

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. marts 2025 blev i sag nr. 102546:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har husejerforsikring. I klageskema af 5/11 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi konstaterer råds-kade i tagkonstruktionen over vores entré og garage/værksted og melder det til Topdanmark. Topdanmark afviser på grund af forbehold i policen på baggrund af fejl/mangler i tilstandsrapporten. Vi klager da vi mener de fejl/mangler der er i tilstandsrapporten ikke er til stede på den bygning som vi har anmeldt skaden på. Vi mener der er en fejl i bygningsnummereringen i tilstandsrapporten, da de fejl/mangler er til stede på en anden bygning. Topdanmark afviser vores klage. Vi fremsender nye oplysninger til Topdanmark. Det viser sig at bygningsnummereringen i BBR er blevet ændret, efter tilstandsrapporten er blevet lavet. Vi mener derfor ikke længere der kan være tvivl om at forbeholdene i forsikringen ikke er gældende for den bygning som skaden er anmeldt på.

Topdanmark fastholder deres afgørelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? Dækning af råds-kade i tagkonstruktionen."

Selskabet har den 28/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget jeres besked om vores kundes klage over vores afvisning af en anmeldt råds-kade i taget på hans bygning. Vi har afvist skaden, da den er omfattet af et policeforbehold på forsikringen. Vores kunde er ikke enig med os i, at vi kan gøre policeforbeholdet gældende på den konkrete skade.

## Tilstandsrapport, BBR-meddelelser og forsikringen

Vi har benyttet tilstandsrapporten (fremlagt af vores kunde) i risikovurderingen af vores kundes ejendom. Det er på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, at vi har indsat følgende en klausul i policen (Bilag A) for skader som følge af utætheder i taget:

*Forsikringen dækker hverken skader efter eller årsagen til skader der skyldes utæthed i taget i 'A Beboelse' og 'B Garage', da der i tilstandsrapportens punkt 1, 18 og 19 er nævnt 'Tagplader og rygning har nedbrudt overflade, revnedannelse og afskalninger flere steder huset rundt' og 'Rygning mangler' samt 'Tagplader har nedbrudt overflade og revnedannelse'.*

Vores kunde har anmeldt en rådskaade, som vi har vurderet, er omfattet af dækningsforbeholdet. Vores kunde mener, at den beskikkede bygningssagkyndige har begået en fejl ved litreringen af bygningerne på ejendommen, og at vores forbehold som følge af denne fejl ikke stemmer med de faktiske forhold på ejendommen. Han har til støtte herfor fremlagt tre forskellige BBR-meddelelser, der viser ændringer heri.

Vi vil ikke gå så langt som at sige, den beskikkede bygningssagkyndige nødvendigvis har begået egentlige fejl ved udarbejdelse af rapporten. I hvert fald ikke lige angående litreringen. Men vi kan godt følge vores kunde i, at man skal holde tungen lige i munden, når man skal finde ud af, hvilke bygninger, som anmærkningerne angår.

Ved en nærmere gennemgang mener vi dog ikke, at der kan herske reel tvivl forståelsestvivl. Det er dog ikke afgørende, da forbeholdet angår såvel bygning A som B (ud fra tilstandsrapportens litrering) og den nu skaderamte bygning kun kan være A eller B.

## Bygningerne på grunden

Da det har fyldt meget i drøftelsen med vores kunde, vil vi her redegøre for, hvilke bygninger, som vi mener, at den beskikkede bygningssagkyndige har litreret hvordan:

Vores kunde har fremlagt tre BBR-meddelelser. Den første er udskrevet den 14. juni 2022, hvilket er umiddelbart før den beskikkede bygningssagkyndige besigtigede ejendommen. Vi må derfor lægge til grund, at det var denne meddelelse, som han havde til rådighed for udarbejdelsen. Ifølge denne BBR-erklæring, er der to bygninger på grunden: Bygning 1, der er en muret bygning med eternittag og anvendes til beboelse, og Bygning 2, der ligeledes er muret med eternittag. Begge bygninger er opført i 1890, og der står for så vidt angår bygning 2, at den er 'Garage og baghus'. På det ledsagede luftfoto, hvor bygningerne er tegnet ind, fremstår Bygning 2, som en fritstående bygning i nederste højre hjørne af luftfotoet, hvorimod Bygning 1 er en vinkelbygning. Der ses øvrige bygninger på luftfotoet, som ikke fremgår af registreringen.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 15. juni 2022 – altså dagen efter den første BBR-meddelelse er udskrevet. Det fremgår af tilstandsrapportens s. 9, at den beskikkede bygningssagkyndige ikke har pligt til at opmåle bygningerne eller i øvrigt kontrollere oplysningerne i BBR-meddelelsen, idet det er ejers pligt at sikre, at disse oplysninger er korrekte. Den beskikkede bygningssagkyndige skal kun markere åbenlyse afvigelser fra BBR.

Den beskikkede bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten registreret fem ejendomme på bygningen (s. 8): A – Beboelse 149 m<sup>2</sup> fra 1890. B – Garage 48 m<sup>2</sup> fra 1890. C – Skur 13 m<sup>2</sup> (opførelsesår ukendt). D – Pavillon 7m<sup>2</sup> (opførelsesår ukendt) og E – Drivhus 8m<sup>2</sup> (opførelsesår ukendt).

Han har anført (s. 8), at bygning D og E er undtaget gennemgangen grundet ringe værdi og han har om bygning C (s. 9) anført, at bygningen ikke er angivet i BBR, og at oplysningerne i tilstandsrapporten er baseret på de faktiske forhold.

På baggrund heraf konkluderer vi, at litreringen i tilstandsrapporten svarer til den, der var i BBR-registret på besigtigelsestidspunkt. Kigger man igen på luftfotoet fra BBR-registret anes pavillonen som en sekskantet bygning til venstre for hovedbygningen og drivhuset lige under Bygning 2. Skuret ses ikke på luftfotoet. Det er altså vores vurdering, at den fritstående Bygning 2 i BBR i tilstandsrapporten er litreret som Bygning B, og at Bygning A omfatter hele vinkelbygningen (Bygning 1 i BBR).

Til støtte herfor anføres – som også pointeret af vores kunde – at anmærkningerne i tilstandsrapporten om manglende rygningsplader svarer de forholdene på den fritstående bygning 2 i den første BBR-meddelelse. Det støttes tillige af, at Bygning 2 er et træhus og det ses i tilstandsrapportens oplysninger til ejerskifteforsikring (s. 24-25), at 'Garage' (= Bygning B) er et træhus med eternitbølgeplader, hvorimod 'Beboelse' (= Bygning A) er et muret hus med eternitbølgeplader.

Den skaderamte bygning er vinklen på hovedbygningen. Den ses på førømtalte luftfoto med gråt tag, hvorimod hovedbygningen i øvrigt har rødt tag. Bygningen ses i øvrigt på vores kundes udmærkede billeder (s. 4 i klageskrivelsen). Som det også ses på vores kundes billede, er der en garageport ind til den skaderamte bygning, hvilket der ligeledes er til den fritstående bygning (s. 5 i klageskrivelsen). Vi formoder, at dette har medvirket til forvirringen om ordet 'garage'. I tilstandsrapporten ser vi dog, at den beskikkede bygningssagkyndige i anmærkning 9 (s. 13), som omtaler Litra A (altså beboelsesbygningen) navngiver et lokale 'garage'. Vi er derfor ikke i tvivl om, at Litra A i tilstandsrapporten omhandler hele vinkelbygningen. Som anført af vores kunde er der allerede få uger efter tilstandsrapportens udarbejdelse blevet ændret i BBR. Vi kan kun gisne om årsagen hertil, men vi formoder, at daværende ejer på baggrund af den beskikkede bygningssagkyndiges eller ejendomsmæglers opfordring har fået oplysningerne i BBR rettet til, så de svarer til de faktiske forhold. Der ses nu, at der i stedet for de to bygninger, der fremgik af den første BBR-meddelelse, nu er seks bygninger registreret. Bygning 5 og 6 er pavillonen og drivhuset. Bygning 1 og 2 er fortsat de murede bygninger på henholdsvis 149 m<sup>2</sup> og 48 m<sup>2</sup> med eternittag, hvor sidstnævnte er 'garage og baghus'. De 'nye' bygninger er bygning 3, som er et udhus af træ med eternittag på 26 m<sup>2</sup> og bygning 4, der er et udhus af træ på 13 m<sup>2</sup> med eternittag. Der er desværre ikke noget luftfoto med denne BBR-meddelelse, men hvis vi sammenholder med den beskikkede bygningssagkyndiges registrering, stemmer bygning 4 arealmæssigt med det skur, som han har omtalt som bygning C. Hvis vi igen ser på det luftfoto, der fremgår af den første BBR-udskrift, ses i nedre venstre hjørne en streg, der markerer 5 meter. Den streg svarer nogenlunde til kanterne på Bygning 2 (på den første BBR-meddelelse). Bygningen er nogenlunde kvadratisk og med ca. 5 meter på hver led, må den være ca. 25 m<sup>2</sup>. Der er langt op til de 48 m<sup>2</sup>, som Bygning 2 ifølge den første BBR-meddelelse har af størrelse. Det svarer langt bedre til den bygning, som vi ser i den 2. BBR-meddelelse, som der kaldes Bygning 4 og som er 26 m<sup>2</sup>.

På baggrund af ovenstående når vi samme konklusion, som fremgår af den nyeste BBR-meddelelse af 28. juli 2014 (altså udskrevet efter, vi afviste skaden):

- Bygning 1 er beboelsesbygningen (den lange del med det røde tag).
- Bygning 2 er vinklen på beboelsesbygningen (med det grå tag) – Det er den skaderamte bygning. Anvendes som garage/baghus ifølge BBR.
- Bygning 3 er et udhus af træ på 26 m<sup>2</sup>. I tilstandsrapporten benævnt litra B.

- Bygning 4 er et udhus af tre på 13 m<sup>2</sup>. I tilstandsrapporten benævnt litra C.
  - Bygning 5 og 6 er drivhus og pavillon. I tilstandsrapporten benævnt litra D og E.
- Bygning 1 og 2, jf. ovennævnte gennemgang, er i tilstandsrapporten litereret samlet som Bygning A.

## Vores vurdering

Forbeholdet i policen angår såvel Bygning A som bygning B, da der for så vidt angår begge disse er alvorlige anmærkninger om utætheder i taget. Vi har som forsikringsselskab mulighed for at tegne forsikring på de bygninger, vi ønsker at bære risikoen for og afvise de bygninger (eller kunder), som vi ikke ønsker risikoen for. Og tilsvarende har vi mulighed for at tilpasse vores risiko ved konkrete dækningsforbehold. Det eneste krav, der er til et dækningsforbehold er, at det er sagligt. Der er her

tale om et sagligt forbehold begrundet i konkrete anmærkninger i tilstandsrapporten. Det forhold, at der nu viser sig at være råd, bekræfter blot, at det var en konkret skaderisiko.

Forbeholdet omfatter bl.a. følger af utætheder i taget i bygning A og B (tilstandsrapportens literering). Den skaderamte bygning er bygning A. Den anmeldte skade er vurderet af en af vores netværkshåndværkere, som har udtalt (bilag C), at skaden skyldes utætheder i tag. Da skaden er omfattet af policeforbeholdet, fastholder vi vores afslag."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af police af 20/4 2024 fremgår bl.a.:

### "Særligt for denne forsikring

...

Forsikringen dækker hverken skader efter eller årsagen til skader der skyldes utæthed i taget i 'A Beboelse' og 'B Garage', da der i tilstandsrapportens punkt 1, 18 og 19 er nævnt 'Tagplader og rygning har nedbrudt overflade, revnedannelse og afskalninger flere steder huset rundt' og 'Rygning mangler' samt 'Tagplader har nedbrudt overflade og revnedannelse'."

Af BBR-meddelelse udskrevet den 14/6 2022 fremgår bl.a.:

### "Bygningsnr.: 1

...

Fritliggende enfamiliehus (Bygningens anvendelse 120)

...

### Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest

...

### Energioplysninger

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opvarmningsmiddel: Naturgas.

...

### Bygningsnr.: 2

...

# Ankenævnet *for* Forsikring

5.

102546

Bygningens anvendelse: Garage (med plads til et eller to køretøjer) (Bygningens anvendelse 910)

...

## **Materialer**

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest.

...

## **Energioplysninger**

Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

## **Bemærkninger for bygning:**

GARAGE OG BAGHUS"

Af tilstandsrapport af 15/6 2022 fremgår bl.a.:

"

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

| Litra | Anvendelse | Opført | Bebygget areal m2 |        | Etager udover kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 |         |
|-------|------------|--------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|---------|
|       |            |        | Total             | Kælder |                      |                      | Bolig                | Erhverv |
| A     | Beboelse   | 1890   | 149               | -      | 1                    | 35                   | 184                  | -       |
| B     | Garage     | 1890   | 48                | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |
| C     | Skur       | -      | 13                | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |
| D     | Pavilion   | -      | 7                 | -      | -                    | -                    | -                    | -       |
| E     | Drivhus    | -      | 8                 | -      | -                    | -                    | -                    | -       |

BEMÆRKNINGER

Nedenfor kan du læse om bygninger og bygningsdele, som af forskellige årsager ikke er besigtiget. Du skal være opmærksom på, at der er forskel på, hvordan du er dækket i ejerskifteforsikringen i forhold til disse undtagelser. Du kan læse mere i forsikringsbetingelserne.

BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

Alle bygninger er som udgangspunkt en del af eftersynet. Men den bygningssagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

**Pavilion:** Undtaget grundet ringe værdi, da bygningen er opført i simple materialer.  
**Drivhus:** Undtaget grundet ringe værdi, da bygningen er opført i simple materialer.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Alle rum og bygningsdele var tilgængelige

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                | Risiko                                                                       | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1   |  | Tagplader og rygning har nedbrudt overflade, revnedannelse og afskalninger flere steder huset rundt. | Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt. | -          |
| 2   |  | Der er udfaldne fuger og afskalninger i skorsten.                                                    | -                                                                            | -          |

# Ankenævnet for Forsikring

7.

102546

| SKADER INDE I BEBOELSE       |                                                                                   |                                                      |        |            |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------|------------|
| BEBOELSE - Stueplan - Garage |                                                                                   |                                                      |        |            |
| Nr.                          | Vurdering                                                                         | Skade                                                | Risiko | Bemærkning |
| 9                            |  | Vægge har revnedannelse og løst puds enkelte steder. | -      | -          |

| SKADER UDEN PÅ GARAGE |                                                                                     |                                                    |                                                                                 |            |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------|
| GARAGE - TAG          |                                                                                     |                                                    |                                                                                 |            |
| Nr.                   | Vurdering                                                                           | Skade                                              | Risiko                                                                          | Bemærkning |
| 18                    |    | Rygning mangler.                                   | Der vurderes at være nærliggende risiko for fugt gennemtrængning og følgeskade. | -          |
| 19                    |  | Tagplader har nedbrudt overflade og revnedannelse. | Der er risiko for fugt gennemtrængning og dermed følgeskader.                   | -          |

| GARAGE - YDERVÆGGE |                                                                                     |                                                         |        |            |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------|------------|
| Nr.                | Vurdering                                                                           | Skade                                                   | Risiko | Bemærkning |
| 20                 |  | Træværk har nedbrud og åbne samlinger særligt i bunden. | -      | -          |

...

## OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

| BEBOELSE                                 |                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Sadeltag, tagrender/nedløb, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, tagkonstruktion af gitterspær eller sakse-spær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbolgeplader, skotrender, muret skorsten, stålskorsten. |
| Ydervægge                                | Massiv murværk, facader af murværk med puds.                                                                                                                                                                                     |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ, plast, metal, træ/alu.                                                                                                                                                                                                      |
| Fundament/sokler                         | Sokkelsten.                                                                                                                                                                                                                      |
| Kældre/krybekældre                       | -                                                                                                                                                                                                                                |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | Beton, gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion, maling på organisk vægkonstruktion.                                                                       |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med stroer, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv.                                                 |
| Bagmure og indervægge                    | Murværk, let væg med gips eller lignende.                                                                                                                                                                                        |
| Løfter                                   | Panelloft, pudsede, træbeton.                                                                                                                                                                                                    |
| Indvendige trapper                       | Træ.                                                                                                                                                                                                                             |
| VVS-installationer                       | Gas/centralvarme.                                                                                                                                                                                                                |

| GARAGE                                   |                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                      | Sadeltag, tagrender/nedløb, tagkonstruktion af gitterspær eller sakse-spær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbolgeplader. |
| Ydervægge                                | Trækonstruktion, facader af træbeklædning.                                                                                                     |
| Vinduer, døre og porte                   | Træ.                                                                                                                                           |
| Fundament/sokler                         | Punktfundamenter.                                                                                                                              |
| Kældre/krybekældre                       | -                                                                                                                                              |
| Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) | -                                                                                                                                              |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser    | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, terrændæk - betonfliser.                                                                                     |
| Bagmure og indervægge                    | Let væg med træbeklædning.                                                                                                                     |
| Løfter                                   | -                                                                                                                                              |
| Indvendige trapper                       | -                                                                                                                                              |
| VVS-installationer                       | -                                                                                                                                              |

# Ankenævnet for Forsikring

9.

102546

| SKUR                                    |                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tag                                     | Ensidigt fald, tagrender/nedløb, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af eternitbelægningsplader. |
| Ydervægge                               | Trækonstruktion, facader af træbeklædning.                                                                                             |
| Vinduer, døre og porte                  | Træ.                                                                                                                                   |
| Fundament/sokler                        | Stolper i jord.                                                                                                                        |
| Kældre/krybekældre                      | -                                                                                                                                      |
| Vådum (badeværelse, toilet og bryggers) | -                                                                                                                                      |
| Gulvkonstruktion og etageadskillelser   | Kapillarbrydende lag ikke oplyst, terrændæk - gulv mod jord.                                                                           |
| Bagmure og indervægge                   | Murværk, let væg med træbeklædning.                                                                                                    |
| Løfter                                  | -                                                                                                                                      |
| Indvendige trapper                      | -                                                                                                                                      |
| VVS-installationer                      | -                                                                                                                                      |

"

Af klagerens brev af 29/7 2024 til selskabet fremgår bl.a.:

"I henhold til afgørelsen vedr. dækning af rådskader i garage, klager vi hermed over, at der er taget forbehold i forsikringspolisen på baggrund af fejl i Tilstandsrapporten. Skaden er anmeldt på Bygning 2 jf. BBR. Forbeholdet i forsikringspolisen er taget på baggrund af manglerne i Tilstandsrapportens punkt 18 og 19.

Tilstandsrapportens punkt 18, 19 og 20 er dog tilsvarende mangler som ses på Bygning 3 jf. BBR og ikke Bygning 2 som skaden omhandler.

Dertil er mangler på Bygning 2 jf. BBR noteret på Bygning 1 under tilstandsrapportens punkt 9.

På baggrund af ovenstående må det derfor konkluderes at der er lavet fejl i Tilstandsrapporten, hvor bygningernes mangler er noteret på de forkerte bygninger."

Af klagerens e-mail af 13/10 2024 til selskabet fremgår bl.a.:

"Det viser sig at BBR-meddelelsen er blevet ændret efter Tilstandsrapporten er blevet lavet.

Tilstandsrapporten er lavet den 15/06-2022 og BBR-meddelelsen er ændret den 29/06- 2022. Ændringerne i BBR-meddelelsen vedrører netop bygningsnummereringen på de omhandlende bygninger.

I BBR-meddelelsen der var gældende da Tilstandsrapporten blev lavet, er garagen som vi har anmeldt skaden på en del af Bygning 1/ Litra A. Og Bygning 2/Litra B er skuret/garagen som vi har argumenteret for, har de fejl der er taget forbehold for i forsikringspolisen.

# Ankenævnet for Forsikring

10.

102546

Vi mener derfor ikke der kan være tvivl om at, de forbehold der er i forsikringspolice, ikke er gældende for den skade vi har anmeldt.

Vedhæftet er:

BBR-meddelelse udskrevet 14-06-2022

BBR-meddelelse rettet 29-06-2022."

## **Nævnet udtaler:**

Klageren har anmeldt rådskafe i "tagkonstruktionen over vores entré og garage/værksted", som ifølge selskabet befinder sig i "vinklen på beboelsesbygningen".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at rådskafe er omfattet af følgende forbehold i police med ordlyden "Forsikringen dækker hverken skader efter eller årsagen til skader der skyldes utæthed i taget i 'A Beboelse' og 'B Garage', da der i tilstandsrapportens punkt 1, 18 og 19 er nævnt 'Tagplader og rygning har nedbrudt overflade, revnedannelse og afskalninger flere steder huset rundt' og 'Rygning mangler' samt 'Tagplader har nedbrudt overflade og revnedannelse'".

Klageren ønsker dækning.

Det fremgår, at tilstandsrapporten er udarbejdet den 15/6 2022.

Ifølge BBR-meddelelse af 14/6 2022, der var gældende, da tilstandsrapporten blev udfærdiget, var der 2 bygninger på grunden: Bygning 1, der er en muret bygning med eternittag og anvendes til beboelse og Bygning 2, der ligeledes er muret med eternittag. Begge bygninger er opført i 1890, og der står for så vidt angår bygning 2, at den er "Garage og baghus".

BBR-meddelelsen er efterfølgende blevet berigtiget, og det fremgår af BBR-meddelelse af 28/7 2024, at den forsikrede ejendom består af en vinkelbygning med dels beboelse på 149 m<sup>2</sup> (bygning 1: murstenshus med rødt tag), dels garage/baghus på 48 m<sup>2</sup> (bygning 2: murstenshus med

# Ankenævnet for Forsikring

11.

102546

gråt tag), et udhus på 26 m<sup>2</sup> (bygning 3: træhus), et udhus på 13 m<sup>2</sup> og et drivhus på 8 m<sup>2</sup> og et drivhus på 7 m<sup>2</sup>.

Klageren har anført, at "vi mener, de fejl/mangler der er i tilstandsrapporten, ikke er til stede på den bygning, som vi har anmeldt skaden på. Vi mener, der er en fejl i bygningsnummereringen i tilstandsrapporten, da de fejl/mangler er til stede på en anden bygning". Klageren har i korrespondance anført, at "Skaden er anmeldt på Bygning 2, jf. BBR. Forbeholdet i forsikringspolice er taget på baggrund af manglerne i Tilstandsrapportens punkt 18 og 19. Tilstandsrapportens punkt 18, 19 og 20 er dog tilsvarende mangler som ses på Bygning 3 jf. BBR og ikke Bygning 2 som skaden omhandler. Dertil er mangler på Bygning 2 jf. BBR noteret på Bygning 1 under tilstandsrapportens punkt 9. På baggrund af ovenstående må det derfor konkluderes at der er lavet fejl i Tilstandsrapporten, hvor bygningernes mangler er noteret på de forkerte bygninger".

Selskabet har anført, at "den beskikkede bygningssagkyndige i anmærkning 9 (s. 13), som omtaler

Litra A (altså beboelsesbygningen), navngiver et lokale 'garage'. Vi er derfor ikke i tvivl om, at Litra A i tilstandsrapporten omhandler hele vinkelbygningen", og at "Forbeholdet i policen angår såvel Bygning A som bygning B, da der for så vidt angår begge disse er alvorlige anmærkninger om utætheder i taget".

Det fremgår af tilstandsrapport af 15/6 2022, at bygning A "beboelse" er 149 m<sup>2</sup> og at bygning B "garage" er 48 m<sup>2</sup>. Det fremgår af afsnittet "skader uden på beboelse" under punktet "Beboelse – tag" at der ved nummer 1 med "gult hus" er anmærket "Tagplader og rygning har nedbrudt overflade, revne dannelse og afskalninger flere steder huset rundt ... Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt". Det fremgår af afsnittet "skader inde i beboelse", at der ved punkt 9 er lavet en anmærkning ved "beboelse – stueplan - garage".

Det fremgår af afsnittet "skader uden på garage" under punktet "Garage – tag" at der ved nr. 18 med "rødt hus" er anmærket, at "rygning mangler ... Der vurderes at være nærliggende risi-

# Ankenævnet for Forsikring

12.

102546

ko for fugtgennemtrængning og følgeskade". Der er ved nr. 19 med "rødt hus" er anmærket, at "Tagplader har nedbrudt overflade og revnedannelse ... Der er risiko for fugtgennemtrængning og dermed følgeskader". Det fremgår af punktet "garage – ydervægge", at der ved nr. 20 med "gråt hus" er anmærket, at "Træværk har nedbrud og åbne samlinger særligt i bunden". Det fremgår af afsnittet om bygningskonstruktioner, at den byggesagkyndige har beskrevet "beboelse" med sadeltag og massivt murværk og "garage" med sadeltag og facader af træbeklædning.

Det fremgår af klagerens fotografi af bygning 3, at det er træbeklædt og mangler rygningen.

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at den byggesagkyndige i tilstandsrapporten har kaldt en bygning for "garage" jf. pkt. 18-20, men også har kategoriseret "garage" som en del af beboelsen, jf. pkt. 9. Det fremgår, at anmærkningerne ved punkt 18-20 vedrører et træhus.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at tilstandsrapporten ikke kan forstås på anden måde, end at den byggesagkyndige anser hele vinkelbygningen som beboelse og dermed som bygning A. Nævnet finder derfor, at de anmeldte rådskeer befinder sig på bygning A og derfor omfattet af policeforbeholdet og dermed undtaget fra dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der under afsnittet "skader inde i beboelse" er lavet en underkategori, som den byggesagkyndige har kaldt "beboelse – stueplan – garage".

Nævnet har også lagt vægt på, at forbeholdet henviser til punkt 1 i tilstandsrapporten.

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

Som følge heraf

# Ankenævnet *for* Forsikring

13.

102546

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings