**Ankenævnet for Forsikring**

896/12

Den 10. juli 2012 blev i sag nr. 81.377:

xxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over den erstatning, som selskabet har udbetalt i forbindelse med en anmeldt skade på betondæk, der fungerer som tag over køkken og som altan/tagterrasse.

Selskabet har anerkendt dækning af de følgeskader, der er sket, fordi altanen viste sig at være utæt kort efter overtagelsen. Selskabet har derimod afvist at dække en eventuel forstærkning af den oprindelige konstruktion med henvisning til, at den er tidstypisk, og at den ikke afviger fra andre tilsvarende konstruktioner af samme alder. Bortset fra det allerede anerkendte foreligger der således ikke - ifølge selskabet - en skade, der kan kræves erstattet over ejerskifteforsikringen.

Ejendommen blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/11 2010. Kontantprisen udgjorde 4,35 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport udarbejde den 17/9 2010. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om et enfamilieshus bestående af 4 bygninger: bygning A (beboelse) er opført i 1895, bygning B (udhus/skur) er opført i 1938, bygning C (overdækket terrasse) er opført i 2005, og bygning D (legehus) er opført i 2006. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a. følgende:

2. 81.377

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | |
| … | | | |
| | **3. Yder- og indervægge** | | |
| … | | | |
| | 3.4 Altaner | K2 | Betonplade har lidt revner, bl.a. ved tagbrønd, sokkel m.v.<br>Note: Der kunne ikke konstateres vandgennemtrængen. |
| … | | | |

**Karakterer:**
**IB:** Ingen bemærkninger
**K0:** Kosmetiske skader
**K1:** Mindre alvorlige skader
**K2:** Alvorlige skader
**K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele"

I klagen, som nævnet har modtaget fra klagerne den 12/10 2011, hedder det bl.a.:

"**Uddybende redegørelse vedrørende svækket bæreevne på betondæk**

Sagsforløb:

31. december 2010: Vi konstaterer, at der er vandskade i vores køkkenloft (loft under betondækket).

Dansk Boligforsikring er efterfølgende ude og besigtige skaden, men afslår at dække den med henvisning til tilstandsrapporten …

Vi åbner op til betonen det pågældende sted for at besigtige skaden og lade stedet tørre.

Forår 2011: Vi får lagt epoxy på betondækket for at tætne det og forhindre yderligere vandgennemtrængning.

Juni 2011: Vi åbner yderligere op til betondækket mhp. at sætte nyt loft op i hele køkkenet og konstaterer, at armeringen er rustent og at betonen er eroderet og løs. Vi kunne endvidere konstatere, at isolering, puds, beton og bjælker er gennemfugtige over hele loftet. Vi når at åbne 1/3.

Juni 2011: Vi skriver til Dansk Boligforsikring igen og beder dem om at revurdere deres afgørelse i lyset af vores nye opdagelser.

Juli 2011: Dansk Boligforsikring anerkender, at forholdet burde have haft karakteren K3 med noten UN. Dansk Boligforsikring vil på den baggrund betale udbedring af loft og isolering, men ikke betondækket og de ca. 30 mm puds, da de fortsat mener, skaden er omtalt i tilstandsrapporten.

Juli 2011: Vi får en ingeniør til at vurdere betondækkets bæreevne. Ingeniøren laver en rapport over sine observationer. Rapporten konkluderer, at vi ikke kan stille havemøbler på altanen, og at vi ikke kan opholde os flere mennesker deroppe på samme tid, da bæreevnen er svækket som følge af vandgennemtrængningen.

2. august 2011: Vi klager - på baggrund af ingeniørrapporten, og fordi vi ikke mener, forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten - over Dansk Boligforsikrings afgørelse.

30. september: Dansk Boligforsikring meddeler os, at de fastholder deres afgørelse, idet de ikke mener betondækket er af ringere stand end man kunne forvente i forhold til dets alder.

3. oktober: Vi fremsender ingeniørrapporten til Dansk Boligforsikring. De fastholder fortsat.

Konklusion: Tilstandsrapporten nævner en K2 på betondækket med bemærkningen: 'lidt revnedannelser', og 'der kunne ikke konstateres vandgennemtrængen'. Realiteten er: Gennemfugtigt betondæk, puds, isolering og bjælker. Rusten armering og beton som er eroderet og løs pga. meget lang tids fugt. Som en følge af dette: Forringet bæreevne, der gør, at vi ikke kan benytte altanen som altan.

**Vores krav:**

Vi mener, der er tale om to forhold, som betyder, at Dansk Boligforsikring burde betale udbedring af skaden:

- Altanen er omtalt som altan i tilstandsrapporten. Og den er vel at mærke på 25 kvadratmeter. Men vi kan ikke benytte den som altan, eftersom bæreevnen er så svækket, at vi ikke kan stille havemøbler på den og opholde os flere mennesker ad gangen deroppe.
- I tilstandsrapporten er omtalt 'lidt revnedannelser', og oven i købet: 'der kunne ikke konstateres vandgennemtrængen'. Der er ingen UN-note. Her mener vi altså, at der er tale om et forhold, hvor beskrivelsen i tilstandsrapporten er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at vi som købere ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, jfr. forsikringsbetingelserne punkt 4.1. Derudover er der ingen indikation i tilstandsrapporten af, at vi burde undersøge betondækket nærmere.

Dansk Boligforsikrings afvisning af krav:

Dansk Boligforsikring afviser vores krav ad to omgange. Med to forskellige begrundelser:

- Første gang afvises vores krav med, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Dansk Boligforsikring anerkender, at forholdet burde have haft karakteren UN, men det fører ikke til at vores krav efterkommes.
- Da vi klager over Dansk Boligforsikrings afgørelse, bliver vi afvist med det argument, at der ikke er tale om en skade, idet tagterrassen ikke er af ringere stand, end man kunne forvente."

I den omtalte ingeniørrapport, der er dateret 5/8 2011, hedder det bl.a.:

"Den 29. juli 2011 foretog jeg en visuel inspektion af jeres betondæk, som fungerer som tagterrasse for tilbygningen til huset. Betondækket blev opført i 1938.
…
**1. Inspektion**
En visuel inspektion blev gennemført d. 29. juli 2011. Følgende fejl blev noteret under inspektionen (se Figur 1-8):

- Betonen har en del stenreder, som følge af fejl under støbningen. Betonreder reducerer trykstyrken af betonen og forøger muligheden for korrosion af armering.

- Armering er blottet en del steder, som følge af et for lille dæklag under støbningen. Blotning af armering forringer bæreevnen af dækket og øger risikoen for korrosion.
- Betonen er afskallet enkelte steder som følge af rust. Rusten er sandsynligvis en følge af vandgennemtrængning i betonen.
- Blottet armering viser tegn på høj korrosion enkelte steder med betydelig tab af armeringstykkelse. Afskalning af betonen viser at armeringen har korroderet efter støbningen.
- Der blev ikke fundet revner dybere end 10 mm på undersiden af betonen. Det var ikke muligt at inspicere oversiden af betonen, da denne er blevet malet.
- Det er sandsynligt at yderligere korrosion er blevet overset de steder hvor dæklaget er intakt.

Disse fejl / skader er ikke blevet beskrevet i tilstandsrapporten.

**2. Beregning af Bæreevne**

En simpel beregning af bæreevnen er vedlagt i Bilag ... For at kunne gennemføre beregningen var det muligt at lave følgende antagelser:

- Værste lasttilfælde er 60 cm våd sne, spredt jævnt ud over dækket.
- Betontrykstyrke, 20MPa
- Betontykkelse, 100 mm
- Stål, flydespænding, 250MPa
- Armeringstykkelse, 10 mm
- Armeringsafstand, 170 x 120 mm

Beregning viser at dækket har en acceptabel bæreevne i den ubeskadigede / oprindelige tilstand.

Hvis det antages at armeringsjernenes diameter reduceres med 4 mm, som følge af korrosion, vil bæreevnen ikke længere være acceptabel. På grund af dette anbefales det at betondækket ikke bruges til større selskaber og tunge møbler. Dækket bør også ryddes efter kraftigt snevejr.

**3. Forslag til Yderligere Undersøgelser**

Det er muligt at en acceptabel bæreevne kan eftervises ved hjælp af følgende undersøgelser:

1. Detaljeret bæreevneberegning.
2. Undersøgelse af betonstyrke (f.eks. ved brug af 'Schmidt rebound hammer' eller knusning af test cylindere).
3. Undersøgelse af armeringsstyrke (f.eks. ved trækstyrke test).
4. Detaljeret undersøgelse af korrosion (f.eks. ved brug af ultralyd, røntgen eller ved at fjerne et større dæklagsareal).

Disse undersøgelser bør foretages af en betonspecialist og vil sandsynligvis ligge på et højt prismæssigt niveau.

**4. Muligheder for Udbedring**

Det er muligt at forbedre bæreevnen ved at understøtte undersiden af dækket med stålbjælker.

…

**5. Konklusion**

Der er blevet konstateret korrosion på armeringen i betondækket. Korrosionen er en følge af vandgennemtrængning, som sandsynligvis er et resultat af følgende konstruktionsfejl: 1) for

lille dæklag, 2) stenreder og 3) for stor permeabilitet. Disse fejl var ikke noteret i tilstandsrapporten.
Det fulde udbredelse af korrosionen er ikke kendt, men en simpel beregning viser at en reduktion i armeringsdiameter på 4mm giver en uacceptabel bæreevne.

Generelt har betonkonstruktioner, der er udført korrekt og ikke er udsat for korrosion, lange levetider på over 100 år. Da betondækket nu er blevet malet og yderligere korrosion dermed forhindret, kan det antages betondækket vil have en lignende levetid, i.e. en resterende levetid på minimum 25 år.

Hvis det vælges ikke at installere støttebjælker eller at lave yderligere detaljerede undersøgelser, bør lasterne på dækket begrænses som beskrevet i Sektion 2."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 26/10 2011 bl.a. anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
…
Som **bilag …** fremlægges de fotos som vi har optaget ved vores første besigtigelse d. 26. januar 2011. Som **bilag …** fremlægges fotos optaget fra vores anden besigtigelse - fortaget d. 4. juli 2011. Vores kunder havde ved anden besigtigelse selv foretaget vandtætning af altanen ved udlægning af epoxybelægning ligesom læmure var istandsat med bla. nye tagtegl afdækninger.

**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Sagen drejer sig om hvorvidt ejerskifteforsikringen skal erstatte en yderligere renovering / forbedring af altandækket. Altanen er anmærket i tilstandsrapporten med en K2 anmærkning, fordi den er revnet og beskadiget. Vores kunder har selv udført en tætning af altanen med epoxy, hvilket er en god løsning, da altandækket nu er tæt. Vi forstår vores kunder derhen, at de ikke kræver denne tætning erstattet af os.

D. 31. 12. 2010, i forbindelse med pludseligt tøvejr, oplevedes vandindtrængen i køkkenet under altanen. Vi har anerkendt erstatning herfor fordi der så kort efter overtagelsen er sket vandindtrængen, hvorfor vi har vurderet, at betondækket formentlig også har været utæt på overtagelsestidspunktet, hvilket ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Vi har opgjort erstatningen til udgiften svarende til opsætning af nye lofter på nyt skelet i stålregler, opsætning af ny isolering, samt spartling og maling - i henhold til indhentet håndværkertilbud.

Vi forstår vores kunder klage derhen, at de også ønsker erstatning til forbedring af bæreevnen af det oprindelige altandæk ved indsætning af forstærkningsstålbjælker på undersiden af dækket. Kravet støttes på den ingeniørrapport, som kunderne har fået udarbejdet(rapporten er fremsendt til Nævnet af klager).

Vi har afvist at yde erstatning hertil, da vi ikke mener, der er er skader på dækket i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejendommen er opført i 1895. Altanen kan være fra ejendommens opførelse, formentlig udført som udhus- eller værkstedsbygning. Det er også muligt, at udhus- / værkstedsbygningen er opført senere, f.eks. i 1938 - se vores brev af 30. september 2011.

På et tidspunkt har man inddraget bygningen til beboelse. Betondækket er oprindeligt - dvs. minimum 73 år gammelt. Dækket er konstrueret helt sædvanligt, med den kvalitet beton, som dengang var almindeligt / tilgængeligt, og med ikke-korrosionsbeskyttet armeringsjern. Over tid vil konstruktionerne slides - både beton og armering vil over tid nedbrydes pga. svingninger i temperatur og fugt.

Den ingeniørrapport, kunden har fået udfærdiget konkluderer, at korrosion af armeringen skyldes dæklagets størrelse, stenreder og at der kan trænge vand igennem betonen. Vi er for så vidt enige heri, forstået på den måde, at der over tid, vil trænge fugt i konstruktionen. Det er imidlertid ikke nogen konstruktionsfejl - opførelsestidspunktet taget i betragtning. Betonens kvalitet og tykkelse er helt tidssvarende, og som alle andre konstruktioner af lignende type (f.eks. altandæk, jernoverliggere i karnapper/mure) vil disse med tiden nedbryde.

Vi har ikke vurderet, at der er risiko for umiddelbar svigt i beton/armering ved almindelig brug. Det har ingeniørrapporten heller ikke dokumenteret. Ingeniøren konkluderer, at med epoxytætningen vil korrosionen blive forhindret og den resterende levetid vil være minimum 25 år. Der er ikke påvist svigt i bæreevnen - alene at korrosion på 4 mm giver 'uacceptabel bæreevne'. Vi har ikke konstateret nedbøjninger, revner, brud eller andre tegn på svigt i bæreevnen. Det er ikke påvist, at altanen ikke kan bruges almindeligt - alene at det ikke anbefales at holde større selskaber på den, herunder flytte tungere møbler derud (klaveret til kobberbrylluppet bør måske ikke medtages på altanen...).

Det anbefales desuden at rydde altanen ved kraftigt snevejr. Dette er dog helt sædvanlig vedligeholdelse af bla. tage, og anbefales altid ved flade konstruktioner (tage, altaner, kviste osv.).

Evt. mere gennemgribende renoveringer af nedslidte men tidstypiske konstruktioner henhører under ejers almindelige vedligeholdelse og kan ikke kræves erstattet under ejerskifteforsikringen.

**3. Konklusion**
Vi har anerkendt dækning af de følgeskader, der er sket ved at altanen viste sig at være utæt kort efter overtagelsen. En evt. forstærkning af den oprindelige konstruktion som følge af 73 års nedslidning kan ikke kræves erstattet under ejerskifteforsikringen.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klagerne i brev af 8/11 2011 til nævnet bemærket:

"Dansk Boligforsikring skriver, at vi ved anden besigtigelse havde istandsat læmure med bla. nye tagteglafdækninger. Dette er ikke korrekt. Istandsættelsen er foretaget inden vores overtagelse af ejendommen, hvilket vi allerede har gjort Dansk Boligforsikring opmærksom på.

Dansk Boligforsikring skriver endvidere, at altanen kan være fra både 1895 og 1938. Af vedlagte byggetilladelse kan det ses, at den er fra 1938, og at det allerede dengang var meningen, at altanen skulle fungere som altan.

Endelig skriver Dansk Boligforsikring, at dækket er konstrueret helt sædvanligt, med den kvalitet beton, som dengang var almindeligt/tilgængeligt. Vi kender ikke Dansk Boligforsikrings dokumentation for den påstand, men må blot henholde os til den ingeniørrapport, vi har fået udarbejdet, og hvori der står:

- Betonen har en del stenreder, som følge af fejl under støbningen. Betonreder reducerer trykstyrken af betonen og forøger muligheden for korrosion af armering.
- Armering er blottet en del steder, som følge af et for lille dæklag under støbningen. Blotning af armering forringer bæreevnen af dækket og øger risikoen for korrosion.
- Betonen er afskallet enkelte steder som følge af rust. Rusten er sandsynligvis en følge af vandgennemtrængning i betonen (og altså ikke blot fugtigt vejr, som Dansk Boligforsikring skriver)

Vi ønsker at henvise til Købelovens mangeldefinition, idet Dansk Boligforsikring argumenterer med, at betondækket ikke er af ringere stand, end vi burde have forudset. Ifølge Købeloven er der tale om en mangel hvis:

Salgsgenstanden ikke har en sådan holdbarhed og øvrige egenskaber, som køberen havde rimelig grund til at forvente. Hvis genstanden ikke er egnet til det formål, som genstande af den pågældende type sædvanligvis anvendes til (Kbl. §75 a, stk. 2).

Altanen er 25 kvm stor, og man må derfor med rimelighed forvente, at den kan bruges til at stille - også større - havemøbler på, og at man kan opholde sig flere mennesker på altanen ad gangen. Derudover skal vi være bekymrede ved kraftigt snefald (som vi så flere gange sidste vinter). Tilstandsrapporten nævner intet om forringet bæreevne, eller at altanen ikke kan bruges som altan.

Den ingeniørrapport, vi har fået lavet, konkluderer *uacceptabel* bæreevne. Vi kan ikke benytte altanen til formål, man sædvanligvis benytter en altan af den størrelse til. Vi mener derfor, at der er tale om en mangel i køberetlig forstand."

Herefter har selskabet i brev af 15/11 2011 til nævnet anført:

"Jeg beklager, hvis oplysningerne omkring læmurene er forkert - de stammer fra besigtigelseskonsulentens rapport.

Klager har fremlagt dokumentation for, at tilbygningen/tagterrassen er opført i 1938 og derfor ikke er fra husets opførelse i 1895. I vores afgørelse har vi alene vurderet tagterrassen som var den opført i 1938 - dvs. at den er 73 år gammel. Se f.eks. vores afgørelse af 30. september 2011 og mit første indlæg.

Det er ikke påvist, at betondækket har mistet bæreevnen. Klagers ingeniør oplyser blot, at ved en givet korrosion (4 mm) vil bæreevnen være forringet. Der er ingen beregninger foretaget på den aktuelle korrosion, herunder at der er reel og nærliggende risiko for konstruktionssvigt.

Ejerskifteforsikringen skal dække aktuelle skader og fejl ved huset, som giver nærliggende risiko for skade. Vi har ingen skader konstateret og ingen tegn på skader (nedbøjninger, revner, brud - tegn på at konstruktionerne svigter). Der er konstateret rust på armeringen - dette skyldes imidlertid dækkets almindelige og sædvanlige konstruktion. Klager har ikke godtgjort, at betondækket afviger fra andre 73 årige betondæk."

Klagerne har i brev af 21/11 2011 til nævnet anført:

8. 81.377

"Vi forstår Dansk Boligforsikrings svar a 15. november således, at de på baggrund af deres umiddelbare visuelle inspektion kan konkludere, at der ikke er tale om aktuelle skader eller fejl, som giver nærliggende risiko for skade.

Dette på trods af, at Dansk Boligforsikring efter besigtigelse 4. juli 2011 konkluderede følgende (se vedlagte brev af 8. juli): '[Der kunne konstateres] opfugtninger over loftbeklædningen i forskallingsbrædder, mineraluld, isolering og regler opsat umiddelbart under betondæk samt i det oprindelige jernarmerede og betonstøbte dæk. Det oprindelige betondæk kunne konstateres at smuldre, ligesom at den oprindelige jernarmering i betondækket kunne konstateres eroderet og løs... På baggrund af ovenstående, er det konsulentens opfattelse, at der tidligere har været vandindtrængen og fugtindtrængen gennem det oprindelige betondæk over køkkenet.'

At Dansk Boligforsikring nu (i brev a 15. november) skriver, at de ikke har konstateret skader eller tegn på skader kan derfor undre.

Vi kan selv konstatere, at betondæk, Rockwool og træregler var gennemfugtige, da vi fjernede gipsloftet. Vi kan også se, at armeringen er decideret blottet og tæret flere steder, og at betonen smuldrer. På den baggrund fik vi en ingeniør til at lave en grundig inspektion, hvor han bl.a. konstaterede høj korrosion og tab af bæreevne. Billederne i rapporten viser desuden revner, brud samt blottet og gennemtæret armering.
Det er korrekt at dækket ikke 'hænger' - hvis det gjorde det, ville det ikke være nok at understøtte det med et par jernbjælker, og en udbedring ville være betydeligt dyrere.

Vi mener ikke, at vi på baggrund at tilstandsrapporten eller andre tilgængelige oplysninger om huset har haft mulighed for at forudse den begrænsning i brugen af altanen, som vi nu står overfor."

Selskabet har i brev af 12/12 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Under besigtigelsen d. 4. juli 2011 var loftet kun delvist nedtaget, nemlig over spisepladsen, hvor loftet på grund af vandindtrængen var skadet. Besigtigelseskonsulentens udtalelser er lavet på baggrund af det, der kunne ses ved den delvise nedtagning. …

Konsulenten har netop besigtiget ejendommen igen (d. 10. november 2011) i forbindelse med en ny skadesanmeldelse modtaget fra vores kunder. Han gjorde i sin besigtigelsesrapport nogle optegnelser omkring betondækket, der nu var fuldstændigt blotlagt. Jeg fremlægger som **bilag …** en ekstraheret udgave af den nye besigtigelsesrapport, hvor udtalelserne relevante til denne sag er indeholdt. Oplysningerne understøtter vores opfattelse af, at betondækket har tilstrækkelig bæreevne og i øvrigt ikke adskiller sig fra andre konstruktioner af samme alder (73 år).

Det fastholdes, at der ikke er skader - udover dem selskabet allerede har anerkendt at dække - der kan kræves erstattet under ejerskifteforsikringen."

Af det vedlagte notat fra besigtigelseskonsulenten fremgår:

"**Indledende bemærkninger**
Tidstypisk parcelhus i 1½ plan fra 1895.

9. 81.377

Ved besigtigelsen var det også muligt nærmere at besigtige hele undersiden af betondækket, idet hele loftet i køkken forinden var nedtaget. Betondækket forekom visuelt i det store og hele i en god tidssvarende stand henset til betondækkets alder og udsathed. Synlig løs og eroderet armeringsjern forekom kun lokalt i området over spisepladsen."

Efterfølgende har klagerne i brev af 16/12 2011 til nævnet anført:

"Det er korrekt, at Dansk Boligforsikrings konsulent, … sammen med klager … besigtigede *væggene* i køkkenet i ca. 20 minutter 10. november 2011. Dette i forbindelse med anmeldelse af følgeskade efter vandskaden i loftet. Ved den lejlighed har [konsulent] ganske givet også kigget op i loftet, men hovedformålet med besøget var besigtigelse af væggene, hvor han målte fugtniveau, tog billeder osv.

[Klager] har derfor ikke haft meget tid til at inspicere loftet, hvilket han heller ikke gjorde eksplicit. [Klager] har ret i, at skaderne over spisepladsen er de mest synlige/de største - og derfor er det sikkert også dem, der er sprunget ham i øjnene.

Vi har haft en ingeniør til at inspicere loftet grundigt, lave beregninger osv. samt udfærdige den rapport, vi lægger til grund for vores klage. Han har brugt flere timer på inspektion og beregninger. Ved tidligere lejlighed har Dansk Boligforsikring da også erklæret sig enig i de byggetekniske observationer i rapporten (mail fra … 4. oktober 2011). Den rapport konkluderer, som tidligere fremført, uacceptabel bæreevne osv.

Som dokumentation for og illustration af skaderne i loftet er ingeniørrapporten vedhæftet et Bilag …, der tidligere er fremlagt i denne sag. Dette bilag indeholder 8 billeder med beskrivelser af de forskellige skader i loftet. Af disse 8 billeder har de 6 (Figur 1, 2, 3, 5, 7 og 8) ikke noget med spisepladsen at gøre (de illustrerer hhv. den anden ende af køkkenet og vaskerummet ved siden af køkkenet, som er dækket af samme betondæk som køkkenet). Disse 6 billeder viser rust i graderne let, moderat og højt rustniveau samt blottet armeringsjern.

Skaderne er altså ikke, som Dansk Boligforsikring fremfører i deres seneste indlæg, koncentreret om spisepladsen, men er spredt over hele dækket, hvilket netop ligger til grund for konklusionerne i rapporten."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

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, deformering, 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.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen …

**4. Undtagelser fra dækning**

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1, samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå

…

**16. Udvidet dækning**

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at betondækket ikke adskiller sig nævneværdigt fra lignende konstruktioner af samme alder. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke over basisforsikringen pålægge selskabet at dække udgifter forbundet med forbedring af det oprindelige betondæks bæreevne. Det findes heller ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde. Det, som klagerne i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Dette udelukker dog ikke, at en nærmere bevisførelse vedrørende armeringsjernenes tilstand kan føre til et andet resultat.

Med denne tilføjelse

b e s t e m m e s :

---

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson