Ankenævnet for Forsikring

Den 22. april 2015 blev i sag nr. 86899:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en træterrasse.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forsikringen kun omfatter ejendommens bygninger, og at træterrassen ikke er en bygningsdel i forsikringens forstand, idet træterrassen ikke er omfattet af huseftersynet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1934. Klageren overtog ejendommen den 25/5 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/4 2012.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

> **"Bemærkninger**
> …
> 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? [JA]
> … *Sokkel ej besigtiget mod haven på grund af høj terrasse op ad huset*…"

Klageren har den 8/7 2013 anmeldt, at husets træterrasse skrider ud. Han kræver, at selskabet skal anerkende, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Af taksatorrapport af 14/8 2013 fremgår:

> **"Det konstaterede jeg på ejendommen**
> Ved mit besøg fremviste du skade på terrassen. Omkring midt på terrassen ses, at den yderste halvdel er skredet ud.
>
> Under terrassen ses gulvstrøer opført på sokkelsten. Sokkelstenene er placeret på forkanten af en skrænt. Det er min vurdering, at skaden skyldes sokkelstenens placering, idet stenene skrider, og særligt når det underliggende terræn påvirkes af regnvejr.
>
> Den yderste del af terrassen har flyttet sig vandret og lodret. Der konstateres ca. 2-4 cm lodret bevægelse i samlingen, og nogenlunde det samme vandret."

I brev af 28/8 2013 fra klagerens advokat til selskabet hedder det bl.a.:

> "Af håndbogen for bygningssagkyndige, pkt. 4.02 Bygningsgennemgangens grundlag fremgår det klart, at 'Havemure og terrasser, der er en konstruktivt sammenbygget del af besigtigede bygninger, er omfattet af huseftersynet.'
>
> Da min klients terrasse er bygget direkte op ad husmuren, og i samme forbindelse er den eneste mulighed hvortil man kan komme fra haven ind i huset må denne terrasse anses som en konstruktivt sammenbygget del af huset.
>
> Af tilstandsrapporten fremgår det, at den bygningssagkyndige udover huset har besigtiget carporten, udhus/skur og overdækning. Det fremgår dog ydermere helt klart, at den bygningssagkyndige ikke har besigtiget drivhuset.
>
> Drivhuset, brændeskuret og garagen må ikke anses for konstruktivt sammenbyggede dele af huset. Den byggesagkyndige har dog besigtiget brændeskuret og garagen, hvorfor disse er en del af ejerskifteforsikringen, trods det faktum, at de ikke er en sammenbygget del af huset.
>
> Udgangspunktet i henhold til forsikringsbetingelserne er, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne. Der er hverken i tilstandsrapporten eller i forsikringsbetingelserne taget afstand fra, at forsikringen skulle dække terrassen."

Selskabet har i brev af 28/11 2014 til nævnet anført:

> **"Vores vurdering**
> …
>
> Ifølge den på tidspunktet for huseftersynet gældende bekendtgørelse nr. 1667 af 21. december 2010 om huseftersynsordningen § 15, stk. 1, pkt. 7, omfattede huseftersynet ikke indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik.
>
> Det fremgik af Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige fra februar 2011 (gældende på tidspunktet for huseftersynet), pkt. 5.05 'Forhold uden for bygningen', at:
>
> > 'Huseftersynet omfatter ikke indretninger uden for bygningen eller forhold ved grunden, som ikke har indflydelse på bygningens tilstand. Det vil f.eks. være

udendørs svømmebassiner, kloakanlæg, forurening på grunden, nedgravede olietanke og fritstående havemure.
Det bemærkes dog at havemure og terrasser, der er en del af bygninger, der er omfattet af huseftersynet, indgår i huseftersynet.'

Af nugældende Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, pkt. 4.02 'Bygningsgennemgangens grundlag' fremgår det:

'Havemure og terrasser, der er en konstruktiv sammenbygget del af besigtigede bygninger, er omfattet af huseftersynet.'

Det lægges ubestridt til grund, at der er sket en forskydning på klagers træterrasse pga. sokkelstens skred, da de er placeret på forkant af skrænt, samt at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Klager oplyste ved skadesanmeldelsen, at terrassen ikke hang fast på huset. Vores taksator konstaterede ved besigtigelsen, at træterrassen ikke var fastgjort til bygningen, hvilket ligeså ses af taksators fotorapport af 10. august 2013.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 13f., er forhold, som ikke er omfattet af huseftersynsordningen, undtaget dækning på ejerskifteforsikringen. Ifølge ovenfor nævnte Håndbog for bygningssagkyndige, som var gældende for huseftersynet, omfatter huseftersynet ikke indretninger uden for bygningen; dog indgår bl.a. terrasser, som er en del af bygningen, i huseftersynet. I den nugældende Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige er det præciseret til, at der skal være en 'konstruktiv sammen-bygning'.

Det fremgår af *Rosenmeier:* Mangler ved fast ejendom, 6. udg., s. 55ff., at udendørs indretninger ikke skal anses for at høre til bygningen, samt at en bygning rækker til ydersiden af dens fundament. Videre følger det af *ibid.*, s. 104, at ejerskifteforsikringen dækker bygninger, således ikke forhold ved bl.a. terrasser. Afgørende er derfor en vurdering af, om der er tale om en indretning, som er en del af bygningen eller uden for bygningen.

I Ankenævnskendelse nr. 56.178 fandt nævnet - hvor en terrasse der tidligere havde tjent som udestue og som var en integreret del af det pågældende hus, men hvor tag og vinduer senere var blevet fjernet, samt hvor terrassen var sammenbygget med huset - at terrassen ikke var omfattet af huseftersynet eller ejerskifteforsikringen.

I Ankenævnskendelse nr. 63.852 fandt nævnet - henset til at huset var placeret på en skrænt med adgangsveje udelukkende via den omkransede terrasse og trapper - at terrassen indgik i bygningen på en sådan måde, at den var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Træterrassen består af et plankegulv, som ikke er konstruktivt sammenbygget med huset. Dette stemmer overens med klagers skadesanmeldelse og vores taksators konstatering ved besigtigelsen. Træterrassen er partielt fastgjort med sømplugs til bygningens sokkel, men denne befæstigelse kan ikke sidestilles med en konstruktiv sammenbygning (modsat noget der fx er sammenmuret). Bygningens fundament og træterrassen er opbygget med forskellige materialer, der ikke konstruktivt kan sammenbygges.

Endvidere som det fremgår ovenfor, rækker en bygning til ydersiden af dens fundament. I nærværende tilfælde deler terrassen ikke fundament med bygningen.

Vi finder således, at træterrassen er en selvstændig opbygning. Træterrassen skal betragtes som en del af haveanlægget, og dermed som en indretning uden for bygningen, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Endelig bemærker vi, at træterrassen ikke er eneste adgangsvej til bygningen.

Af ovennævnte grunde skal vi således fastholde, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

I brev af 18/12 2014 fra klagerens advokat til nævnet hedder det:

"I ovennævnte sag skal jeg herved for god ordens skyld meddele min klients bemærkninger til indklagedes svar.

Indklagede har på intet tidspunkt bekræfte, at terrassen ikke er sammenbygget med huset.

Jeg vedlægger billeder, der viser, hvorledes terrassen er sammenbygget med trappen, ligesom tidligere fremsendte billeder dokumenterer dette.

Som det fremgår af billedmaterialet, er fundamenttrappe og terrasse sammenbygget.

Af tegninger fra huset opførelse kan udledes, at huset er bygget op om denne terrasse, jf. ligeledes vedlagte.

Det bemærkes i relation til de foreliggende bemærkninger og anbringender, at der i en lignende sag, er skønnet, at terrassen er sammenbygget, uagtet at der blev anvendt forskellige materialer.

Der henvises i den forbindelse til: http://husklage.dk/file/373744/kendelse 12137.pdf"

Selskabet har hertil i brev af 15/1 2015 til nævnet bemærket:

"Vi fastholder, at træterrassen ikke er konstruktiv sammenbygget med bygningen. Træterrassen er partielt fastgjort med sømplugs til bygningens sokkel, men denne befæstigelse kan ikke sidestilles med en konstruktiv sammenbygning. Bygningens fundament og træterrasse er opbygget med forskellige materialer, der ikke kan konstruktivt sammenbygges.

Klagers advokat har med sit brev af 18. december 2014 fremsendt ny billed-dokumentation, men det fremlagte billede viser ikke en konstruktiv sammenbygning med bygningens sokkel/trappe.

Klagers advokat har endvidere fremsendt en plan- og facadetegning fra opførelsestidspunktet. Disse tegninger understøtter ikke klagen, idet huset er opført i 1934, mens træterrassen først er opført for 10-15 år siden. Bygningen kan således ikke være bygget op om træterrassen. Vores taksator har endvidere oplyst, at træterrassen er større end den oprindelige terrasse, som fremgår af de fremsendte tegninger. Tegningerne kan derfor ikke inddrages til støtte for, at der tale om en konstruktiv sammenbygning.

Klagers advokat har endelig henvist til kendelse nr. 12137 af 15. april 2013 afsagt af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. I den konkrete sag var der tale om, at terrassekonstruktionen udgjorde dels tag/overdækning, dels en nødvendig konstruktion for anvendelse af terrassedøren. Skønsmanden bemærkede desuden, at træterrassen var en nødvendig bygningsdel for husets funktion og personsikkerhed.

I ovennævnte klagesag var det skønsmandens vurdering, at træterrassen var en nødvendig bygningsdel for husets funktion og personsikkerhed. I AK 63.852 fandt nævnet, at en terrasse indgik i bygningen, fordi den var eneste adgangsvej. I nærværende klagesag er terrassen ikke eneste adgangsvej til bygningen.

I ovennævnte klagesag fandt skønsmanden, at terrassen tjente som tag på en overdækning i underetagen. Af skønsrapporten fremgår endvidere: 'Udgang fra terrassedør ved trin ned på brædededæk, som 'altan', [...]; herfra på terrasse, som samtidig er del af det skrå eternittag på overdækning i nederste etage." I nærværende klagesag er terrassen opbygget ved siden af bygningen, og indgår således ikke i bygningen.

Vi finder, at der ikke er tale om konstruktive sammenlignelige forhold i ovennævnte klagesag og nærværende klagesag, hvorfor klagers advokat ikke kan påberåbe sig ovennævnte kendelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige.

Af ovennævnte grunde skal vi fastholde, at træterrassen ikke er konstruktivt sammenbygget med bygningen. Det af klagers advokat fremsendte materiale ændrer ikke på vores stillingtagen. Træterrassen er en selvstændig indretning, som ikke er omfattet af huseftersynsordningen, og dermed er forholdet undtaget dækning på ejerskifte-forsikringen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 13f."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"12. Hvad er omfattet af forsikringen
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

13. Hvad er ikke omfattet af bygningen
a. hårde hvidevarer, medmindre disse er en del af bygningen
b. udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer
c. markiser
d. baldakiner
e. antenner
f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnets flertal udtaler:
Flertallet lægger til grund, at den omhandlede træterrasse er fastgjort til husets sokkel med sømplugs. Den er opført for 10-15 år siden op ad det nu 80 år gamle hus som en selvstændig konstruktion med eget fundament af sokkelsten. Flertallet finder, at terrassen ikke er sådan konstruktivt sammenbygget med bygningen, at den kan anses for at være en del af denne, og at terrassen derfor i forsikringsmæssig henseende må anses som et anlæg uden for bygningen.

Flertallet finder på den baggrund, at den omhandlede træterrasse ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, og kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Nævnets mindretal finder, at den omhandlede træterrasse må anses for at være omfattet af ejerskifteforsikringen. Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at terrassen er fastgjort til bygningens sokkel og må anses for sammenbygget med denne, og at terrassen i det hele fremstår som en integreret del af adgangsvejen fra huset til haven.

Mindretallet finder derfor, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen, hvorved det lægges til grund, at terrassen er omfattet af forsikringen.

Efter udfaldet af stemmeafgivningen

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen