappen benyttes dagligt og er ikke faldet sammen endnu selv om jernet nu er synligt og korroderet på trappens underside.

Trappen kan repareres i henhold til fagmand og beton i sådanne konstruktioner har en meget lang levetid'.

Klageren har også anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet 'trappens skadede tilstand burde have fremgået af tilstandsrapporten'.

Klageren har herudover anført, at 'Når der er en så voldsom tæring af jernet på trappens underside, så er trappens værdi og brugbarhed naturligvis nedsat nævneværdigt, idet der vil kunne ske et sammenbrud inden for en overskuelig tid. Jernet i trappen har en bærende funktion i trappens konstruktion. Det siger sig selv, at når dette bærende jern er rustet, som det tydeligt fremgår af

de fotos min klient har taget, vil skaden i sig selv medføre, at det blot er et spørgsmål om tid før jernet er så skadet at den bærende funktion er helt væk'.

Selskabet har fastholdt afvisningen og anført, at 'Armeringsjernet er ikke rustbeskyttet, hvilket er sædvanligt for udførelsestidspunktet', og at 'Der er ikke tegn på svigt i trappen, og besigtigelseskonsulenterne har ikke vurderet, at der for nuværende er nærliggende risiko for skade i form af brud'.

Selskabet har også anført, at idet der 'ikke er konstateret brud i konstruktionen eller revner af konstruktiv betydning, vurderes tilstandsrapportens beskrivelse af revnerne, med karakteren K1, at have været korrekt'.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremsendte fotos – finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at trappens tilstand går ud over, hvad han måtte forvente af en tilsvarende trappe af samme alder, eller at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved trappen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet finder endvidere at måtte lægge til grund, at trappen er fra ejendommens opførelse i 1925, og bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. Nævnet henviser i den forbindelse til sin afgørelse i sag nr. 91.233.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator i besigtigelsesnotat af 10/9 2019 har oplyst, at 'Årsagen til trappens aktuelle tilstand skyldes alm. slid/ælde. Når alder og datidens sædvanlige byggemetode tages i betragtning, herunder at jernet ikke blev rustbeskyttet efter datidens gængse byggeskik, fremstår trappen i en tilstand, der efter min vurdering, ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende af samme alder'.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/11 2019, at 'Det er en betontrappe, som ikke er blevet vedligeholdt, og derved er pudsen begyndt at revne, det har givet fugt og vand mulighed for at trænge ned til armeringsjernet som så er rustet', og det ikke kan udelukkes, at udbedring af pudslaget vil kunne stoppe yderligere tæring af jernet. Nævnet bemærker, at manglende vedligeholdelse, herunder løbende vedligeholdelse af puds, ikke omfattes af forsikringen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Rådgiveromkostninger

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Det følger af nævnets praksis, at sikrede også kan kræve udgifter til sagkyndig bistand i øvrigt dækket, hvis udgifterne har været rimelige og nødvendige at afholde.

Ankenævnet for Forsikring

9.

96411

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at afholdelse af udgifter til klagerens rådgiver har været rimelige og nødvendige at afholde i sagen som følge af forhold ved selskabets sagsbehandling, sagens kompleksitet eller lignende. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale dækning for udgifter til rådgiverbistand.
Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold."

Nævnets formand har på klagerens anmodning tilladt genoptagelse af sagen. Klagerens repræsentant har i brev af 11/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient beder venligst om, at sagen genoptages, idet der er kommet nye væsentlige oplysninger til sagen i form af en skønserklæring.

Af den tidligere kendelse fra ankenævnet fremgår det blandt andet, at min klients forklaringer til sagen ikke blev tillagt nogen videre vægt:

...

Med skønserklæringen mener vi at min klient har bevist, at der foreligger en dækningsberettigede skade på trappen.

Vi mener også, at vi med skønserklæringen har en skønsmands vurdering af:

1. at trappens tilstand på overtagelsestidspunktet gik væsentligt ud over, hvad min klient med rette kunne forvente
2. at levetiden ikke er opbrugt, idet skønsmanden vurderer trappen kan repareres og at der ikke skønnes at være en direkte risiko for kollaps
3. at tilstandsrapporten klart forkert beskriver trappens tilstand, idet alle de væsentlige skader nedenunder trappen slet ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten
4. at min klient som køber af ejendommen ikke kan være ansvarlig og dermed skal bære udgiften for en sælgers eventuelle manglende vedligeholdelse. Det kan umiddelbart ikke være hensigten med huseftersynsordningen og den tilstandsrapport, der følger deraf.

Vi afventer ankenævnets vurdering af om skønsmandens erklæring bør få betydning for den tidligere afgørelse i kendelse 94953."

Selskabet har i brev af 22/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har anmodet Ankenævnet om genoptagelse, idet der skulle være nye oplysninger i sagen.

Klager har til støtte for anmodningen fremsendt et uddrag af en skønserklæring udarbejdet i forbindelse med en klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.

Det er ikke oplyst, hvornår denne klage er indgivet, eller om der er truffet afgørelse i sagen.

Det er selskabets opfattelse, at skønsmandens beskrivelse af trappen svarer til den beskrivelse, som tidligere har været forelagt for nævnet, bl.a. jf. bilag F i sag 94.953. I forhold til trappens tilstand kan der altså ikke være tale om nye oplysninger.

Den nye oplysning må derfor være, at skønsmanden har vurderet, at forholdet skulle have haft karakteren K2. Dog med en note om, at der ikke skønnes at være risiko for kollaps indenfor overskuelig tid.

Det forekommer selvmodsigende at anmærke et forhold som en alvorlig skade, der pr. definition skulle medføre: *'at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid'*, når dette åbenbart alligevel ikke skønnes at være tilfældet.

Det er meget muligt, at Klagenævnet vil kunne nå frem til, at den bygningsagkyndige har begået fejl, ved ikke at beskrive det rustne armeringsjern, men i forhold til ejerskifteforsikringen kan karakteren K1 ikke siges at være en klart forkert beskrivelse, når der ifølge skønsmanden ikke er nogen umiddelbar risiko for kollaps.

Skønsmanden forholder sig ikke til trappens levetid, men oplyser, at en reparation kan ske iht. det af klager indhentede tilbud. Det fastholdes, at det må ses som et udtryk for udløb af levetid, når udgiften til en reparation, overstiger prisen for en ny trappe.

Det vurderes ikke, at der er nye oplysninger i sagen, som ændrer grundlaget for den tidligere truffede afgørelse i sag 94.953."

Klagerens repræsentant har i brev af 26/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager noterer sig, at selskabet endelig har svaret på klagen fra den 28. januar 2021 efter at både selve klagen og to rykkerhenvendelser fra ankenævnet var forblevet fuldstændigt uden respons fra selskabets side, hvorfor sagen reelt var overgået til ankenævnets vurdering. Klager undrer sig over forløbet og ikke en gang en undskyldning til klager for det meget sene svar. Det havde været pænt af selskabet.

Skønserklæringen er fremkommet efter den tidligere kendelse i klagen hos Ankenævnet for Forsikring, idet det ikke kan komme som en overraskelse for selskabet, at klager ikke var enig i udfaldet. Bygningsdele af beton udlever ikke uden videre sin levetid, hvilket klager også gjorde opmærksom på i den tidligere klagesag hos ankenævnet.

Skønsmanden har vurderet, at levetiden **ikke** er opbrugt og gør en forbedring gældende i forhold til den bygningsagkyndige, hvilket efterlader en erstatning at betale for selskabet på den resterende andel. Der er en del levetid tilbage i henhold til skønsmandens konkrete vurdering af trappen og dens skader.

Det er jo reelt samme vurdering, som selskabets egen taksator kom frem til i besigtigelsesnotatet efter besigtigelsen den 29. august 2019. Det er mere end 1½ år siden i øvrigt:

...

Ved genbesigtigelsesnotatet – hvor selskabet tidligere havde afvist og gerne ville bevare det resultat i skadesagen – fik tilbagemeldingen til selskabet lige en ekstra detalje, idet selskabet nu pludseligt slog på at trappen ikke var blevet vedligeholdt:

...

Det bør dog ikke bebrejdes en køber, at sælger ikke har vedligeholdt en bygningsdel optimalt, allerede af den grund at køber ikke har indflydelse på sælgers handlinger i sælgers ejertid.

Forholdet har selskabet selv bekræftet har været sådan ved købers overtagelse af ejendommen:

'Har det anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, det vurderes at forholdet har været til stede.'

Forholdet burde fremgå af tilstandsrapporten, når det er visuelt for den bygningssagkyndige således, at køber kan tage forholdet i betragtning i handlen med sælger. Eftersom oplysningen om trappens skader ikke blev beskrevet retvisende i tilstandsrapporten

Taksator bekræfter i besigtigelsesnotatet fra den 8. november 2019, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet anderledes i tilstandsrapporten:

...

Og taksator vurderer på lige fod med selskabet, at der ikke kunne gennemføres en regres, hvilket også var en forkert vurdering, men det er naturligvis selskabets eget valg om de vil gøre regres eller ikke. Klager konstaterer bare, at 'Nej' i den forbindelse også er et ukorrekt svar og det er jo dokumenteret i sagen via resultatet i skønserklæringen og udfaldet af sagen i den forbindelse.

Hvad angår selskabets påstand om, at det kan være 'hip som hap' om forholdet fik K1 eller K2 i tilstandsrapporten er også en helt grundlæggende forkert antagelse.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at:

...

K1 er i den her forbindelse givet for lidt mindre revner i trappe.

Det som mangler fuldstændigt at blive beskrevet i tilstandsrapporten er, at:

Betonstrappen fremtræder med store afskalninger og rustne bære- og armeringsjern.

Note: Der skønnes ikke at være risiko for direkte kollaps inden for en overskuelig tid på grund af de konstruktive forhold.

Karakter K2

Hvad selskabet bagatelliserer her er, at lige præcis den beskrivelse af en større skade på trappens på dens underside og karakteren K2 slet ikke er beskrevet. Det er alene trappens overside, der er beskrevet med 'lidt mindre revner og K1.

Og bemærk at det i øvrigt **ikke** er skønsmandens egen opfattelse, at der ved reparationen sker en teknisk forbedring, der berettiget til fradrag for forbedring, uanset klagenævnet ender op med at gøre forbedring gældende på omkring 50%:

'Skønsmanden har konstateret, at der findes mange afskallinger og blottede, rustne armerings- og bærejern.

Nævnet finder, at den bygningssagkyndige ikke har beskrevet forholdet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige burde have anført, at betonstrappen fremtræder med stor afskallinger og rustne bære- og armeringsjern. Nævnet vurderer efter skadens omfang og karakter, at den var synlig på det tidspunkt, hvor den bygningssagkyndige besig-

tigede ejendommen. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 20.000 kr. efter fradrag for forbedringer.'

Skønsmanden er som bekendt uvildig og er af den opfattelse, at trappen er funktionel, men er skadet og bør repareres. Klager har ikke selvstændig indflydelse på skønsmandens vurdering af trappen og på skønsmandens vurdering om, at trappen ikke har udlevet sin levetid. Det er en beslutning, som skønsmanden selv har truffet efter besigtigelsen, da skønsmanden udarbejdede sin skønserklæring.

[Billede]

I dette hjørne på overfladen er det hul, der leder vand ned i trappens jern konstruktion.

[Billede]

Med lidt god vilje ses en sort plet, som er et hul.

Pilen viser, hvor der er et hul på størrelse med en 2 krone, som skønsmanden mener leder regnvand og tøsne direkte ned i trappen og det skulle forklare, at trappen ruster indefra, som det er tilfældet og derfor skyder betonstykker af på grund af at jernet ruster som følge af vandpåvirkningen. Det er jo slet ikke meningen at jernet i trappen skal vandpåvirkes som det er tilfældet her.

Og her ser ankenævnet så i øvrigt også en – på oversiden – ganske pæn trappe, der bestemt ikke matcher den ubesigtigede og den i tilstandsrapporten ubeskrevne underside af trappen, som i sig selv burde have været beskrevet med K2 og teksten fra skønsmanden, men desværre ikke fik hverken en beskrivelse eller en karakter i tilstandsrapporten.

Beskrivelsen i tilstandsrapporten kan ganske enkelt ikke blive mere forkert allerede af den grund, at forholdet med undersiden af trappen slet ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet mener at det er selvmodsigende at skrive at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, men det gør bygningsdelen naturligvis ikke, hvis den udbedres som skønsmanden godkender er en rimelig og nødvendig udbedring af trappens underside. Men det siger sig selv at uden en udbedring af skaden, så vil skadens udvikling fortsætte.

Det er heller ikke korrekt, at skønsmanden ikke forholder sig til levetiden, idet skønsmanden jo netop konkluderer at trappen kan repareres i henhold til det indhentede tilbud fra muremester ... Således er det ikke relevant med at vurdere en konkret række år som levetid og vel også af den grund, at beton har en meget lang levetid i henhold til de afskrivningsregler der gælder for fx betonvægge (blot til sammenligning)

...

Og en væg af beton har stadig levetid tilbage efter fx 95 år som er samme alder som trappen i klagesagen.

Nu er det imidlertid også sådan, at der ikke kan foretages afskrivning på en reparation af en betontrappe i henhold til såvel afskrivningsreglerne som ankenævnets praksis på området:

[Kendelse 89940]

...

Når selskabet er nået det resultat, at der ikke er nye oplysninger i skadesagen siden den sidst blev behandlet af klagenævnet, så er det en udtalelse mod bedre vidende, da skønsmandens erklæring i sig selv bringer nye oplysninger ind i sagen, idet skønserklæringen bekræfter:

- at undersiden af trappen slet ikke blev besigtiget og beskrevet i tilstandsrapporten og
- at den omfattende skade på trappen primært opstået på grund af et større hul på oversiden af trappen givet lavet for at vand kunne ledes væk fra trappen, men som i stedet leder vandet ned i trappens beton- og jernkonstruktion, som herefter beskadiges som beskrevet i skønserklæringen.

Det er jo reelt noget selskabet selv kunne have konstateret ved deres besigtigelser, men det er et faktum, at det gjorde selskabet ikke og formentlig fordi selskabet ikke havde lyst til at anerkende skaden og erstatte reparationen af trappen. 'Intet er som bekendt umuligt for den som bærer viljen i sit hjerte'.

Klager må af de her nævnte grunde fastholde, at selskabet via ejerskifteforsikringen er forpligtet til at erstatte en reparation af trappen med fradrag af det beløb på 20.000 kroner, som er blevet tilkendt klager fra den beskikkede bygningssagkyndige.

Reparationsbeløbet blev den 26. februar 2020 fastsat til 42.750 kroner af murermesteren, men idet der er gået lang tid og byggeriet er ophedet af travlhed af forskellige grunde, så må det forventes at der er sket en prisstigning siden. Selskabet bidrager ikke just selv til at nedbringe ekspeditionstiden i skadesagens forløb.

...

På den baggrund må klager at indhente et nyt tilbud på en udbedring af trappen og så må vi se må prisen er den samme eller er ændret."

Selskabet har i brev af 16/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers rådgiver fremhæver, at skønsmanden har vurderet, at levetiden ikke er opbrugt. Dette fremgår dog ingen steder af skønserklæringen, og det har heller ikke været relevant for skønsmanden at forholde sig til dette spørgsmål, da det er uden betydning for vurderingen af tilstandsrapporten.

Af beskrivelsen i skønserklæringen må det dog udledes, at skønsmanden er enig i, at trappens tilstand er en følge af trappens alder, og sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Det fremgår bl.a. at korrosionen er en følge af den aldersbetingede karbonisering af betonen.

Karboniseringen er en proces, hvor det basiske miljø i betonen forsures som følge af luftens kuldi-oxid der langsomt trænger ind i betonen og sammen med vand danner syre, som forårsager korrosion i armeringsjernet. En reparation af trappen, kan ikke afhjælpe problemet med karboniseret beton.

Klagers rådgiver mener i øvrigt, at trappens tilstand skulle kunne forklares med et mindre hul i betonen på trappens repos. Det kan bekræftes, at der er to drænhuller i reposen, men der er intet der tyder på, at der skulle være sammenhæng mellem disse huller og det korroderede armeringsjern, som ikke er i nærheden af drænhullerne (se fotos).

Det er herefter fortsat ikke selskabets opfattelse, at klager har fremlagt oplysninger, som ændrer grundlaget for den tidligere afsagte kendelse."

Klagerens repræsentant har i brev af 23/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet holder vedholdende fast i deres afgørelse, selv om klager har dokumenteret via en uvildig skønsmand fra et godkendt forbrugerklagenævn og en klagenævnsafgørelse, at:

1. Trappen netop ikke har udlevet sin levetid
2. Der er resterende levetid tilbage
3. Skønsmanden har vurderet trappen kan repareres
4. Murermester har vurderet trappen kan repareres
5. Skønsmanden har vurderet forbedringen i forhold til den bygningssagkyndige udgør omkring 50%

Klager må derfor fastholde, at:

1. Der er tale om en dækningsberettiget skade
2. Trappen kàn repareres iht. skønsmanden og klagenævnet samt den murermester, der har afgivet et tilbud på at reparation kan ske
3. Beton har en lang levetid og her har klager tidligere illustrativt henvist til afskrivningstabellerne for vægge af beton
4. En ejerskifteforsikring kan ikke gøre afskrivning gældende på en betontrappe
5. Selskabet er forpligtet til at erstatte den resterende del af udgiften til trappens reparation

Klager har derudover følgende svar på selskabets brev

Selskabet skriver:

'Klagers rådgiver fremhæver, at skønsmanden har vurderet, at levetiden ikke er opbrugt. Dette fremgår dog ingen steder af skønserklæringen, og det har heller ikke været relevant for skønsmanden at forholde sig til dette spørgsmål, da det er uden betydning for vurderingen af tilstandsrapporten'.

Det er ganske enkelt ikke korrekt. Det er i den grad relevant ved vurderingen af den bygningssagkyndiges ansvar, fordi den bygningssagkyndige er forpligtet til at erstatte reparationen af trappen til dagsværdi og ikke nyværdi som er ejerskifteforsikringens forpligtelse for en sådan trappe.

'Af beskrivelsen i skønserklæringen må det dog udledes, at skønsmanden er enig i, at trappens tilstand er en følge af trappens alder, og sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Det fremgår bl.a. at korrosionen er en følge af den aldersbetingede karbonisering af betonen. Karboniseringen er en proces, hvor det basiske miljø i betonen forsures som følge af luftens kuldioxid der langsomt trænger ind i betonen og sammen med vand danner syre, som forårsager korrosion i armeringsjernet'.

Det er ganske enkelt heller ikke korrekt, når selskabet udleder at trappens tilstand alene er en følge af trappens alder. Klager henviser til skønserklæringen.

Selskabet skriver:

'En reparation af trappen, kan ikke afhjælpe problemet med karboniseret beton'.

Selskabet skriver også:

'Klagers rådgiver mener i øvrigt, at trappens tilstand skulle kunne forklares med et mindre hul i betonen på trappens repos. Det kan bekræftes, at der er to drænhuller i reposen, men der er intet der tyder på, at der skulle være sammenhæng mellem disse huller og det korroderede armeringsjern, som ikke er i nærheden af drænhullerne'.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er lidt smårevner som fik karakteren K1, men den bygningssagkyndige så ikke under trappen, fordi her ville det have været muligt for den bygningssagkyndige at konstatere at vand var trængt ned i trappen gennem de nævnte mindre revner og forårsaget en større skade på trappen.

For den forsømmelse har den bygningssagkyndige fået en 'sveder' fra klagenævnet og skal erstatte omkring halvdelen af reparationen af trappen.

Skønsmanden påpegede i øvrigt af egen drift det ene hul i trappen ved skønsforretningen og udtalte i vidners overværelse, at hullet i trappen sagtens kunne være medvirkende årsag til, at der var kommet vand ind i trappens konstruktion.

Selskabet var ikke til stede ved skønsforretningen og har således slet ikke belæg for at kunne udtale sig om, hvad skønsmanden har eller ikke har udtalt sig om ved skønsforretningen. At det ikke fremgår af skønserklæringen er ikke ensbetydende med, at der ikke har været en dialog ved skønsforretningen om trappen.

Hvis selskabet havde erstattet skaden – som klager mener de er forpligtet til – så havde selskabet selv haft muligheden for at fremsætte krav imod den bygningssagkyndige og at være til stede ved en eventuel skønsforretning.

Nu har klager så selv måtte stå for dette arbejde og har dermed samtidigt bidraget til, at selskabet har sparet arbejdstiden og udgiften forbundet med at føre en regressag imod den bygningssagkyndige for hans andel af skadens udgifter, hvis selskabet ønskede det. *Og stadig vil selskabet ikke anerkende på trods af at klager dermed har fået halveret erstatningskravet imod selskabet til gavn for selskabet.*

Det er ikke kun skønsmanden der vurderer at levetiden ikke er opbrugt for trappen og at der skal erstattes med fradrag for forbedring.

Det er ud over skønsmanden også Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, der er enig med skønsmanden i den vurdering.

Klagenævnet består af en håndfuld mennesker med baggrund inden for blandt andet byggeteknik. De har således også været enige med skønsmanden. Det er umiddelbart bare selskabet som ikke er enig på baggrund af egne taksatorer og derudover sagsbehandling bag skrivebordet.

...

Den murermester som har afgivet et tilbud på reparation mener også trappen kan repareres.

Således er der murermesteren, skønsmanden og hele klagenævnet der samstemmende finder trappen ikke har udlevet sin levetid og at den kan repareres.

Hvis trappen ikke kunne repareres, så ville der ikke være et tilbud fra en murermester, skønsmanden ville have vurderet forbedringen til 100% ved reparation og klagenævnet inklusive de byggeteknikere der sad med ved vurderingen af klagen ville ikke have tilkendt klager erstatning på baggrund af den bygningssagkyndiges fejl.

Det er påfaldende som sagsbehandleren hos selskabet med en juridisk baggrund er klogere på bygningskonstruktionen/trappen end en skønsmand udpeget af klagenævnet. Klager må naturligvis på baggrund af de faktiske omstændigheder afvise dette på baggrund af skønserklæringen og tilbuddet fra murermesteren.

Klager fastholder kravet imod selskabet, fordi forholdet dokumenteret blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, den bygningssagkyndige er gjort ansvarlig for sin del, skadebegrebet er opfyldt og der kan ikke ske afskrivning på en betontrappe, fordi denne bygningsdel ikke fremgår af afskrivningstabellerne, men illustrativt lever beton rigtig længe og det fremgår af afskrivningstabellen for fx mure af beton."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sag 94953 og denne sag. Et uddrag gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/9 2019 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Ad. Trappe er skadet

Udvendigt trappe mod haveside (N), støbt op omkring stålkonstruktion (billede 2).

Ved undersøgelse af trappen, herunder især undersiden, kunne det registreres, at trappens stålkonstruktion er kraftigt forvitret med deraf afstødning af tilstødende beton (billede 6-7). På oversiden fremstod trappen med en del revnedannelser og udtræk af rust i lokale områder (billede 3-5). Det er min vurdering, at trappens konstruktion grundlæggende er oprindelig fra husets opførelsestidspunkt i 1925.

...

Konklusion

Ad. Trappe er skadet

Årsagen til trappens aktuelle tilstand skyldes alm. slid/ælde. Når alder og datidens sædvanlige byggemetode tages i betragtning, herunder at jernet ikke blev rustbeskyttet efter datidens gængse byggeskik, fremstår trappen i en tilstand, der efter min vurdering ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende af samme alder osv.

Det er min vurdering, at trappens aktuelle tilstand ikke giver nærliggende risiko for brist. Men forvitringen af trappens jernkonstruktion vil eskalere og dermed også betonen omkring, hvis der ikke sættes ind med vedligehold eller alternativt og måske mere optimalt en total udskiftning.

...

UDBEDRING:

Ad. Trappe er skadet

Hvis vurderet dækket: Trappen udskiftes. Økonomisk estimat, ca. 25-30.000,- kr. ex. moms."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/11 2019 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Det er revner og afslået puds på bagtrappen, der vender mod haven, sagen drejer sig om.

Konstruktion/opbygning:

Det er en støbt betontrappe med et nyere gelænder på (foto 16)

Ankenævnet for Forsikring

17.

96411

Beskrivelse: Ude:

Der ses en del revner på pudslaget ovenpå trappen (foto 3-7)

Der ses enkelte revner i vangen (foto 8-9)

Der ses rust efter det oprindelige gelænder (foto 10)

Under trappen er der ikke noget puds tilbage, og man ser op på armeringsjernet, som visse steder er gennemtæret (foto 11-13)

Jernet ligner noget tilfældigt fladjern eller lign. man lige har haft.

Trappens betontykkelse måles til ca. 7 cm. Fra bunden af trin og til underside beton (foto 15).

Konklusion:

Det er en betontrappe, som ikke er blevet vedligeholdt, og derved er pudsen begyndt at revne, det har givet fugt og vand mulighed for at trænge ned til armeringsjernet som så er rustet. Et forhold som er meget almindeligt, på en udvendig betontrappe af den alder. Man vil ikke kunne forvente at en sådan udvendig trappe har længere levetid.

Alderen på det skadede:

Formentligt oprindelig 1925

Konstruktiv betydning:

På et tidspunkt, kan trappen risikere at knække

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Rust i armeringsjern + afskallet og revnet puds/beton

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Det er ganske almindelig byggestil

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, det vurderes at forholdet har været til stede

...

TILSTANDSRAPPORT:

...

Er anmeldte forhold fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

Den kunne måske godt have haft en anmærkning vedr. synlig gravrust under trappeløb

Regres:

nej

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Det kan nok bedst svare sig at demontere hele trappen for at bygge en ny.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

25-30.000 kr.

Alle priser skal angives som, +Moms."

Af murermesters tilbud af 26/2 2020 til klageren på udbedring af trappen fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

18.

96411

"Jeg mener trappekonstruktionen stadig er så stærk at den ikke skal rives ned og derfor er tilbuddet givet ud fra dette."

Af syn- og skønserklæringen fremgår bl.a.:

"

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Adgangstrappe , som er beliggende i haven, har alvorlige skader, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.	Der er tale om et, mere end 90 år gammelt byhus, med udvendig adgangstrappe af armeret beton. Der ses mange afskallinger og blottede rustne armerings- og bærejern. Forholdet er sandsynligvis opstået på grund af flere forhold. Dårlig beton, tynde dæklag og givetvis karboniseret beton. Sidstnævnte på grund af alder.
Ad 2. Konklusion:	BS har skrevet: <i>Punkt 4.3 Udvendige trapper.</i> <i>K1 Der er lidt mindre revner i trappe om imod have (mod nord). Der er en lille revne i overgang for betontrin ved hoveddør ud mod vej.</i> Forholdet er umiddelbart synligt og ikke retvisende beskrevet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har udvist Fejl og forsømmelser. Beskrivelse: Betontrappen fremtræder med store afskallinger og rustne bære- og armeringsjern. Note: Der skønnes ikke at være risiko for direkte kollaps indenfor overskuelig tid på grund af de konstruktive forhold. Karakter K2.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der henvises til troværdigt tilbud, stort kr. 42.750. Bilag 02.

Ankenævnet for Forsikring

19.

96411

Ad 2. Forbedringer:	Der er ingen teknisk forbedring idet, der er tale om en reparation/vedligeholdelse.
---------------------	---

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid. "

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Ankenævnet for Forsikring

20.

96411

Den forsikrede ejendom er opført i 1925 og overtaget af klageren den 15/1 2019. Fra ejendommen er der adgang til haven via en trappe udført af beton med armeringsjern. Klageren anmeldte den 28/7 2019, at trappen var skadet, og at armeringsjernet under trappen var synligt og korroderet. Selskabet afviste at dække forholdet, idet skaderne skyldtes udløb af levetid. Nævnet har den 19/8 2020 afsagt kendelse 94953 i sagen. Sagen er blevet genoptaget på klagerens foranledning.

Klageren har anført, at der er kommet nye væsentlige oplysninger til sagen i form af en skønserklæring, og at han har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade på trappen. Klageren har anført, at han med skønserklæringen har en skønsmands vurdering af, at trappens tilstand på overtagelsestidspunktet gik væsentligt ud over, hvad han med rette kunne forvente, at levetiden ikke er opbrugt, idet skønsmanden vurderer, at trappen kan repareres, og at der ikke skønnes at være en direkte risiko for kollaps, at tilstandsrapporten klart forkert beskriver trappens tilstand, idet alle de væsentlige skader nedenunder trappen slet ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten, og at han som køber af ejendommen ikke kan være ansvarlig og dermed skal bære udgiften for en sælgers eventuelle manglende vedligeholdelse. Klageren kræver, at selskabet erstatter en reparation af trappen med fradrag af 20.000 kr., som er det beløb, han er tilkendt fra den beskikkede bygningssagkyndige. Reparationsbeløbet blev den 26/2 2020 fastsat til 42.750 kr. af murermesteren, men det må forventes, at der er sket en prisstigning siden, hvorfor der må indhentes nyt tilbud.

Selskabet har anført, at der ikke er nye oplysninger i sagen, som ændrer grundlaget for den tidligere afgørelse. Det er meget muligt, at Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige vil kunne nå frem til, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved ikke at beskrive det rustne armeringsjern, men i forhold til ejerskifteforsikringen kan karakteren K1 ikke siges at være en klart forkert beskrivelse, når der ifølge skønsmanden ikke er nogen umiddelbar risiko for kollaps. Skønsmanden forholder sig ikke til trappens levetid, men oplyser, at en reparation kan ske iht. det af klageren indhentedes tilbud. Selskabet fastholder, at det må ses som et udtryk for udløb af levetid, når udgiften til en reparation overstiger prisen for en ny trappe.

Ankenævnet for Forsikring

21.

96411

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 4.3 (Udvendige trapper) med karakteren K1, at "Der er lidt mindre revner i trappe om imod have (mod nord). Der er en lille revne i overgang for betontrin ved hoveddør ud mod vej".

Af syn- og skønserklæringen fremgår det, at "Der ses mange afskallinger og blottede rustne armerings- og bærejern. Forholdet er sandsynligvis opstået på grund af flere forhold. Dårlig beton, tynde dæklag og givetvis karboniseret beton. Sidstnævnte på grund af alder". Omkring tilstandsrapportens K1 anmærkning har skønsmanden noteret, at forholdet er umiddelbart synligt og ikke retvisende beskrevet. Den bygningssagkyndige har udvist fejl og forsømmelser. Skønsmanden har vurderet, at forholdet skulle have haft karakteren K2 og har noteret, at "Beskrivelse: Betontrappen fremtræder med store afskallinger og rustne bære- og armeringsjern. Note: Der skønnes ikke at være risiko for direkte kollaps indenfor overskuelig tid på grund af de konstruktive forhold". Omkring overslag over udbedringsudgifter inklusive moms henvises der til "troværdigt tilbud, stort kr. 42.750". Skønsmanden har anført, at der ingen tekniske forbedringer er, idet der er tale om en reparation/vedligeholdelse.

Af afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det, at "Skønsmanden har konstateret, at der ses mange afskallinger og blottede rustne armerings- og bærejern. Nævnet finder, at den bygningssagkyndige ikke har beskrevet forholdet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige burde have anført, at betontrappen fremtræder med store afskallinger og rustne bære- og armeringsjern. Nævnet vurderer efter skadens omfang og karakter, at den var synlig på det tidspunkt, hvor den bygningssagkyndige besigtigede ejendommen. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 20.000 kr. efter fradrag for forbedringer".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ved fremlæggelsen af syn- og skønserklæringen ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold

ved trappen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at trappens tilstand ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente af en tilsvarende trappe af samme alder. Nævnet finder at måtte lægge til grund, at trappen er fra ejendommens opførelse i 1925.

Nævnet har også lagt vægt på, at skønsmanden i syn- og skønserklæringen har vurderet, at det er muligt at reparere trappen for 42.750 kr. inklusive moms, og at selskabets taksator har anslået, at en ny trappe vil kunne udføres for 25.000-30.000 kr. eksklusive moms. Da det således ikke er billigere at reparere den mere end 90 år gamle trappe end at udføre en ny, må trappens levetid anses for værende ved at være udløbet som følge af aldersbetingede skader. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid. Nævnet henviser til sin afgørelse i sag nr. 91233.

Herudover har nævnet lagt vægt på, at selskabets taksator i besigtigelsesnotat af 10/9 2019 har noteret, at "Årsagen til trappens aktuelle tilstand skyldes alm. slid/ælde. Når alder og datidens sædvanlige byggemetode tages i betragtning, herunder at jernet ikke blev rustbeskyttet efter datidens gængse byggeskik, fremstår trappen i en tilstand, der efter min vurdering, ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende af samme alder osv. Det er min vurdering, at trappens aktuelle tilstand ikke giver nærliggende risiko for brist. Men forvitringen af trappens jernkonstruktion vil eskalere og dermed også betonen omkring, hvis der ikke sættes ind med vedligehold eller alternativt og måske mere optimalt en total udskiftning".

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/11 2019, at "Det er en betontrappe, som ikke er blevet vedligeholdt, og derved er pudsen begyndt at revne, det har givet fugt og vand mulighed for at trænge ned til armeringsjernet som så er rustet. Et forhold som er meget almindeligt, på en udvendig betontrappe af den alder. Man vil

Ankenævnet for Forsikring

23.

96411

ikke kunne forvente at en sådan udvendig trappe har længere levetid". Nævnet finder, at det ikke kan udelukkes, at udbedring af pudslaget vil kunne stoppe yderligere tæring af jernet. Nævnet bemærker, at manglende vedligeholdelse, herunder løbende vedligeholdelse af puds, ikke omfattes af forsikringen.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at skønsmanden i syn- og skønserklæringen har vurderet, at karakteren K1 i tilstandsrapporten burde have været K2, at det er muligt at reparere trappen for 42.750 kr., og at en sådan reparation ikke indebærer en "teknisk forbedring", da der er tale om en reparation/vedligeholdelse – kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til rådgiver. Nævnet henviser til udtalelsen i kendelse 94953, der er gengivet ovenfor.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Denne afgørelse træder i stedet for nævnets afgørelse i sag 94953.



Peter Thønnings