Ankenævnet for Forsikring

932/14

Den 3. februar 2014 blev i sag nr. 84.307:

xxxxxxxx xxxxx xxxxxx
xx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. De klager over selskabets afvisning af anmeldte forhold vedrørende ejendommens altaner.

Klagen angår tre forhold vedrørende husets altaner.

Altan mod nord

Selskabet har vedrørende altan mod nord givet tilsagn om dækning af revner i altankanten mod nordvest (vestsiden og 2 meter hen i bredden mod nord), men har i øvrigt afvist dækning for revner i betonen, løse stålværn og manglende fald mod afløb.

Altan mod øst

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten med K2.

Stålværn på 4 stk. balkoner/altaner

Vedrørende stålværnene på 4 stk. altaner har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejendommen, der er opført i 1986, blev overtaget af klagerne den 1/8 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/5 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Et velbygget og karakterfyldt hus, opført af gode materialer.
I forhold til alder og bygningstype, må ejendommen betegnes som værende noget under middel, og der skal påregnes nogen istandsættelse, før normal vedligeholdelse kan påregnes.
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	3. Yder- og indervægge		
...			
	3.4 Altaner	K2	Revner og afskalninger, på støbte trapper og altaner, på facader mod vest.
		K1	Zinkbeklædning på altan ved soveværelse mod øst, har opbulning og er lidt løs.
		K2	Revner i beton - altankant mod nordøst.
		K2	Ujævnheder, revner og enkelte afskalninger på altan mod øst, samt afskalninger og revner i beton under altan.

...
Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.
...
Sælgers oplysninger om ejendommen
...

	Ja	Nej	Ved ikke
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	☒	☐	☐

Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?
Ejendommen er udført som selvbyg, excl. el-arbejdet."

Af købsaftalen fremgår bl.a., at klagerne har gennemgået ejendommen med en tømrermester, og de har modtaget overslag over renoveringen af ejendommen. Klagerne har ifølge købsaftalen på denne baggrund fået 595.000 kr. i afslag i købsprisen på grund af ejendommens manglende vedligeholdelse.

Efter at have anmeldt skader på altanerne til selskabet indhentede klagerne en ingeniørrapport af 3/4 2012.

Efter besigtigelse af ejendommen afviste selskabets bygningskonsulent ved brev af 27/4 2012 dækning med henvisning til bl.a. oplysningerne i tilstandsrapporten, og at skadebegrebet ikke var opfyldt.

Klagernes ingeniør anførte ved brev af 19/6 2012 til selskabet bl.a.:

"Kommentarer skrevet med *kursiv* er kommentarerne i skadesanmeldelsen [dvs. den af klageren udpegede ingeniørens rapport af 3/4 2012], teksten markeret med **fed** er Gjensidiges svar [dvs. ovennævnte brev af 27/4 2012 fra selskabets bygningskonsulent].

På betonkanten mod nord er der dybe revner i kanterne med gennemsivning af vand til følge samt betonafskalninger umiddelbart under kanten grundet rustskadet armering.
Stort set hele kantens yderste betonlag er løs.
I tilstandsrapporten er forholdet beskrevet således i pkt. 3.4, med karakter K2:
Revner i beton-altankant mod nordøst.
...
Forholdet er i tilstandsrapporten klart forkert beskrevet, da hverken det løse stålværn, hvilket er nedstøbt i beton-altanen på en måde, så vandet ikke kan holdes ude, eller faldet på altanen, hvilket forstærker de anmeldte forhold, ikke er nævnt. Forholdet er også klart forkert beskrevet, da nedbrydningen af betonen har resulteret i løst stålværn, hvorved der er fare for personskade. Forholdet burde derfor være beskrevet som en K3 i tilstandsrapporten.

For den jernbetonstøbte terrasse mod øst er værnets øverste kant helt løs og kan fjernes med de bare hænder og umiddelbart herunder ses rustangrebet armeringsjern.
Værnets lodrette udvendige side er yderste løse beton fjernet, og det kan konstateres, at der er endnu yderlige beton, der skal fjernes, forinden værnet skal genoppudses/føres.
Brystmuren er ca. 90 mm tyk og det lyder meget 'hult' når der bankes på denne, hvilket indikerer, at beton absolut ikke er holdbar kvalitet.
På kanten af altanpladen/værnet og under altanpladen er der revner og betonafskalninger forårsaget af rustangrebne armeringsjern.
Endvidere ses der en mindre revne i betonsøjlen, der bærer den ene ende af altanen.
I tilstandsrapporten er forholdet beskrevet således i pkt. 3.4, med karakter K2:

Ujævnheder, revner og enkelte afskalninger på altan mod øst, samt afskalninger og revner i beton under altan.
Igen er forholdet klart forkert beskrevet. Brystmuren kan ikke renoveres, da betonen er gennemvædet af fugt. Tilstandsrapporten beskriver forholdet på en mangelfuld måde, idet det ikke er muligt at klarlægge omfanget af skaden, før denne skal renoveres, og idet forholdet er beskrevet med revner og enkelte afskalninger. Desuden er det af en fagmand vurderet, at de anvendte materialer i den støbte brystmur ikke er egnet til formålet, idet stenene i betonblandingen er en kalk-sten, hvilket erfaringsmæssigt ikke er en god sten til beton-støbninger. Ydermere er blandingsforholdet vurderet til at være forkert, hvilket tydeligt ses i det støbte beton. Forholdet burde derfor være beskrevet med karakteren **K3**, da brystmuren ikke kan renoveres ud fra de beskrevne forhold, men skal nedbrydes og genopbygges på ny.

Stålværn omkring balkoner/altan - i alt 4 stk - er temmelig medtaget af rustdannelser, som har forårsaget, at overfladebehandlingen er 'slået' af
Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men jeg er ikke enig i beskrivelsen. Der er tale om enkelte steder med rustdannelser, og forholdet har ikke et omfang, der nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og derfor er det ikke dækket af ejerskifteforsikringen.
Forholdet burde i tilstandsrapporten være nævnt med mindst K2, da stålværnet, som nævnt tidligere, nogle steder kan bevæges frit uden modstand, men risiko for personskade til følge, samt at gennemtæringen, med mindre denne bliver behandlet, vil medføre komplet nedbrydning af stålværnet. Dermed er forholdet af den bygningssagkyndige meget mangelfuldt og forkert beskrevet, og forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten.

Altan mod nord over carport har hældning/fald bort fra afløbet.
Afløbet er ført ned i underliggende betonsøjle - ved regn står vandet op på altanen. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men selve hældningen udgør ikke en skade der er dækket af ejerskifteforsikringen, med samme begrundelse som ved forrige punkt.
Igen er forholdet klart forkert beskrevet, da hældningen af altanen medfører en konstant samling af vand, op til flere centimeter, og dermed en nedbrydning af det beskyttende lag af tagpap, hvilket yderligere forstærker nedbrydningen af altan-kanten. Derved nedsættes husets værdi og brug væsentligt, hvilket bør være dækket af ejerskifte forsikringen.

I købsaftalen er nævnt at I har gennemgået ejendommen med en tømrermester, og I har modtaget et overslag på renovering af ejendommen.
Tilbuddet er givet ud fra de i tilstandsrapporten angivne forhold, hvilke er klart forkerte i forhold til de faktiske forhold.

I har desuden fået et afslag på kr. 595.000 for manglende vedligeholdelse.
Dette er forkert! Afslaget er givet ud fra et generelt presset boligmarked i en situation, hvor sælger gerne ville af med huset efter en salgsperiode på over et år. Derudover er det i købsaftalen angivne beløb, som danner rammen for nedslaget i pris, på ingen måde et juridisk bindende forhold, hvilket derfor på ingen måde kan indgå i ejerskifteforsikringens vurdering af de anmeldte forhold. Dette er understøttet af købernes egen boligadvokat.
...
Det er vores vurdering, at beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke er klart forkert beskrevet. Alle forhold har fået karakter K2, som beskriver alvorlige skader, hvor bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid.
Ud fra beskrivelserne ovenfor er det tydeligt, at de er klart forkert beskrevet, da bygningsdelene ikke blot vil svigte indenfor overskuelig fremtid, men allerede er komplet nedbrudt, og derfor bør være dækket af ejerskifteforsikringen.

Det virker desuden meget foruroligende, at den boligsagkyndige, ifølge udsagn fra den sagkyndige ... selv, ingen viden havde om betonkonstruktioner og disses strukturelle egenskaber. Dermed kan den sagkyndige kun være inhabil i vurderingen af de anmeldte forhold."

Ved brev af 26/6 2012 har selskabet hertil bl.a. anført:

"**Altanen mod nord**

Forhold 1 - Revner i betonkanten og afskalninger under kanten

I tilstandsrapporten står der med K2, at der er revner i beton i altankant mod nordøst. I mener, at beskrivelsen er utilstrækkelig, bl.a. fordi det er hele kanten rundt (mod vest, nord og øst) som fremstår med afskalninger.

Jeg vil medgive jer, at den bygningssagkyndige ikke har skrevet noget selvstændigt omkring kantens tilstand i den ende af altanen som vender mod skoven (nord/vest). På dette punkt kan vi således ikke henvise til tilstandsrapportens bemærkninger, når vi afviser forholdet. I stedet skal vi vurdere, om revnerne udgør forsikringsdækkede skader som var til stede pr. overtagelsesdagen i denne ende af altanen. Og dette er svært for os i, fordi I har igangsat en omfattende renovering af bl.a. altanen, hvor pudslaget mv. er fjernet. Jeg mener, at det kan være tvivlsomt, om revnerne i denne ende har været til stede i det omfang som det ses i dag, men jeg mener også, at vi bør lade tvivlen komme jer til gode og give dækning for den nordvestlige del af altanen.

I bedes derfor indhente et tilbud på udbedring af revnerne i den ende af altankanten (hele dybden på altanen mod vest og 2 meter hen i bredden mod nord). Den dækkede udbedring vil bestå i en partiel udkradsning af revner og puds/løst beton, afrensning/behandling af eventuel rustskadet armering og reparation/klargøring af betonlaget til genoppudsning. Genoppudsningen står for jeres egen regning, idet I selv har igangsat dette arbejde før vores involvering i sagen.

For så vidt angår resten af altankanten (mod nordøst) må jeg fastholde den hidtidige afgørelse i sagen. Forholdet omkring revner i betonkanten er benævnt med K2 i tilstandsrapporten. En K2 er karakteriseret ved, at beskrive alvorlige skader, som medfører at bygningsdelen svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke give skade på andre bygningsdele.

Jeg mener, at karaktergivningen er fuldstændig korrekt, idet skaden jo netop er begrænset til den bygningsdel, som vi her kan kalde et betonkant/altandæk. Dækket var alvorligt medtaget og på vej til et svigt allerede i maj 2011, hvor jeres tilstandsrapport er lavet, hvilket I har vidst, da I købte huset. Vi har indhentet den tidligere tilstandsrapport og her er skaden beskrevet på samme måde. K2-skaden har således stået og 'arbejdet' siden minimum april 2010.

Det forhold at skaderne her i foråret 2012 måske fremtoner værre, set med jeres øjne, er på sin vis naturligt - dels henset til den tid skaderne har fået lov at 'arbejde' (vand, frost mv. trænger ind og fremskynder ødelæggelserne) - dels henset til, at alvorlige K2-skader som denne er i et naturligt 'flow' imod en forværrelse, hvis ikke skaderne udbedres.

Men som sagt er det ikke vores opfattelse, at K2-bemærkningen i tilstandsrapporten er en forkert beskrivelse af skaderne - tværtimod bliver i efter vores opfattelse behørigt advaret ift. den nordøstlige del af altankanten/dækket.

Telefonisk har I oplyst, at I i forbindelse med handlen søgte rådgivning om tilstandsrapporten (fra maj 2011) dels hos et tømrerfirma, dels hos et ingeniørfirma. Hvorvidt disse rådgivere har vejledt jer forkert omkring indholdet af tilstandsrapporten er svært at vurdere, når vi ikke kan få adgang til at se det materiale, som de pågældende har udarbejdet.

Sum og summarum er, at vi skal forholde os til, hvad tilstandsrapporten oplyser, og hvad karakteren K2 isoleret set betyder. Og her mener jeg altså, at I er blevet advaret korrekt/ tilstrækkeligt.

Hertil kommer at forsikringen jo ikke dækker forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre de er 'klart forkert beskrevet' - dvs. at beskrivelsen i tilstandsrapporten skal være decideret misvisende/ufyldestgørende før en dækning kan opnås.

Da I via tilstandsrapporten har kunnet indstille jer på, at altankanten/dækket er alvorligt skadet af revner og at I derfor måtte påregne udgifter til renovering af altanen/dækket generelt, er jeg slet ikke enig med jer i, at I er blevet decideret misvejledt af tilstandsrapporten. Hvorvidt jeres egne rådgivere har medvirket til, at I nu føler jer misvejledt, er forsikringssagen uvedkommende.

Forhold 2 - stålværnet sidder løst i hjørne mod nord/øst

Efter at I har fået fjernet pudslaget kan det ses, at stålværnets nedstøbning i betonen sidder relativt yderligt. Mod nord/øst har dette bevirket at stålværnet et sted sidder løst/kan rokkes. øvrige steder (ca. 6 stk.) sidder stålværnet fortsat fastgjort.

I mener, at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten og at det udgør en skade, som vi bør dække, fordi der kan være risiko for personskade.

Jeg vil imidlertid tillade mig at stille tvivl ved, om værnet det pågældende sted har været løst i maj 2011 - altså inden I påbegyndte jeres renovering af ejendommen. Det er jer, der skal føre bevis for, at værnet hele tiden har siddet løst og jeg mener ikke, at dette er sandsynligt umiddelbart. Det er mest sandsynligt, at værnet er blevet løst det pågældende sted efter at I har fået sandblæst ejendommen/altanen, idet puds og beton yderst her er faldet af og værnet på den måde er blevet løst. Hvis I havde konstateret et løst værn lige efter jeres overtagelse og inden pudslaget blev fjernet af … Sandblæsning, burde I jo have kontaktet os omkring dette med det samme.

Jeg mener i øvrigt heller ikke, at der generelt er tale om en forkert udført konstruktion i forhold til værnets placering/nedstøbning i betonen, som I/jeres ingeniør påpeger i det udaterede notat.

Det er ikke usædvanligt at nedstøbe værnet på denne måde. Vi vil gerne medgive, at det ikke er en fuldstændig optimal løsning set med nutidens brille, men dette bevirker ikke, at forholdet skal betegnes som en decideret fejlkonstruktion, når henses til udførelsestidspunktet. I 1986 var det normalt at etablere stålværn på denne måde og konstruktionen/monteringen kan ses at fungere mange steder. Den er lidt mere vedligeholdelsestung, der hvor nedstøbningen møder betondækket, men en fejl er det ikke efter vores opfattelse.

Jeg må derfor fastholde at forholdet ikke er dækket af forsikringen, idet det ikke udgør en skade i forsikringsmæssig forstand.

Forhold 3 - manglende fald mod afløb

Altanen er monteret med et afløb i hjørnet mod øst ind mod huset. Men hældningen på altanen bevirker, at vand lokalt kan samle sig i en mindre 'pyt' væk fra afløbet i hjørnet mod nord/øst. I mener, at dette er en skade fordi det bevirker, at altandækket nedbrydes, og derfor mener I at forholdet skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

På det foreliggende grundlag er vi ikke enige med jer heri. Dette primært fordi dækket er beklædt med tagpap som sikrer mod vandindtrængning i de underliggende konstruktioner, hvorfor hældningen ikke i sig selv har årsagssammenhæng med revneskaderne på betondækket som anført af jer. Det er ikke unormalt, at et altandæk ikke er 100 % plant og at der lokalt kan samle sig mindre pytter. Det er jo netop derfor at sådanne altandæk er beklædt med en tagpap som sikre tæthed i konstruktionen. Tagpappen er monteret/fastgjort på oversiden af dækkets 'opkant' og konstruktionen er indrettet således, netop så den kan tåle en vis vandpåvirkning - lidt i stil med et fladt tagpaptag, hvor der også lokalt kan samle sig mindre pytter.

Ofte vil dækket også være monteret med en belægning i form af terrassebrædder eller lignende, som til en vis grad også beskytter de underliggende lag mod vand og slid, men vi er ikke helt klar over om jeres altan pr. overtagelsen havde en sådan øvre belægning. Vi skal vurdere altanen pr. overtagelsesdagen og det er igen svært, fordi I har igangsat en større renovering af ejendommen - herunder altanen mod nord.

Hvis I har billeder eller lignende som kan dokumentere specifikt, hvordan altanen så ud pr. overtagelsesdagen ser vi gerne på denne del af sagen igen. Men på det foreliggende grundlag mener vi ikke, at I har bevist, at den lokale 'lunke' i altandækkets nordøstlige hjørne i sig selv udgør en skade i forsikringens forstand. Vi mener heller ikke, at I har sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem lunken og dækkets revnenedbrydning i øvrigt.

Terrassen mod øst

Forhold 4 - revner og afskalninger på kanten øverst, den udvendige side og på underside af plade/dæk

Terrassen mod øst fremstår med revner, afskalninger og løst puds/skruk overflade. Dette ses både på selve kanten, på siden og i bunden. I mener at forholdet er misvisende beskrevet i tilstandsrapporten, idet det reelle omfang ifølge jer ikke har kunnet klarlægges før en renovering blev igangsat.

Igen må vi gøre gældende, at I er blevet behørigt advaret omkring alvorlige skader på terrassen mod øst generelt. I har via K2-bemærkningen fået at vide, at revnerne og afskalningerne ses på altanen/terrassen generelt og I har fået at vide, at der er alvorlige skader, som vil betyde at bygningsdelen inden for overskuelig tid vil svigte i sin funktion. Men disse oplysninger in mente har I haft mulighed for at indstille jer på, at skaderne var omfattende og alvorlige, ligesom I har haft mulighed for at tage højde for skaderne og deres omfang inden I købte huset.

Det forhold at I først kan se det reelle skadeomfang i det øjeblik I får fjernet det øverste lag via en sandblæsning stiller vi os derfor uforstående overfor.

Vi mener, at I har haft mulighed for at indstille jer konkret på at bygningsdelen - altså terrassen mod øst - blev købt med alvorlige skader og at I derfor skulle påregne større vedligeholdelses- /renoveringsudgifter til at få skaderne på terrassen udbedret.

Vi henviser i øvrigt til vores argumentation under forhold 1 i dette brev.

Stålværnene på 4 stk. balkoner/altaner

Forhold 5 - afskalning af maling/rustdannelser

I oplyser i det udaterede notat, at de aktuelle afskalninger/rustdannelser på stålværnene rundt omkring ejendommen vil medføre, at der på sigt vil ske en komplet nedbrydning af stålværnene, hvis ikke de bliver behandlet.

Dette er vi sådan set enige med jer i. Det er klart, at lader man stå til i forhold til den afskallede overfladebehandling og de igangværende rustdannelser på værnene, så vil forholdet eskalere mere og mere, og på sigt vil der ske regulære gennemtæringer.

I gør gældende at afskalningerne/rustdannelserne burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Vi er dog ikke enige med jer heri, idet vi mener at der er tale om helt almindeligt forekommende overflade'angreb' på værnenes overfladebehandling. Der er intet unormalt i at stålværn, som sidder uafdækket og udsat som de gør rundt på hele jeres ejendom, over tid vil bære præg af vind og vejr.

Vores taksator har kun få steder konstateret at stålværnene fremstår med mindre overfladeafskalninger og mindre rustangreb og det er derfor vores opfattelse at disse 'angreb' er ganske sædvanlige og derfor ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Disse 'angreb' er konstateret af vores taksator mere end 8 måneder efter jeres overtagelse af ejendommen og det må derfor betragtes som ganske usikkert om disse 'angreb' overhovedet har været til stede pr. overtagelsesdagen i august 2011.

Vi betragter en slibning og overfladebehandling af stålværnene som almindelig vedligeholdelse og sådan almindelig vedligeholdelse er ikke en sag for ejerskifteforsikringen. I har ikke påvist, at der er noget konstruktivt, materiale- eller behandlingsmæssigt galt værnene og vi har heller ikke selv kunne konstatere dette. Vi tillader os derfor at konkludere, at 'angrebene' er almindeligt slid og ælde af værnene.

I gør i øvrigt gældende at værnene 'nogle steder' sidder løst. Vi har alene fået forevist én løs fastgørelse af værnet og denne er behandlet under forhold 2 i dette brev. Vi hører gerne fra jer igen, hvis værnene sidder løst andre steder."

I brev af 11/10 2012 til selskabet har klagerne hertil bl.a. bemærket:

Altanen mod nord

1. Revner i beton

"I svaret fra Gjensidige den 29.06.2012 skriver I, at der gives afslag på skadesanmeldelsen på altankanten mod nordøst med begrundelsen, at den i tilstandsrapporten har fået karakteren K2 som beskrives med revner i beton. Vi er dog langt fra enige i, at dette ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen, da vi mener at det anmeldte forhold stammer fra den fejlagtige hældning af altanen. Dette vil blive beskrevet nærmere under Forhold 3.
...

2. Stålværnet sidder løst i hjørne mod nordøst

"Stålværnene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men de anmeldte forhold bliver alligevel afvist af Gjensidige, da I ikke finder det sandsynligt, at værnet har været løst ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten af maj 2011.

Eftersom hele kanten på altanen mod nord har fået samme rengøring efter vores indflytning, virker det meget underligt, at det kun er dette ene værn der er blevet løst. Eftersom hele kanten har fået samme behandling, burde alle værn være blevet løse, hvis man skal forstå afslaget fra Gjensidige på dette punkt. Dette er dog ikke tilfældet og det må derfor være et faktum, at værnet har været løst allerede inden påbegyndelsen af renoveringen.
Dette, kombineret med at værnet sidder indstøbt i betonen meget tæt på den ydre kant, betyder åbenlyst, at værnet sad løst ved overtagelsen af huset. Ydermere er det 'inderste' ben af stålværnet placeret i overgangen mellem huset og altanen, hvilket er stedet hvor hældningen af altanen starter, og der er derfor en årsagssammenhæng mellem revnerne i betonen og det løse værn.

At denne nedstøbningsmetode var en 'gængs' praksis ved husets opførelse i 1986 er en påstand, som må stå for Gjensidiges egen regning. Denne ligger dog langt fra, hvad eksperter, som også havde kendskab til opførslen af huse i 1980'erne, kan redegøre for.
...

3. Manglende fald mod afløb

"Det er klart, at formålet med tagpap er, at vandet holdes ude af den underliggende beton. Men som Gjensidige også burde vide, så er tagpap ikke garanteret tæt for evigt. Forskellige faktorer spiller ind i holdbarheden af tagpap, men det siger sig selv, at konstant vand på tagpap ikke er den mest fordelagtige situation. Og eftersom der er adskillige samlinger/overlap af tagpap i hjørnet mod nordøst, hvor vandophobningen befinder sig, er risikoen for lækage endnu større.

Eftersom der tydeligt ses gennemvædet beton på undersiden af altandækket er det åbenlyst, at vandet trænger igennem tagpappet. Derudover vil hældningen af altanen medføre, at vandophobningen, og den følgende skade på betonen, kun vil forværres over tid.
...
I overgangen mellem altanen og selve huset medvirker hældningen til, at der vil opstå revner mellem hus og altan, hvilket på den lange bane kan have fatale konsekvenser for huset med vandindtrængning og revnevækst til følge. Da karakteren K2 betyder, at andre bygningsdele ikke vil være udsat for risiko for svigt, er det anmeldte forhold klart i modstrid med den karakter, der er givet i tilstandsrapporten.

Eftersom der ikke står nogen beskrivelse om hældningen af altanen i tilstandsrapporten, skal dette punkt være dækket af ejerskifteforsikringen, da beskrivelsen af dette forhold er ikke-eksisterende i tilstandsrapporten.

Terrassen mod øst

4. Revner og enkelte afskalninger på altanen samt revner og afskalninger under altanen

"Gjensidige skriver, at vi i forbindelse med huset har kunnet tage det beskrevne forhold og omfang til efterretning, da vi købte huset. Dette var dog ikke muligt, da omfanget af skaden først blev klarlagt ved påbegyndelsen af rengøringen. For at kunne klarlægge det anmeldte forhold, blev der udført først en sandblæsning, herefter en fjernelse af 1-3 cm puds på hele

terrasseværnet, hvorefter det kunne klarlægges, at betonen ikke stod til at redde, hvilket også er beskrevet i ingeniørrapporten.
...
Der er også flere steder med synligt armering og rustangreb på undersiden af terrassen, hvilket heller ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Hvis denne irringsproces ikke stoppes, kan det give skade på yderligere bygningsdele. Disse rustangreb opstår ikke fra en dag til den næste, men over mange år, og er derfor noget der var til stede ved indflytningen.
...
Vi har på nuværende tidspunkt brugt i omegnen af 500.000 kr. på renovering af huset, men disse kun på kendte og synlige skader - ikke skjulte skader! Og dette beløb er ved, at vi selv har udført en stor del af arbejdet. Skulle vi have brugt håndværkere til alt, var dette beløb langt højere.

Det er åbenlyst, at dette forhold er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og hvilket først blev klarlagt ved den påbegyndte rengøring, da der er en klar årsagssammenhæng mellem den anmeldte skade og det forkerte blandingsforhold i betonen. Vi forventer derfor, at anmeldelsen er dækket af ejerskifteforsikringen."

Stålværnene på 4 stk. balkoner/altaner

5. Afskalning af maling/rustdannelser

"Stålværnene rundt på huset er behæftet med korroderede overflader og gennemtæringer, hvilket ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Alligevel bliver forholdet afvist af Gjensidige med begrundelsen, at der ved manglende vedligeholdelse vil opstå rustdannelse og gennemtæring. Men dette burde så være nævnt i tilstandsrapporten med en K3-bemærkning, da et gennemtæret værn kan være livsfarligt."

Selskabet har i brev af 20/2 2012 til klagerne fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikringen dækker skader som defineret i betingelsernes pkt. 14. En skade er en ødelæggelse eller andet fysisk forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Hvis et forhold udgør en skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb, har tilstandsrapporten den betydning i forhold til ejerskifteforsikringen, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet (betingelsernes pkt. 16a).

Man kan ikke drage den modsætningsslutning, at alt hvad der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og som ikke er synligt, er dækket af ejerskifteforsikringen. Man må bedømme, om det, der ikke er nævnt, er en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 14, eller om der korrekt er advaret mod forholdet i tilstandsrapportens beskrivelse og karaktergivning.

Altan mod nord
...
K2 er den korrekte karakter, fordi altanen er udhængende og ikke bygget over en bygning. Der er ikke risiko for skade på underliggende bygningsdele i form af indtrængende fugt eller nedfaldende beton. Der er heller ikke tegn på, at altanen er ved at slippe sin vedhæftning til

huset, og at der vil opstå skader på huset inden for overskuelig tid. Hvis altanen ikke renoveres, vil den blot fortsætte med at smuldre bort.

Selv om altanen hælder lidt væk fra husmuren, er der ikke tegn på, at der er sket senere sætning af altanen, som ved køkkenvindue ved østaltan. Nordaltanen er støbt således.

Altanen er en åben konstruktion og på ingen måder beskyttet mod vejrliget. Altanen er støbt i beton, og beton er et fugtfølsomt materiale, som optager fugt. Huset var ved jeres overtagelse 25 år gammelt. Over tid vil der pga. den optagne fugt i beton opstå begyndende tæring af armeringsjernene inde i betonen, som pga. rusten udvider sig og skaber revner i altankanten. Hvis revnerne ikke lukkes, vil revnedannelse i betonen give mulighed for, at der kan trænge mere vand ind i konstruktionen, og så er nedbrydningsprocessen i gang.

Vi vurderer, at det løse stålværn i altanens nordøstlige hjørne er et udslag af denne proces og omfattet af karakteren K2 i tilstandsrapporten. Dette forklarer også, hvorfor der opstår huller i tagpap på kanten rundt om stålværn, jf. foto af tagpap fremsendt med jeres klage af 11. oktober 2012. Den del af stålværnet, der er indstøbt i betonen er begyndt at udvide sig.

Vi er ikke enige i, at altanens nedbrydning skyldes stålværnets indstøbning i betonkanten og ophobning af vand på altanens bund, som ikke kan få afløb. Altanens bund, indvendige sider og kant, hvor stålværn er fastgjort, er beklædt med tagpap, som yder beskyttelse mod vejrliget. Vores bygningskonsulent konstaterede ikke tegn på, at tagpap var utæt ved sin besigtigelse. Jf. foregående afsnit, er begyndende huller i tagpap omkring stålværn en indefra kommende proces.

I jeres klage af 11. oktober 2012 skriver I, at nedstøbningsmetoden af stålværn ligger langt fra, hvad eksperter, som også har kendskab til opførelse af huse i 1980erne, kan redegøre for. Vi savner dog mere præcise oplysninger om, på hvilken måde stålværnet skulle være fejlkonstrueret.

Vi mener ikke, at det er en usædvanlig byggeskik, at et altanværn er forankret i altankanten, og hvis der havde været en fejl i nedstøbningsmetoden, ville det efter vores vurdering have givet sig udslag i, at hele stålværnet var ved at løsne sig, hvilket det ikke er.

Med hensyn til det manglende fald mod afløb, dækker jeres ejerskifteforsikring ikke ulovligheder. Så hvis der i bygningsreglement måtte være krav til hældningen på en altan, som ikke er opfyldt, er dette ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Der vil kun være dækning, hvis det manglende fald udgør en skade eller medfører nærliggende risiko for skade, men dette er ikke tilfældet. Der er ikke tale om en skade, jf. ejerskifteforsikringens definition, fordi det nedsætter ikke husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt, at der ved regnvejr kan samle sig vand på altanen. Der er ikke nærliggende risiko for skade, fordi vand, der ligger på altanen, ikke vil trænge ned i betonen på grund af tagpappet på altanen.

Vi har anerkendt at dække udbedring af revnerne i altankant mod vest og 2 m hen i bredden mod nord, jf. vores brev af 29. juni 2012. Med henvisning til ovenstående mener vi ikke, at der er belæg for at dække andet ved nordaltanen.

Altan mod øst

Den igangværende nedbrydning af altanen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

...
Den gennemvædede beton og den synlige rustangrebne armering på undersiden af terrassen (som muligvis er blevet afdækket ved jeres sandblæsning af altanen) er udslag af denne igangværende nedbrydningsproces, som I er advaret om i tilstandsrapportens beskrivelse og karaktergivning.

K2 er den korrekte karakter, fordi altanen er udhængende og ikke bygget over en bygning. Der er ikke risiko for skade på underliggende bygningsdele i form af indtrængende fugt eller nedfaldende beton. Der er heller ikke tegn på, at altanen er ved at slippe sin vedhæftning til huset, og at der vil opstå skader på huset inden for overskuelig tid. Altanen er blot ved at smuldre bort.

I skriver, at nedbrydningen er en påregnelig følge af et forkert blandingsforhold og forkerte sten i betonen, men der er ikke mere præcise oplysninger om, hvorledes et forkert blandingsforhold kan starte nedbrydningen.

Beton er som nævnt et fugtfølsomt materiale uanset blandingsforhold, og kommer der først revner, som ikke udbedres, er betonen i fare for at blive yderligere gennemvædet og nedbrudt.

Der er på det foreliggende grundlag intet belæg for, at altanen mod øst er fejlopført.
...
Stålværn på 4 stk. balkoner/altaner

Ifølge vores bygningskonsulent, som besigtigede, er der enkelte afskalninger af maling på stålværn og rustangreb, men ikke gennemtæringer.

Huset var ved jeres overtagelse 25 år gammelt, og stålværnene, der ligesom altanerne sidder ubeskyttede og udsat for vind og vejr, vil med tiden også blive påvirket heraf.

Vi mener ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke nedsætter husets værdi og brugbarhed. Der er tale om en sædvanlig og løbende vedligeholdelse af en ejendom, hvor udendørs gelændere med mellemrum skal gennemgås og rust- og malerbehandles."

Klagerne har efterfølgende indbragt sagen for nævnet ved klage af 9/4 2013 med krav om fuld dækning for de anmeldte skader og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Kort efter indflytning blev det klart, at der på altanen mod nord samlede sig vand i det yderste hjørne, væk fra huset. Dette til trods for, at der er et afløb fra altanen, hvilket dog er placeret inde ved husmuren. Det blev derfor klart, at der var forkert fald på altanen, hvilket ikke umiddelbart kunne ses ved overtagelse af huset, ej heller var nævnt i tilstandsrapporten. I den forbindelse fik vi rådgivning fra en uvildig beton-ingeniør som bekræftede, at dette fald (sætning) på altanen burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
På altanen mod øst blev det ved en overfladisk rengøring, at betonen var fugtig i hele tykkelsen af altanværnet. Den uvildige beton-ingeniør påpegede derfor, at altanen var helt nedbrudt, eftersom styrken af altanværnet måtte siges at være væsentligt reduceret i forhold til en 'rask' altan. Dette burde medføre et K3 forhold i tilstandsrapporten. Denne giver dog karakteren K2 med begrundelse i revner og enkelte afskalninger. Dette må dog siges at være en forkert karakter, baseret på det observerede samt på udsagnet fra beton-ingeniøren som siger der er tale om en total nedbrydning af balkon, da den ikke kan renoveres.

Yderligere skader, bl.a. på stålværn omkring altanen mod nord er anmeldt til ejerskifteforsikringen, da disse er gennemtæret og sidder løst så balkonen ikke kan benyttes. Intet af dette er nævnt i tilstandsrapporten, her mener ingeniøren også, at løst og gennem irret værn på balkon, skulle være påpeget i tilstandsrapporten."

Selskabet har over for nævnet i brev af 28/5 2013 fastholdt sin afgørelse med henvisning til tidligere uddybende begrundelser, idet det bl.a. er anført:

"1. Altan mod nord - revner, løst stålværn, manglende fald mod afløb.

Vi har givet tilsagn om dækning af udbedring af revner i altankanten mod nordvest (vestsiden og 2 m hen i bredden mod nord.)

Vi har afvist at dække udbedring af revner i altankant mod nordøst, idet vi vurderer, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten med K2.

Vi har afvist at dække stålværn, som sidder løst i altanens nordøstlige hjørne ind mod huset, dels fordi stålværnet sandsynligvis først er blevet løst efter forsikringstageres sandblæsning, dels fordi foto indsendt af forsikringstager ved brev af 11. oktober 2012 viser, at stålværn pga. rust udvider sig og skaber revner i betonen og tagpap, hvor det er forankret.

Vi har afvist at dække manglende fald mod afløb på altan, idet altanens bund og indvendige sider samt kant, hvor stålværn er fastgjort, er beklædt med tagpap, hvorfor vand, der efter regn ligger tilbage på altanen i pytter, ikke vil trænge ned i altanen. Det manglende fald medfører således ikke nærliggende risiko for skader.

...

2. Altan mod øst

Vi har afvist at dække udbedring af altan mod øst, idet vi vurderer, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten med K2.

Vi henviser til de uddybende begrundelser i vores breve af 20. februar 2013 og 29. juni 2012, som bedes indgå i Ankenævnets bedømmelse af sagen.

3. Stålværn på 4. stk. balkoner/altaner

Vi har afvist at dække udbedring af afskalninger og rustangreb på stålværn, fordi der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand, men om sædvanlig og løbende vedligeholdelse af udendørs bygningsdele.

Desuden er det tvivlsomt, om forholdet var til stede ved forsikringstagernes overtagelse af huset. Ejendommen overtages i august 2011 og forholdet konstateres først efter vinteren i forsikringstagers ingeniørs rapport af 3. april 2012.

Vi henviser til de uddybende begrundelser i vores breve af 20. februar 2013 og 29. juni 2012, som bedes indgå i Ankenævnets bedømmelse af sagen.

Vores afslag på dækning af ovenstående forhold beror på tilstandsrapportens oplysninger og ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Men derudover bemærker vi, at vores forsikringstagere har vidst, at de købte en ejendom, som trængte til istandsættelse ud over normal vedligeholdelse, og at de har fået et stort afslag i købesummen på grund af dette forhold.

Huseftersynsordningen og tilstandsrapporten har til formål at vise, i hvilket omfang en bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder. En køber kan bruge tilstandsrapportens oplysninger til at få et afslag i købsprisen, hvilket er sket i dette tilfælde. Men det er ikke meningen, at køber bagefter kan rejse krav mod ejerskifteforsikringen for også at opnå erstatning for forhold, som er retvisende beskrevet i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forevist det omfattende fotomateriale.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad er dækningen betinget af
Dækning er betinget af:
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
...
16. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det fremgår af tilstandsrapportens generelle kommentarer, at ejendommen må betegnes som værende noget under middel, og at der skal påregnes nogen istandsættelse, før normal vedligeholdelse kan påregnes. Endvi-

dere er der taget 4 forbehold vedrørende altanerne, hvoraf de 3 har karakteren K2, der betyder, at der foreligger alvorlige skader på altanerne.

1. Altan mod nord.

1a. Revner i beton

Nævnet har noteret sig, at selskabet har anerkendt at dække den nordvestlige kant.

Forholdet er anmærket med K2 i tilstandsrapporten med kommentaren: "Revner i beton – altankant mod nordøst". Nævnet har gennemgået sagen og finder efter en samlet vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere erstatning.

1b. Stålværnet sidder løst i hjørne mod nordøst (altan mod nord)

Selskabet har anført, at forholdet er omfattet af tilstandsrapportens angivelser. Selskabet har endvidere henvist til, at det ikke finder det sandsynliggjort af klagerne, at stålværnet har været løst ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten i maj 2011, og at det ikke er usædvanlig byggeskik, at altanværnet er forankret i altankanten. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, herunder angivelserne i tilstandsrapporten, ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for det løse stålværn.

1c. Manglende fald mod afløb (altan mod nord)

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller et fysisk forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader..

2. Altan mod øst

Forholdet er anmærket K2 i tilstandsrapporten med følgende bemærkning: "Ujævnheder, revner og enkelte afskalninger på altan mod øst, samt afskalninger og revner i beton under altan".

Nævnet har gennemgået sagen og finder efter en samlet vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herved lagt til grund, at altanens nedbrydning ikke risikerer at medføre skade på andre bygningsdele. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning.

3. Stålværn

Nævnet lægger til grund, at der er afskalninger af maling på stålværn og rustangreb, men ikke gennemtæringer.

Tilstandsrapporten omtaler ikke særskilt stålværnenes tilstand. Klagerne er i tilstandsrapporten imidlertid blevet oplyst om, at ejendommens tilstand er noget under middel og trænger til istandsættelse ud over normal vedligeholdelse.

Nævnet har gennemgået sagen og finder efter en samlet vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s:

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund