Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. juni 2018 blev i sag nr. 91233:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring

Borupvang 4

2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Danske Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til nedrivning og udbedring af to altaner og en terrasse. Herudover ønsker han dækning for omkostninger til advokat samt uvildig ingeniørrapport.

Selskabet har afvist at dække klagerens krav under henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet eksisterede forhold ved altanerne og terrassen, som udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede bygning er opført i 1928. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/4 2016.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**2. Ydervægge**

…

2.4 Altaner	K2	Altanernes øverste belægning har revner flere steder. Altanernes jern-gelænder har steder med rust-skader. Note: Begge altaner er inddækket på kanter og underside. Rust-skaderne kan evt. renses og efterbehandles med et dertil egnet middel. Sidder rusten dybere, kan reparation være en mulighed.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Den generelle standard for ejendommens bygninger vurderes til at være middel, sammenlignet med tilsvarende ejendomme af samme alder. Der skal forventes reparationer/udskiftninger pa vinduer og døre samt reparationer på murværk.
Restlevetiden for tagkonstruktionen er baseret på et tabelopslag, som ikke kan fraviges. Opslaget er dog ikke altid retvisende, da der kan være afvigelser p.g.a. beliggenheden og vejrets påvirkning."

I klageskema af 17/8 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
overtog [ejendom] 1. sep 2016
I den forbindelse var der lavet en ejerskifteforsikring med ikrafttræden 8/8 2016
2 altaner og en terrasse, hvor af altanerne blev efterfølgende undersøgt og havde risiko for nedstyrtning (se evt. boreprøve fra bilag …) og terrassen var der kraftig afskalling på undersiden som skyldtes at vandet trækker gennem betonen og angriber jern bjælker og armering derfor revne omkring bjælke.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Refusion for nedrivning og udbedring for altaner og terrasse.
dækning af udgifter til advokat samt uvildig ingeniørrapport."

Selskabet har i brev af 8/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde, …, [vores kunde] klager over, at vi har afvist dækning for forhold ved ejendommens to altaner samt ved ejendommens betonterrasse ved indgangspartiet mod syd.

Vi må efter fornyet gennemgang af sagen fastholde, at det ikke er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet eksisterede forhold ved altaner og terrasse, som udgør en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Her følger fakta om forsikringen
Der er tegnet en udvidet ejerskifteforsikring med vilkår DF20160-4. Forsikringen er trådt i kraft den 8. august 2016.

Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport … fra den 8. april 2016.

Den forsikrede ejendom er opført i 1928.

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunde anmelder d. 5. oktober 2016 gennem sin assurandør, at der er skade på undersiden af muret terrasse med betondæk, som er sammenbygget med huset.

Vores taksator foretager på denne baggrund besigtigelse d. 25. oktober 2017, hvor han i samme forbindelse gøres opmærksom på, at der er afskalning af beton på 2 altaner mod syd og vest, hvorfor der også foretages besigtigelse af disse.

Herefter kontakter taksator … fra [ekstern virksomhed] til besigtigelse af altaner og terrasse for en vurdering af konstruktionernes tilstand og årsagen hertil.

Ved rapport af 20. december 2016 fremsendes taksators afgørelse til vores kunde med afvisning af de anmeldte forhold (forhold 1 i rapporten), da tilstanden af betonaltaner og muret terrasse med betondæk ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder.

Efterfølgende kontakter vores kunde sin assurandør, som i slutningen af december 2016 er vores kunde behjælpelig med at forelægge vores kundes indsigelser til afgørelsen for skadeafdelingen.

Ved mail af 20. januar 2017 fastholder vi afgørelsen overfor vores kunde, da vi fortsat ikke mener, at tilstanden af de 88 år gamle betonkonstruktioner på altaner og muret terrasse nedsætter værdien eller brugbarheden af konstruktionerne nævneværdigt i forhold til tilsvarende konstruktioner af samme alder.

Ved henvendelse af 9. juni 2017 bliver vi kontaktet af vores kundes advokat, der endnu engang påklager vores afgørelse, og samtidig oplyser, at vores kunde har været nødt til at nedtage altanerne på grund af nedstyrtningsfare, uden dog at fremsende dokumentation for, at der skulle være sikkerhedsmæssige risici forbundet med benyttelsen af altanerne.

Ved mail af 30. juni 2017 fastholder vi endnu engang vores afgørelse og efterspørger samtidig fotodokumentation i relation til den murede terrasse med betondæk, da vores kundes advokat fremkommer med nye oplysninger om, at den murede terrasses funktion er nedsat, fordi den er understøttet af enkelte træstykker.

Ved mail af 28. juli 2017 fremsender vores kundes advokat foto og anmoder om besvarelse af yderligere spørgsmål i sagen.

Før vi når at behandle advokatens yderligere henvendelse, indbringer vores kunde sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Relevante vilkårsbestemmelser på den tegnede ejerskifteforsikring Af vilkårenes pkt. 15 C fremgår skadesbegrebet (lovens krav til dækning):
…

Af vilkårenes 15 D fremgår følgende udvidede dækning (udover lovens krav):
…
Ifølge vilkårenes pkt. 16 A og H dækkes følgende forhold ikke af den tegnede ejerskifteforsikring.
…
Ifølge vilkårenes pkt. 18 B og C dækkes følgende følgeudgifter af den tegnede ejerskifteforsikring:
…

Oplysninger i tilstandsrapporten
Af gældende tilstandsrapport fremgår følgende bemærkninger af relevans for sagen:

Pkt. 2.4. Altaner:
'K2 – Altanernes øverste belægning har revner flere steder. Altanernes jerngelænder har steder med rust-skader. Note: Begge altaner er inddækket på kanter og underside. Rustskaderne kan evt. renses og efterbehandles med et dertil egnet middel. Sidder rusten dybere, kan reparation være en mulighed'

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Altaner
Det er tale om 2 ældre altaner fra 1928 mod henholdsvis vest og syd, der på anmeldelsestidspunktet i 2016 havde en alder på ca. 88 år. Gulvet/bunden af altanerne består af en støbt betonplade med indlagt armering og bærende jernbjælker, som er ført ind i den murede ydervæg. På side og undersider af altanerne sad der ved overtagelsen beklædningsplader.

Ved taksators besigtigelse i oktober 2016 kunne der på den vestlige altan konstateres afskalning af beton på undersiden af altanen, hvor enkelte beklædningsplader var fjernet.

Ved efterfølgende undersøgelse af [virksomhed], er det konstateret, at der kan ses rust på armeringen i betonen.

[Virksomhed] oplyser, at årsagen til de konstaterede forhold er mangeårig påvirkning fra vind og vejr, herunder manglende vedligeholdelse på dækket, så vand og frost har kunnet sætte sine spor.

[Virksomhed] har endvidere oplyst til taksator, at altanernes tilstand for så vidt angår betonkvalitet og armering er, som man kan forvente af 88 årige altaner, som har været udsat for vind og vejr i mange år.

Det er vores opfattelse, at det forhold, at det på 88 årige vejrudsatte betonkonstruktioner, som fx altaner, ikke er usædvanligt, at der kan konstateres en vis afskalning i af betonoverflader samt ses rust på armeringen, da armering ikke blev udført rustfrit i 1928. De konstaterede forhold ved altanerne udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da forholdene på overtagelsestidspunktet ikke nedsatte værdien eller brugbarheden af altanerne nævneværdigt i forhold til tilsvarende vejrudsatte altankonstruktioner af samme alder.

Det bemærkes ligeledes, at vores kunde i tilstandsrapporten pkt. 2.4 er gjort opmærksom på en alvorlig skade på altanerne, da det af tilstandsrapporten fremgår, at altanernes øverste belægning har revner flere steder.

Forholdet er beskrevet med en K2-karakter, som beskriver alvorlige skader, som medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.

Vores kunde er således ved købet af ejendommen blevet gjort opmærksom på, at der eksisterede alvorlige skader på altanerne, som ville medføre, at altanernes funktion svigter indenfor overskuelig tid, hvis ikke der sker udbedring.

Vores kunde hævder i klagen, at altanerne er blevet undersøgt, og at der er påvist nedstyrtningsfare, hvilket også tidligere i sagsforløbet har været vores kundes begrundelse for, at altanerne er blevet nedtaget i forbindelse med den omfattende planlagte renovering af ejendommen efter overtagelsen.

Vi har tidligere oplyst til vores kunde, at den foretagne udskiftning af altaner naturligvis kan have givet god mening i forbindelse med den omfattende planlagte renovering af ejendommen, da altanerne på grund af alderen på 88 år og oplysningerne i tilstandsrapporten naturligvis vil have en relativt begrænset levetid fremadrettet.

Vi har dog samtidig oplyst til vores kunde, at vi bestemt ikke er enige i, at altanerne på overtagelsestidspunktet var i en tilstand, som medførte nedstyrtningsfare og dermed sikkerhedsmæssige risici ved benyttelse, ligesom der os bekendt slet ikke er foretaget undersøgelser af de bærende jernbjælker, før vores kunde valgte at nedtage altanerne.

Det forhold, at der kan konstateres almindelig rust på dele af armeringen i altanernes betondæk, medfører efter vores opfattelse ikke, at der er sandsynliggjort svigt i bæreevnen på de bærende jernbjælker, der går ind i den murede ydervæg.

Ved taksators besigtigelse i oktober 2016 oplevede taksator ligeledes ikke tegn på begyndende bæreevnesvigt, og det bemærkes for god ordens skyld, at både taksator og vores kunde befandt sig samtidigt på altanerne uden, at der oplevedes problemer herved.

Vores kundes advokat har ved sin tidligere skrivelse af 9. juni 2017 gjort os opmærksom på, at altaner udført som en betonkonstruktion kan have en levetid på op til 100 år (min understregning), og vores kundes advokat henviser i den forbindelse til SBI-rapport 225 om betonkonstruktioners levetid.

Som også oplyst i vores besvarelse af 30. juni 2017 til advokaten, er det ikke alle ældre altaner, hvor en levetid på 100 år kan forventes. Det fremgår af SBI-rapport 225 på side 43 midt på, at for armerede pladekonstruktioner (som de aktuelle altaner) ses der generelt større spredninger i levetiden på mellem 70-100 år, og at de foretagne levetids undersøgelser i SBI-rapporten netop er foretaget på ældre betonkonstruktioner opført før 1940, jf. side 43 øverst. De undersøgte levetider på betonkonstruktioner i SBI-rapporten er derfor sammenlignelige med betonkonstruktionerne fra 1928 på vores kundes ejendom.

Det er dog vores opfattelse på baggrund af taksators besigtigelse, at levetiden for de 88-årige altaner endnu ikke var helt udstået før vores kundes nedtagning, men at levetiden fremadrettet naturligvis ville have været begrænset til en kortere årrække på grund af altanernes alder, den ud-

satte placering og de alvorlige revner i altanernes øverste belægning, som vores kunde er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten.

Det bemærkes, at forhold der består af udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid ikke dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring, jf. vilkårenes pkt. 16 H.

På baggrund af ovenstående, herunder at der ikke før nedtagningen er fremlagt nogen sandsynliggørelse for aktuel nedstyrtningsfare/bæreevnesvigt på altanerne, må vi fortsat afvise, at vores kunde har sandsynliggjort forhold ved altanerne, som på overtagelsestidspunktet nedsatte altanernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende altaner af samme alder, jf. vilkårenes pkt. 15 C, hvorfor vi ikke kan tilbyde at refundere vores kundes udgift til udskiftning af altanerne.

Ved afgørelsen har vi ligeledes lagt vægt på den sædvanlige levetid for tilsvarende altaner samt den alvorlige skadebeskrivelse i tilstandsrapporten.

Udvidet dækning:
Der ses ligeledes ikke forhold ved altanerne som kan dækkes på den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger i beboelsesrum, jf. vilkårenes pkt. 15 D, allerede fordi den udvidede ulovlighedsdækning kun omfatter ulovlige bygningsindretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Der er dog ligeledes ikke sandsynliggjort ulovlige forhold ved altanerne i henhold til evt. lovregler på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Terrasse ved indgangsparti mod syd
Det er tale om en ældre muret terrasse/indgangsparti med betondæk fra 1928 på sydsiden af bygningen, hvor der på undersiden af betondækket er konstateret afskalning af betonen.

På baggrund af den efterfølgende besigtigelse af [virksomhed] oplyses det, at afskalningerne i beton på undersiden af betondæk under terrassen forårsages af regnvand, som trænger gennem terrassedækket og forårsager rust i armering og jernbjælker.

[Virksomhed] oplyser, at årsagen til de konstaterede forhold er mangeårig påvirkning fra vind og vejr, herunder manglende vedligeholdelse på dækket, så vand og frost har kunnet sætte sine spor.

[Virksomhed] har endvidere oplyst til taksator, at terrassens tilstand, er som man kan forvente af en 88 årigt gammelt terrassedæk støbt i beton.

Det er vores opfattelse, at det forhold, at der på 88 årige vejrudsatte betonkonstruktioner, som fx betondæk på terrasser, ikke er usædvanligt, at der kan konstateres en vis afskalning af betonoverflader samt ses rust på armeringen, da armering ikke blev udført rustfrit på opførelsestidspunktet i 1928. Det konstaterede forhold ved terrassen udgør således ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C, da de konstaterede forhold på overtagelsestidspunktet ikke nedsatte værdien eller brugbarheden af betonterrassen nævneværdigt i forhold til tilsvarende vejrudsatte betonkonstruktioner af samme alder.

Levetiden for et ældre betondæk på en udendørs terrasse må på baggrund af SBI-rapport 225 oplysninger om levetiden for armerede pladekonstruktioner anses for at ligge i intervallet 70-100 år, jf. rapportens side 43. Det er dog vores opfattelse på baggrund af taksators besigtigelse, at det 88

årige betondæk på terrassen endnu ikke har udstået sin fulde levetid, og terrassen vil således også fremadrettet kunne benyttes, men restlevetiden vil naturligvis være stærkt begrænset på grund af konstruktionens alder og betondækkets udsættelse for vind og vejr.

Det bemærkes, at forhold der består af udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid ikke dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring, jf. vilkårenes pkt. 16 H.

Vores kundes advokat har ligeledes i sit tidligere skrivelse af 9. juni 2017 oplyst, at terrassen understøttes af enkelte træstykker, og at terrassen derved mister en væsentlig del af sin funktion. Det er ikke klart for os om dette forhold er en del af vores kundes klage til Ankenævnet for Forsikring.

Dette oplyste om træstykkerne blev ikke bemærket af taksator ved besigtigelsen i oktober 2016, men vi er under alle omstændigheder af den opfattelse, at understøtningen af terrassen nu har vist sin duelighed i mere end 88 år, og vi mener derfor heller ikke, at forholdet påvirker terrassens/indgangspartiets funktion.

Forholdet omkring understøtningen udgør derfor ligeledes hverken en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

På baggrund af ovenstående må vi fortsat afvise, at der er sandsynliggjort forhold ved terrassedækket af beton, som på overtagelsestidspunktet nedsatte terrassens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende betonterrasser af samme alder, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Terrassedækket sås i det hele taget, at være fuldt ud funktionelt og brugbart ved taksators besigtigelse i oktober 2016, hvilket afskalninger i betonen på undersiden af betondækket ikke ændrer på.

Udvidet dækning:
Der ses ligeledes ikke forhold ved terrassen som kan dækkes på den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger i beboelsesrum, jf. vilkårenes pkt. 15 D, allerede fordi den udvidede ulovlighedsdækning kun omfatter ulovlige bygningsindretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Der er dog ligeledes ikke sandsynliggjort ulovlige forhold ved terrassen i henhold til evt. lovregler på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Advokatudgifter samt udgifter til uvildig ingeniørrapport
Af vilkårenes pkt. 18 B fremgår det, at rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen, hvis udgiften er aftalt på forhånd med Danske Forsikring.

Allerede fordi de anmeldte forhold på det foreliggende grundlag ikke er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen, og fordi udgiften ikke aftalt med Danske Forsikring på forhånd, må vi afvise at dække udgiften til en ingeniørrapport.

Vi er dog slet ikke bekendt med, at vores kunde i forbindelse med sagen har haft udgifter til en uvildig ingeniørrapport, eller at der i det hele taget er udarbejdet en ingeniørrapport. Såfremt det måtte være tilfældet, ser vi frem til at få fremsendt ingeniørrapporten, da vi i forbindelse med sagens behandling ikke er blevet forelagt denne.

Af vilkårenes pkt. 18 C fremgår det, at rimelige og nødvendige udgifter til juridisk bistand kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen, og at det afgøres ud fra en konkret vurdering ud fra kravets omfang og beskaffenhed, om det er rimeligt og nødvendigt, at der søges juridisk bistand.

Allerede fordi den rekvirerede advokatbistand ikke ses at have medført en ændring af afgørelsen til vores kundes fordel, må vi afvise dækning af advokatudgifter, da disse efter vores opfattelse ikke har været rimelige eller nødvendige i henhold til vilkårenes pkt. 18 C og Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Vi har ved afgørelsen ligeledes lagt vægt på, at vi allerede før vores kundes rekvirering af advokatbistand har givet vores kunde behørig klagevejledning til Ankenævnet for Forsikring i henhold til vores afgørelse af 20. januar 2017, hvorfor advokatbistand også af denne årsag ikke har været nødvendigt i forsikringsvilkårenes forstand."

Klageren har i brev af 29/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi køber [ejendom] den 1/9 2016 og bliver i denne forbindelse anbefalet at købe en udvidet 10 årig ejerskifteforsikring, hvilket vi så køber, netop ud fra at det er et gammelt hus vi køber og vi gerne vil være tilstrækkelig dækket ind.

Vores udgangspunkt var, at huset skulle føres tilbage til dens originale udseende a la 1928, på de områder hvor dette var muligt.

Altanerne var på undersiden samt siderne beklædt med eternit plader. På gangfladen/dækket var der rå beton med få revner ved jernbjælker.

Dette stod i tilstandsrapporten anført som K2.

Mureren fjerner eternitpladerne og påpeger at betonen smuldrer og at vi bør kontakte vores ejerskifteforsikring, da dette ikke er normalt.

Vi kontakter herefter vores assurandør, som loverat tage hånd om denne sag.

Vi får herefter besked på at forsikringsselskabet ikke forsikrer dette, da der er tale om en træterrasse, hvilket vi er meget uforstående overfor, da vi ikke har en terrasse eller altan af træ.

Top Danmark er endda så venlige i det de medsender en oversigt over hvad de IKKE dækker, specielt henviser de til en sag med en træterrasse hvor de vinder sagen, som slet ikke har noget med vores sag at gøre!

VI kontakter igen vores assurandør som kontakter Top Danmark som langt om længe lover at sende en taksator.

Taksator … ankommer og konstaterer som det første, at han ikke forstår hvorfor han er sendt ud for dette dækker de ikke. Dette udsagn kommer inden han har set på skaderne!!!!

Taksator vælger kun at tage billeder af risten på altanerne.

9. 91233

Da vi har anmeldt fugt problemer i kælderen – som Top Danmark ikke dækker, vælger vi at tage taksator med i kælderen for at få en forklaring over hvorfor dette ikke dækkes.

I kælderen er det direkte udsyn ind under terrassen og først på dette tidspunkt, og ikke som skrevet af Top Danmark snakkes der m afskalningen af beton på undersiden af terrassen.

Top Danmark ønsker at afvise sagen, men efter pres fra os samt vores assurandør, indvilger de i at sende [virksomhed] ud for at se på sagen.

[Virksomhed] foretager boreprøver og kommenterer på dette, han svarer også direkte at betonen som altanerne er lavet af er for dårlig. Han påpeger tillige at hans anbefaling er at de skal erstattes, nedbrydes og der skal opsættes nye altaner. Se vedhæftet mail.

Murerne fjerner resterende pladerne på altanerne og da disse er væk står altanerne frit i ca 1 uge eller 1 ½ uge, hvorefter undersiden falder ned og vores murer siger altanerne skal fjernes pga. nedstyrtningsfare.

Vi hører intet fra Top Danmark, da de er af den opfattelse at sagen er afsluttet.

Da vi er af en anden opfattelse vælger vi at kontakte vores advokat.

Denne foreslår at vi kontakter en ufrivillig ingeniør som skal se på resterne af altanerne samt terrassen.

[Ingeniør] gennemgår altanerne samt terrassen. – se mail
Vi er meget undrende overfor at Top Danmark uden videre afviser [ingeniørs] konklusion.

- Dels fordi altanerne burde være noteret som UN i tilstandsrapporten, da det ikke var muligt for byggesagkyndige at tilse og undersøge altanerne.
- Dels at beton ved [kyst] stadig holder og der må vejret betragtes af være af en anden hårdere kaliber end [by] centrum.

Specielt svaret på side 4 nr. 2b, hvor [ingeniør] påpeger at det burde være omfattet af ejerskifteforsikringen, da altaner er karakteriseret forkert. De burde være anført som UN.

Angående terrassen vurderer [ingeniør] at denne skal sidestilles med trapper, da terrassen er sammenbygget med huset.

Terrassen har ingen anmærkninger i tilstandsrapporten og [ingeniør] påpeger at den burde være anført som K2. se side 4, punkt 3.

Han henviser til gældende håndbog for bygnings gennemgangsgrundlad. Punkt 4. Punkt 0,2. Vi er som nye husejere meget forvirrede og uforstående over sagens gang.

Top Danmark vælger at afvise sagen med det grundlag at huset er gammelt (bygget i 1928), men huset var samme årgang da Top Danmark anbefalede os at købe en udvidet 10 årig ejerskifte forsikring, så vi var dækket totalt mod uforudsete skader.

Det er meget umuligt som almindelig borger at have indsigt i almindelige bygnings regler. Derfor læner man sig op ad fagfolk indenfor området, specielt da disse giver os medhold helt fra starten, vores assurandør, [virksomhed], Murerfirma …, ufrivillig ingeniør …

Vi har ikke forståelse for hvordan et forsikringsselskab Top Danmark, bare uden videre kan feje alle fagfold af banen, og ikke anderkende deres konklusion.

Som borger og husejer er vi nød til at have tillid til fagfolk og stole på deres kvalifikationer. Derfor kan vi ikke forstå at Top Danmark kan få lov til at afvise denne sag, specielt set ud fra at de har anbefalet os at købe en 10 årig udvidet ejerskifteforsikring, da huset er bygget i 1928. Deres konklusion om at der ingen forringelse er af værdien på huset pga altanernes tilstand, må siges at være helt forkert da altanerne ikke kunne repareres og prisen for nye er ikke lille."

Selskabet har i brev af 20/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagens forløb**
Indledningsvist modtager vi ved mail af 29. september 2016 desværre fejlagtig information fra vores kundes assurandør, som oplyser, at der er tale om en rådskade i en terrasse, hvilket er baggrunden for, at vi oprindeligt har oplyst til vores kunde, at en almindelig træterrasse som udgangspunkt ikke er omfattet af huseftersynet for ejendommen, hvorfor terrassen heller ikke ville omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Assurandørens mail med oplysning om, at der er tale om en råd i terrassen vedlægges som sagens bilag 13.

Herefter henvender vores kunde sig endnu engang gennem sin assurandør d. 5. oktober 2016 til skadeafdelingen, hvor det præciseres, at der er tale om muret terrasse bygget på/sammen huset.

Efter modtagelse af de nødvendige dokumenter til brug for behandling af sagen, rekvirerer vi derfor d. 6. oktober 2016 en taksator til besigtigelse af sagen på baggrund af de nye oplysninger om terrassens opbygning.

Herefter foretager vores taksator besigtigelse på adressen d. 25. oktober 2016.

Vores kundes påstande om taksators udtalelser og affotografering af forholdene på adressen under besigtigelsen er ifølge vores taksator ikke korrekte, og det fremgår da også direkte af den fremsendte fotorapport (sagens bilag 7), at vores kunde husker forkert. Af fotorapport fra besigtigelsen fremgår det tydeligt, at taksator har taget mange fotos både oppefra og nedefra på altanerne. Vores kundes oplysning om, at taksator alene skulle have taget fotos af ristene på altanerne er således dokumenterbart forkert.

På baggrund af yderligere besigtigelse fra [virksomhed] fremsender taksator afgørelse til vores kunde d. 20. december 2016, hvor de anmeldte forhold omkring to altaner og den støbte terrasse afvises, da forholdene efter vores opfattelse ikke adskiller sig fra tilsvarende vejrudsatte betonkonstruktioner af samme alder.

Vores kunde klager over afgørelsen gennem sin assurandør i slutningen af december 2016, og vi besvarer klagen d. 20. januar 2017.

I processen i forbindelse med klagebehandlingen i december 2016 og januar 2017, gør vores kunde os ikke opmærksom på de nuværende fremsatte oplysninger om, at undersiden på altaner falder ned, og at vores kunde på denne baggrund agter at nedrive/fjerne begge altaner indenfor ganske få dage.

Hvis vi havde været forelagt sådanne oplysninger allerede på daværende tidspunkt, ville vi sandsynligvis have foretaget en genbesigtigelse af altanerne hurtigst muligt til konstatering af en evt. skadeudvikling, før altanerne blev nedtaget.

Det bemærkes for god ordens skyld, at det af vilkårenes pkt. 8 C fremgår, at udbedring, nedrivning, fjernelse eller destruktion af det beskadigede som udgangspunkt kun må ske efter aftale med Danske Forsikring.

Vores kunde oplyser ligeledes, at han er uforstående over, at vi uden videre afviser ingeniørens konklusioner. Som oplyst i vores oprindelige høringssvar til Ankenævnet af 8. september 2017, har vi dog aldrig modtaget dette notat fra ingeniøren før nu, hvorfor vi naturligvis heller ikke har kunnet forholde os til konklusionerne i notatet. Det er således først i forbindelse med vores kundes mail til Ankenævnet af 29. september 2017, at vi gøres opmærksom på, at ingeniøren i det hele taget har udarbejdet et notat på sagen på trods af, at notatet ses udarbejdet allerede d. 30. maj 2017 og derfor kunne være medsendt ved advokatens klage d. 9. juni 2017.

Det er naturligvis svært for os at agere og træffe afgørelser i sagen på fuldt oplyst grundlag, når vi undervejs i sagsforløbet ikke modtager de oplysninger, som vores kunde måtte mene er af betydning for kravet, og vi er derfor en smule uforstående over vores kundes ageren/tilbageholdelse af oplysninger i forbindelse med sagsforløbet.

Altaner

Det gøres gældende, at det er vores kunde, som skal sandsynliggøre, at de anmeldte forhold udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, og vores kunde derfor ved nedrivning/fjernelse af altanerne uden vores samtykke har stillet sig selv i en svær bevismæssig situation.

Da nedrivningen/fjernelse af altanerne samtidig er sket uden på forhånd give os oplysning om dette, har vores kunde ligeledes frataget os muligheden for at genbesigtige altanerne, herunder besigtige den evt. skadeudvikling, som ifølge vores kunde skete på altanerne mellem taksators besigtigelse og indtil tidspunktet for nedrivning/fjernelsen af altanerne.

Ved Ankenævnets behandling af sagen, mener vi således, at det bør tillægges vores kunde processuel skadevirkning, at vi ikke er blevet informeret om den påståede skadeudvikling, herunder den foreliggende nedrivning/fjernelse af altanerne, selvom det netop fremgår af vilkårenes pkt. 8 C, at vores kunde skal indgå aftaler om nedrivning og fjernelse af beskadigede bygningsdele med os på forhånd.

Den manglende forhåndsmeddelelse til os om nedrivning/fjernelse af altanerne har naturligvis også af bevismæssige årsager reelt fjernet vores mulighed for at gøre et evt. regreskrav gældende, jf. vilkårenes pkt. 9, såfremt Ankenævnet måtte komme frem til, at altanernes tilstand udgør en dækningsberettiget skade.

Selvom vi således ikke har haft mulighed for at vurdere vores kundes seneste oplysninger om evt. skadeudvikling på altanerne nærmere i forbindelse med en besigtigelse, ses det fremsendte ingeniørnotat dog ikke at tilføre sagen væsentlige nye oplysninger, som sandsynliggør, at der er forhold ved altanerne, som er dækningsberettiget over den tegnede ejerskifteforsikring.

Ingeniøren gengiver, jf. svar på spørgsmål 1 i notatet, i forhold til levetiden på de på anmeldelsestidspunktet 88-årige altaner, at SBI-anvisning 225 om betonkonstruktioner angiver levetider på op til 100 år (min understregning) for forskellige betonkonstruktioner, mens det af levetidtabellen i huseftersynsordningen fremgår levetidstabeller for betontagsten på 80 år.

Som tidligere anført, er det vores opfattelse, at det ikke er på alle ældre altaner, hvor en levetid på 100 år kan forventes, hvilket jo også allerede fremgår af ordene *'op til'*, og en levetid på 100 år må derfor betragtes som den længst mulige levetid, der potentielt kan forventes, mens levetiden naturligvis også kan være kortere.

Det bemærkes igen, at det direkte fremgår af SBI-rapport 225 side 43 midt på, at der for armerede pladekonstruktioner (som de aktuelle altaner) generelt ses større spredninger i levetiden på mellem 70-100 år, og at de foretagne levetids undersøgelser i SBI-rapporten netop er foretaget på ældre betonkonstruktioner opført før 1940, jf. side 43 øverst, hvorfor oplysningerne om levetiderne er brugbare i forbindelse med vurderinger af de 88-årige betonkonstruktioner på vores kundes ejendom fra 1928.

Det bemærkes i den forbindelse, at vores kunde på tilstandsrapportens side 12 har fået følgende oplysninger om ejendommens generelle tilstand:

'Den generelle standard for ejendommens bygninger vurderes til at være middel, sammenlignet med tilsvarende ejendomme af samme alder. Der skal forventes reparationer/udskiftninger på vinduer og døre samt reparationer på murværk.

Restlevetiden for tagkonstruktionen er baseret på et tabe/opslag, som ikke kan fraviges. Opslaget er dog ikke altid retvisende, da der kan være afvigelser p.g.a. beliggenheden og vejrets påvirkning'

Vores kunde er således også gjort opmærksom på, at den generelle vedligeholdelsesstand for bygningen er middel, og at der er visse reparationer, som skal foretages. Vores kunde kan derfor efter vores opfattelse heller ikke have haft en forventning om, at betonkonstruktionerne på ejendommen (både f.s.v.a. altanerne og terrassen) er så velvedligeholdte, at den højest mulige levetid på op til 100 år i et levetidsinterval på mellem 70 -100 år, jf. SBI-rapport 225, nødvendigvis kan opnås.

Vi har ved vores tidligere afgørelse lagt vægt på, at de på besigtigelsestidspunktet konstaterede afskalninger på undersiden af altanerne var sædvanlige for tilsvarende ældre altaner, og at årsagen til altanernes tilstand ifølge [virksomhed] er mangeårig påvirkning fra vind og vejr, herunder manglende vedligeholdelse på dækket, så vand og frost har kunnet sætte sine spor. Der fremgår heller ingen dokumentation/sandsynliggørelse af, at der skulle eksistere bæreevnesvigt i de bærende jernbjælker i altandækkene før nedrivning/fjernelse af altanerne, og vores kunde er ligeledes med den alvorlige skadebeskrivelse i tilstandsrapporten vedrørende revnedannelse i altanernes belægning gjort opmærksom på, at der snart skulle foretages udbedringstiltag på altanerne,

da skaderegistreringen i tilstandsrapporten fremgår med en K2-karakter, som beskriver, at bygningsdelens (altanernes) funktion svigter indenfor overskuelig tid.

Vi mener derfor ikke, at vores kunde har sandsynliggjort/bevist, at der var skader/bæreevnesvigt på altanerne – udover det i tilstandsrapporten anførte – som har nødvendiggjort en totaludskiftning af altanerne i forbindelse med vores kundes egen omfattende renoveringsprojekt på ejendommen. Vi har dog samtidig oplyst vores kunde om, at der grundet altanernes alder og tilstandsrapportens bemærkning naturligvis må forventes en begrænset levetid fremadrettet, hvorfor vi også har bemærket, at det naturligvis for vores kunde kan have givet god mening at udskifte altanerne allerede nu i forbindelse med det store og omfattende planlagte renoveringsprojekt, som udføres på ejendommen.

Det fremgår da også direkte af det fremsendte ingeniørnotat, at ingeniøren ikke vurderer, at altanernes tilstand går udover det forventelige. Dette fremgår nemlig i ingeniørens svar til spørgsmål 2 b, hvor ingeniøren bliver spurgt om, hvorvidt det med rimelighed kan påregnes, at altanernes tilstand var, som den var. Her svarer ingeniøren bekræftende ja, selvom han på grund af nedrivningen ikke har haft mulighed for at besigtige altanerne.

Dette er i overensstemmelse med vores begrundelse for afgørelsen på ejerskifteforsikringen, da vi netop i tråd med ingeniøren er af den opfattelse, at tilstanden var forventelig for 88-årige altaner, og at der derfor ikke er forhold/skader på altanerne, som på overtagelsestidspunktet nedsatte altanernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende vejrudsatte altaner fra 1928. Der er derfor ikke tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Det forhold, at ingeniøren under spørgsmål 2 a oplyser, at registreringen i tilstandsrapporten ikke er helt retvisende og i stedet burde være konstateret med en UN karakter, er vi dog ikke enige i, allerede fordi ingeniøren svarer bekræftende ja til spørgsmålet omkring, hvorvidt tilstanden af altanerne med rimelighed kunne påregnes. Den bygningssagkyndige skal jo som udgangspunkt alene registrere forhold i tilstandsrapporten, hvor bygningen er i dårligere stand end en tilsvarende bygning af samme alder og type. Almindeligt slid og ælde kan derfor ikke som udgangspunkt kan forventes registreret i tilstandsrapporten.

Hvis vores kunde – uanset ovenstående bemærkninger – fortsat mener, at tilstandsrapporten ikke er retvisende, er det et forhold, som vores kunde kan søge afprøvet i Disciplinær- og Klagenævnet i forhold til den beskikkede bygningssagkyndige.

Der ses således på baggrund af det fremsendte ingeniørnotatet ikke at være nye væsentlige oplysninger, som sandsynliggør, at altanernes tilstand på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Tværtimod oplyser ingeniøren, at tilstanden af altanerne med rimelighed kunne påregnes/forventes.

Terrasse ved indgangsparti mod syd

Ingeniøren henviser under svaret på spørgsmål 3 til afsnit 4.02 i Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige, hvor det fremgår, at havemure og terrasser, som er en konstruktivt sammenbygget del af de besigtigede bygninger, er omfattet af huseftersynet.

Vi er enige i dette, og har da også behandlet den murede/støbte terrasse som en bygningsdel, der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde i henhold til vilkårenes 12 A, efter vi d. 5. oktober 2016 gennem kundens assurandør blev gjort opmærksom på, at der alligevel ikke var tale om en træterrasse, selvom den oprindelige skadeanmeldelse gik på dette.

Vi har derfor også i vores tidligere afgørelser i skadesagen foretaget materiel vurdering af betonterrassens tilstand i forhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb i vilkårenes pkt. 15 C.

Det er som tidligere nævnt tale om en ældre muret terrasse/indgangsparti med betondæk fra 1928 på sydsiden af bygningen, hvor der på undersiden af betondækket er konstateret afskalning af betonen.

[Virksomhed] oplyser, at årsagen til de konstaterede forhold er mangeårig påvirkning fra vind og vejr, herunder manglende vedligeholdelse af dækket, så vand og frost har kunnet sætte sine spor.

[Virksomhed] har endvidere oplyst til taksator, at terrassens tilstand, er som man kan forvente af en 88 årigt gammelt terrassedæk støbt i beton.

Det er fortsat vores opfattelse, at det forhold, at der på 88 årige vejrudsatte betonkonstruktioner, som fx betondæk på terrasser, ikke er usædvanligt, at der kan konstateres afskalning af betonoverflader samt ses rust på armeringen, da armering ikke blev udført rustfrit på opførelsestidspunktet i 1928, ligesom det anmeldte forhold på ingen måde ses at have indflydelse på terrassedækkets bæreevne.

Vi har ved vurderingen ligeledes lagt vægt på, at det støbte terrassedæk var fuldt funktionelt og brugbart ved taksators besigtigelse i oktober 2016, at det anmeldte forhold ikke har indflydelse på andre bygningsdele, og at terrassedækket i forvejen nærmer sig udløb af sin levetid, hvorfor der efter vores opfattelse er tale om helt almindelig slid og ælde på et 88-årig vejrudsat betondæk på en terrasse.

Det er ligeledes er vores opfattelse, at betondækket sagtens vil kunne benyttes som terrasse fremadrettet i en årrække uden risiko for bæreevnesvigt og uden risiko for skade på andre bygningsdele, og vi er derfor af den opfattelse, at der ikke på overtagelsestidspunktet i sommeren 2016 eksisterede forhold ved betondækket på terrassen, som nedsatte værdien eller brugbarheden af betonterrassen nævneværdigt i forhold til tilsvarende vejrudsatte betonterrasser af samme alder i tilsvarende bygninger fra 1928.

Der henvises ligeledes til det overfor anførte under afsnittet 'Altaner' omkring levetiden for ældre betonkonstruktioner, som også gøres gældende for det støbte betondæk på terrassen. Herunder må det særligt fremhæves, at vores kunde med tilstandsrapportens oplysninger om bygningernes generelle tilstand, som af den bygningssagkyndige er vurderet til 'middel', ikke kan have haft en forventning om, at betonkonstruktionerne på bygningen er så velvedligeholdt, at den højst mulige levetid på op til 100 år altid opnås i et levetidsinterval for betonkonstruktioner på mellem 70-100 år, jf. SBI rapport 225.

På baggrund af ovenstående må vi derfor fortsat afvise, at der er sandsynliggjort forhold ved terrassedækket, som realiserer en dækningsberettiget skade på den tegnede ejerskifteforsikring.

15. 91233

Udgifter til ingeniørrapport
Allerede fordi de anmeldte forhold ikke er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen, og fordi udgiften ikke aftalt med Danske Forsikring på forhånd, må vi afvise at dække udgiften til en ingeniørrapport, jf. vilkårenes pkt. 18 B om byggeteknisk bistand."

Klageren har i mail af 6/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. deres svar om sagens gang, kommer de med en bemærkning omkring at assurandøren skulle fejlagtigt have skrevet at der var tale om en træ terrasse, men som udgangspunkt skulle de selv have læst tilstands rapporten som var medsendt. I tilstandsrapporten står der ikke nævnt nogle former for træ terrasse men kun beton terrasse. Assurandøren nævner selv at skaden burde være opdaget ved udførelsen af tilstandsrapporten men tilsyneladende ikke blev det – se bilag 13 fra Danske forsikring.

Danske forsikring nævner at de i klagebehandlingen ikke er blevet gjort opmærksomme på at undersiden falder ned på altanerne, dette må være en huskefejl fra Danske forsikring da vi i en mail til vores assurandør venligt beder ham komme forbi da altanerne smuldrer. Derud over er han blevet kontaktet per telefon da sagen pludselig tog en hurtig drejning til det værre. Altanerne ville blive fjernet da de var direkte farlige at færdes på og såfremt assurandøren ønskede at se dem skulle han komme forbi straks med ejerskifteforsikringsansvarlige. Se vedhæftede mail til …

Danske forsikring nævner at de desværre ikke har kunne forholde sig til klagen da de ikke har modtaget notat fra ingeniøren. Dette er ikke korrekt, ifølge vedhæftede mail kontakter [ingeniør] per mail [virksomhed] da ingeniøren vil besigtige altanerne og gerne se boreprøver og billeder som befinder sig på [virksomheds] skrivebord – se vedhæftede boreprøve mail.

Selve ingeniørens rapport var medsendt det oprindelige skrivelse som blev sendt til ankeklagenævnet den 18. september 2017.

Vi har på intet tidspunkt tilbageholdt information som kunne forsinke processen, tværtom har vi gerne ville hurtigt og korrekt igennem processen så vi kunne komme videre men kun talt for døve øre til danske forsikring. Vi har telefonisk været i ekstra kontakt med vores assurandør som desværre ikke kunne være behjælpelig med vores sag da den blev afvist af danske forsikring/Top Danmark.

Danske forsikring mener ikke at altanerne burde være blevet fjernet uden deres godkendelse, men i mail ang. Boreprøver fra [virksomhed], skriver han at hans anbefaling er at altanerne fjernes og erstattes med to nye, samt at vi per telefon har kontaktet … ang fjernelse af resterne fra nedstyrtede altaner.

Det fremgår af Danske forsikrings brev at altanernes stand bliver betragtet som middel og derfor kortere levetid, samt vejret skulle have en del af skylden for kortere levetid. Mange ejendomme rundt om i Danmark er fra samme tidsalder og hvis Danske Forsikrings påstand havde belæg hvem turde så begive sig ned gennem strøget i København med fare for at få samtlige altaner ned over sig. Vejret i [by] er bestemt ikke anderledes end resten af landet, da [by] er midt i landet og ikke ved kysten hvor vinden måske vil blive betragtet som lidt hårdere.

På side 4 i brevet nævner Danske Forsikring at de mener det ville være en god ide at udskifte altanerne når vi var i gang med renovering, men det har aldrig været vores hensigt at udskifte altanerne da tilstandsrapporten ikke gav grund til dette. Vi blev netop anbefalet af vores assurandør at tegne en udvidet ejerskifteforsikring for at være på forkant med uforudsete og skjulte skader, nu virker det som om at fordi at vi alligevel har håndværkere i huset, så behøver Danske Forsikring ikke forholde sig til noget eller nogen skader for det skulle jo laves alligevel. Dette er den undskyldning de hele tiden bruger over for os, men vi ville ikke have udskiftet altanerne hvis de ikke var styrtet ned.

Vi afventer jeres stillingtagen til denne sag. Vi er uforstående over hvordan et forsikringsselskab, Danske Forsikring gentagne gange kan komme med undskyldninger omkring deres manglende handling. De burde som forsikringsselskab have taget hånd omkring denne sag fra starten og fået udført de ting som i deres øjne burde være blevet gjort for at tingene var blevet lavet korrekt. Danske forsikring burde gennem deres faglighed have meget ekspertise som vi kunder kunne få gavn af. Danske forsikring skulle have haft styr på denne klage fra begyndelsen, have noteret alle fact korrekt fra starten.
Det er som forbruger bemærkelsesværdigt at et forsikringsselskab kan afvise samtlige klager vedr. altaner/terrasse, og affærdige alle fagmænds udtalelser omkring udbedring samt besigtigelse af nedfaldne altaner/ terrasser. Har forsikringsselskabet altid ret og det sidste ord at skulle have sag???????

Hvis vores hus (altaner og terrasse), i deres faglige øjne, var i en sådan forfatning at alt burde være udskiftet, er vi lidt undrende over at være tilbudt og anbefalet en udvidet ejerskifte forsikring!!!!!!!!!

Som forbruger er vi nød til at sætte vores lid til at forsikringsselskaber har til hensigt at hjælpe deres kunder efter deres bedste forskrifter, dette mener vi ikke er sket i denne sag hvor vi har fået en afvisning på forhånd uden besigtigelse af ejendommen, trods telefoniske og mail kontakt har de ikke haft tid og lyst til at komme og se på dette."

Selskabet har i brev af 6/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal det oplyses, at vi er nødt til at antage, at de oplysninger vi modtager i skadeafdelingen fra vores kunde (i den konkrete sag gennem kundens assurandør) er korrekte, og vi har derfor ved sagens opstart naturligvis behandlet skadeanmeldelsen på baggrund af disse oplysninger.

At det desværre efterfølgende viser sig, at vi indledningsvist har modtaget en fejlagtig oplysning om en skade på en træterrasse, er naturligvis ærgerligt, men det kan efter vores opfattelse ikke føre til kritik af vores skadebehandling, at vi tager udgangspunkt i de oplysninger, som vi modtager.

Det bemærkes for god ordens skyld i den forbindelse, at oplysningen om træterrassen naturligvis ikke haft indflydelse på sagens behandling efter præciseringen af skadeanmeldelsen d. 5. oktober 2016, hvor vi blev oplyst, at der alligevel ikke var tale om en skade på en træterrasse.

For så vidt angår vores kundes oplysninger om mails og telefonopkald til sin assurandør, er vi ikke bekendt med disse.

Vi må dog uanset vores kundes oplysninger fastholde, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at fjernelsen/nedtagningen af altanerne har været nødvendigt som følge af nedstyrtningsfare eller andre alvorlige forhold, som kan forsvare, at nedrivningen blev foretaget af skadebegrænsningshensyn uden først at indhente vores accept i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 8 C.

Vores kunde har således uden vores accept fjernet/nedtaget altanerne og dermed fjernet muligheden for, at der evt. kunne foretages undersøgelse af bl.a. altanernes bæreevne, hvilket efter vores opfattelse må komme vores kunde til skade ved Ankenævnets afgørelse af sagen.

Det skal i den forbindelse samtidigt bemærkes, at der ved taksators besigtigelse i oktober 2016 ingen tegn var på nedstyrtningsfare på altanerne, og både taksator og vores kunde kunne uden problemer opholde sig samtidig på altanerne.

Vores kunde oplyser i sin seneste skrivelse til Ankenævnet, at ingeniørnotatet fra [ingeniør] først er sendt til Ankenævnet d. 18. september 2017 på trods af ingeniørnotatets datering af 30. maj 2017.

Vi må derfor fastholde, at ingeniørnotatet allerede kunne have været tilsendt os ved klage fra vores kundes advokat af 9. juni 2017, hvis vores kunde mente, at notatet havde betydning for sagen, og det undrer os derfor fortsat, at vi først bliver gjort bekendt med ingeniørnotatet efter vores oprindelig høringssvar til Ankenævnet af 8. september 2017, og efter at vores kunde har stillet krav om betaling af rådgiverudgifter til notatet.

Om den manglende fremsendelse af ingeniørnotatet er en ren forglemmelse, eller om den manglende fremsendelse evt. kan have sammenhæng med ingeniørens svar på spørgsmål 2 b, hvor det bekræftes, at altanernes tilstand med rimelighed kunne påregnes/forventes, skal vi lade være usagt.

I forhold til vores kundes bemærkninger til levetiden på altankonstruktioner af beton, må vi endnu engang henvise til SBI-rapport 225, som vores kundes advokat selv har fremsendt.

Her fremgår det på side 43 midt på, at der for armerede pladekonstruktioner (som altanerne) generelt ses større spredninger i levetiden på mellem 70-100 år, og at de foretagne levetids undersøgelser i SBI-rapporten netop er foretaget på ældre betonkonstruktioner opført før 1940, jf. side 43 øverst, hvorfor oplysningerne om levetiderne må anses for brugbare i forbindelse med vurderinger af de 88-årige betonkonstruktioner på vores kundes ejendom fra 1928.

Vores kundes altaner, der på overtagelsestidspunktet havde en alder på 88 år, befandt sig således allerede ved overtagelsen i sidste halvdel af intervallet for udløb af levetid på mellem 70-100 år, hvorfor det ikke er overraskende, at udløb af levetid allerede på overtagelsestidspunktet har været nært forestående. Denne opfattelse forstærkes af, at den bygningssagkyndige oplyser, at bygningernes generelle tilstand blot betegnes som middel under de generelle bemærkninger på tilstandsrapportens side 12. Vores kunde kan derfor efter vores opfattelse ikke have haft en forventning om, at levetiderne på altanerne nødvendigvis måtte udgøre 100 år, som altså er den maksimale levetid, som levetidsintervallet angiver.

Ved Ankenævnets vurdering af sagen, skal vi udover ovenstående bemærkninger særligt gøre følgende gældende for så vidt angår altanerne:

- Vores kunde har ikke dokumenteret/sandsynliggjort, at der har været svigt i altanernes bæreevne før nedtagningen.
- Ved taksators besigtigelse i oktober 2016 var der ligeledes ikke tegn på bæreevnesvigt på altanerne, og det er vores vurdering på baggrund af altanernes tilstand ved besigtigelsen, at altanerne fortsat kunne fungere i en årrække.
- Vores kunde er med en alvorlig K2 karakter i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der er revner i altanbelægningen, som indenfor overskuelig tid vil medføre, at altanernes funktion svigter.
- Udløb af levetiden for de 88 årige altaner var på overtagelsestidspunktet nært forestående med henvisning til SBI-anvisningen, der angiver en maksimal levetid på op til 100 år i et levetidsinterval på 70-100 år.
- Vores kundes egen ingeniør oplyser i ingeniørnotatet, at altanernes tilstand var påregnelig/forventelig, hvilket [virksomhed], også bekræfter.
- [virksomhed] oplyser, at årsagen til afskalninger i betonen på undersiden af altanerne er mangeårig påvirkning fra vind og vejr, herunder manglende vedligeholdelse på dækket, så vand og frost har kunnet sætte sine spor.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at altanernes tilstand på overtagelsestidspunktet – udover tilstandsrapportens bemærkninger – har nedsat altanernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende altaner af samme alder, og der er derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Det er ligeledes vores opfattelse, at heller ikke betonterrassens tilstand udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C, men vi har på det foreliggende grundlag ikke yderligere bemærkninger hertil, da vores kundes seneste bemærkninger hovedsageligt drejer sig om altanerne."

Klageren har i mail af 28/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er som almindelige forbrugere forundret over at denne sag kan tage så lang tid og at Danske Forsikring kan blive ved med at trække sagen i langdrag.

Danske forsikring kommenterer i første afsnit at de forventer at kundens assurandør leverer korrekte informationer – til dette vil vi sige at det er deres egen medarbejder som giver oplysninger videre. Hvad der sker internt er vi som forbruger uvidende om.

Når Danske Forsikrings medarbejder kommenterer internt at der er tale om en træterrasse så er det op til dem som forsikringsselskab at opdage at de internt ikke stemmer overens. Vi kan kun fremvise skaden, og da Danske Forsikrings taksator (formegentligt deres egen ansatte) ikke kan finde tid til at komme og nærmest er afvisende/negativ/uinteresseret inden ankomst så er det uden for vores rækkevidde.

Danske Forsikring kommenterer at de ikke er bekendt med mails og telefonopringninger til assurandøren, igen taler vi om deres ansatte medarbejder – hvordan deres kommunikation internt i

firmaet er, kan vi ikke vide. Når deres egen medarbejdere ikke giver oplysninger videre, hvad skal man så gøre som forbruger????
Angående fjernelse og undersøgelse er vi ikke blevet oplyst af assurandøren at dette skulle vente, men fik der i mod besked på at vi endelig bare skulle fjerne det da [virksomhed] havde alle boreprøver og alt hvad der skulle bruges til sagen.

Vores hus er fra 1928, dette var den også da vi købte det, der er en af grundende til at vi fulgte assurandørens opfordring på at tegne en 10 årig udvidet ejerskifteforsikring så vi var dækket ind ved alle uforudsigelige ting.

På side 2, skriver Danske Forsikring at vi skulle have gjort krav på betaling af rådgiverudgifter. Dette er vi ikke bekendt med, da vi aldrig har ansøgt om penge til dette, men derimod om hjælp til at samarbejde omkring vores sag. Vi føler at Danske Forsikring forsøger at vildlede Ankestyrelsen med beskyldninger uden at have belæg eller dokumentation herfor.

Vi har gennem hele denne sag ønsket en dialog og samarbejde, men ikke modtaget nogen form for kontakt fra Danske Forsikring.
Vi har kontaktet assurandøren gentagne gange uden held.
Alle fagfolk som vi har kontaktet, murer, bygningsingeniør, [virksomhed], siger vi skal kontakte vores ejerskifteforsikring, da vi er dækket ind da disse skader gennem denne.!!!!
Vi føler at Danske Forsikring har en person ansat som dækker sig ind under paragraffer så Danske Forsikring slipper for at hjælpe/betale forsikringstageren som gennem ejerskifteforsikring er berettiget til dette.
Hvorfor siger fagfolk en ting men forsikringsselskabet kan afvise alt uden så meget at komme og tage syn for sagen.

Vi er derfor uforstående over den manglende samarbejdsvilje og hjælp fra Danske Forsikringens side.

Vi afventer at Ankestyrelsen tager stilling til om vi som forbruger er blevet vejledt og behandlet korrekt i denne sag."

Selskabet har i brev af 19/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal det oplyses, at sagen tidsmæssigt trækker ud, når vores kunde er utilfreds med vores afgørelser og derfor adskillige gange vælger at klage herover. Det er derfor efter vores opfattelse ikke Danske Forsikring, som trækker sagen i langdrag.

Vores kunde forsætter samtidig med at kritisere vores interne sagsgange, herunder at vi oprindeligt har fået oplysning om, at der var tale om en skade på træterrasse, hvilket senere hen viste sig at være en fejlagtigt oplysning.

Vi skal gerne igen oplyse, at det selvfølgelig er beklageligt, at vores assurandør oprindeligt får givet skadeafdelingen en forkert oplysning om, hvad vores kundes anmeldelse drejer sig om, men omvendt bør vores kunde glæde sig over, at den fejlagtige oplysning naturligvis ikke har haft indflydelse på vores behandling af sagen vedrørende de anmeldte forhold på altaner og på den murede/støbte terrasse på ejendommens sydside. Det skal bemærkes, at den forkerte oplysning maksimalt kan have forsinket sagen 6 dage fra anmeldelsen, indtil vi modtog de korrigerede op-

lysninger om, at der i stedet var tale om en muret/støbt terrasse, som var bygget sammen med huset. Herefter rekvirerede vi straks en taksator til besigtigelse.

Vores kundes oplysninger om, at vores assurandør til gengæld skulle have oplyst, at altanerne bare kunne nedrives og bortskaffes er dog direkte urigtige, jf. assurandørens oplysninger. Til illustration af dette vedlægges mailkorrespondance med vores kundes assurandør (sagens bilag 14), som benægter, at han skulle have givet vores kunde accept på, at vores kunde bare kunne nedrive og fjerne altanerne, da assurandøren godt er klar over, at han naturligvis ikke på denne måde kan blande sig i skadebehandlingen. Vi må på denne baggrund fastholde, at vores kunde selv har valgt at fjerne altanerne uden at indhente vores accept til dette.

Ligeledes oplyser vores kunde urigtigt, at han aldrig har gjort krav på betaling af rådgiverudgifter, og oplyser samtidig, at Danske Forsikring med sådanne beskyldninger forsøger at vildlede Ankenævnet uden at have belæg herfor.

Hertil skal vi bemærke, at vores kunde har anført følgende i klageskemaet til Ankenævnet for Forsikring af 17. august 2017 under punkt 4 'Hvad vil du konkret opnå hos selskabet': *'....dækning af udgifter til advokat samt uvildig ingeniørrapport'*.

Vores kunde har således allerede før vi blev gjort bekendt med ingeniørnotatet stillet krav om, at ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til notatet. Hvorfor vores kunde nu påstår det modsatte, er vi ikke klar over, men vi må naturligvis klart afvise vores kundes beskyldninger om, at vi forsøger at vildlede Ankenævnet for Forsikring, og mener med ovenstående at have klart belæg for vores påstand om, at vores kunde netop har stillet krav om betaling af rådgiverudgifter.

Vi kan heller ikke genkende vores kundes beskyldninger om manglende samarbejdsvilje, men når vi tidligt i sagsforløbet er uenige omkring, hvorvidt de anmeldte forhold er dækningsberettigede på ejerskifteforsikringen, kan vi naturligvis ikke gå ind i et nærmere samarbejde med vores kunde omkring de renoveringer, som vores kunde nu har valgt at foretage."

Klageren har i mail af 21/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener at sagen bør være op til Jer, da vi ikke vil nedværdige os til at komme med lignende kommentarer som ikke fører til andet end mundhuggeri.
Det er ikke det sagen går ud på. Vi har fået dårlig rådgivning fra forsikringen samt dårlig udført tilstandsrapport, til trods for at vi har tegnet den store pakke, og forsikringsselskabet forsøger at slippe uden om deres forpligtigelser ved at komme med negative kommentarer som er irrelevante for emnet.

De seneste svar fra forsikringsselskabet har ikke givet noget konkret ud over små negative kommentarer fra deres advokat som bare vil føre til mudderkast i uendelig tid. Derfor ønsker vi at sagen afsluttes i go ro og orden snarest."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

21. 91233

Selskabet har fået foretaget en besigtigelse af de to altaner og terrassen af en ekstern virksomhed, som i mail af 1/12 2016 til selskabet har anført:

> "Har nu været inde og besigtige de 3 altaner. har foretaget banke prøver og udboret en kerne i hver. Altanen mod vest 1sal: Bore prøven viste at der ikke er meget bindemiddel i beton og havde svært ved at finde klingende beton, armeringen i betonen er medtaget (rust), jern bjælker burde man nok få Force til at gennem lyse.
> Altanen mod syd 1sal: Som Altan mod vest. Dog en smule bedre beton.
> Min anbefaling til de 2 er helt klar at de skal nedbrydes og erstattes af nye.
> Jeg har billeder og bore kerner her på mit kontor.
> Altanen i haven: Viser ok sammen sætning i betonen, dog er der kraftig afskalling på undersiden som skyldtes at vandet trækker gennem betonen og angriber jern bjælker og armering derfor revne omkring bjælke
> Der skal forsegles på toppen af altanen, der skal hugges ind til armeringen som skal behandles. Undersiden sandblæses og løst siddende beton fjernes. Derefter laves rep og udstøbes med egnet beton produkter.
>
> Alt dette skyldes vind og vejr, samt mangelende vedligeholdelse ved afløb og på dækket så vand og frost har sat sine spor."

Klageren har fået foretaget en vurdering af altanerne af en ingeniør. Af den udarbejdede rapport af 30/5 2017 fremgår bl.a.:

> "**5. Besvarelse af spørgsmål**
>
> **På baggrund af oplysninger jeg har modtaget og mine vurderinger besvares de stillede spørgsmål efter bedste evne som følger.**
>
> Ved besigtigelse kunne det konstateres at altanerne var fjernet og der forelå kun oplysninger ved interview og samtale med murer og ejer, samt telefonsamtale dd. med [virksomhed] der oplyste at de 2 altaner efter hans opfattelse var færdige, boreprøver var smidt væk.
>
> **1.0 Hvilken levetid har altaner af denne type/altaner i et hus af denne type?**
>
> **Svar:** Levetiden for betonoverflader herunder altaner er svært at finde regler for i litteraturen, men der en del vurderinger af betonkonstruktioner på nettet og jeg har her henvist til et for projekt fra SBI hvor der ligeledes er info om beton generelt.
>
> I huseftersynsordningen levetidstabeller, er der for betontagsten en levetid på 80 år.
>
> I SBI anvisning nr. 225 er der på side 8 fig. 1 kurver der viser levetider op til 100 år for forskellige nedbrydningsforløb.
>
> Se vedhæftet SBI 225

2.0 Revnen i altanen var i huseftersynsrapporten betegnet som en K2.

a. Er dette den rigtige kategorisering? I rapport pkt 2.4 står der bl.a skrevet:

Altanernes øverste belægning har revner flere steder.

I note står der:
Begge altaner er inddækket på kanter og underside.

Svar: Det vurderes at K2 betegnelsen ikke er helt retvisende, idet det skal være åbenlys tegn på risiko for personskade eller skade på anden bygningsdel før K3 kan anvendes.

Det skønnes, at konsulenten ikke har haft mulighed for at vurdere det, pga. altanerne er inddækket og derfor burde han i stedet for i tilstandsrapporten, havde skrevet undersøges nærmere med angivelse af UN.

b. Kan det med rimelighed påregnes, at altanernes tilstand var som den var?

Svar: Det skønnes at svaret er ja (med forbehold) da besigtigelse ikke var muligt.

Ud fra de oplysninger jeg har fået ved samtaler, vurderes skaderne som skjulte pga. inddækningerne som konsulenten har nævnt var til stede og da der ikke er nævnt karakteren UN, vurderes forholdet derfor til være omfattet af ejerskifteforsikringens regler om skjult skade.

3. Skal terrassens stand med i tilstandsrapporten og ønskede svar herpå.

Svar: Det vurderes at hvis terrassen sidestilles med trappe og er sammenbygget med huset og ikke haveanlæg, skal skadernes omfang med angivelse af rustangrebne armering og afskalninger medtages i rapporten som en K2.

Der henvise til gældende håndbog pkt. 4.02 Bygningsgennemgangens grundlag:

Her står havemure og terrasser, der er en konstruktiv sammenbygget del af besigtigede bygninger, er omfattet af huseftersynet."

Af SBI rapport 225, Betonkonstruktioners levetid, fremgår bl.a.:

"Indledning

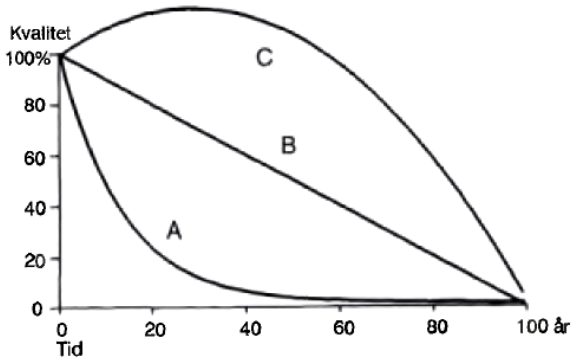
Levetidsproblemet i byggeriet er omfattende. Materialevalg, konstruktionsudformning, arbejdsudførelse er, ligesom drift og vedligeholdelse, eksempler på faktorer der har indflydelse på levetiden. Her indgår behovet for at udvikle metoder til udvælgelse og prøvning af materialers og konstruktioners levetid, samt muligheder for at foretage rigtige klima-og miljøbeskrivelser.

Ved levetid forstås et materiales, en konstruktions eller et systems evne til i et bestemt miljø at fungere som tilsigtet i et givet tidsrum.

Ser man på en egenskabs udvikling med tiden, kan forløbet være som skitseret i figur 1. Forringelsen af egenskaben kan forløbe efter forskellige kurver, og man har i dette tilfælde forudsat en levetid på 100 år. Ved en 100 % reduktion af kvaliteten forstås det tidspunkt hvor en reparation er nødvendig.

Kurve B beskriver nedbrydningen som proportionalt med tiden (eksempelvis som ved slid). Kurve A viser et accelereret forløb til et bestemt niveau hvorefter nedbrydningen sker forholdsvis langsomt. Kurve C viser til at begynde med et bremset forløb, hvorefter det går forholdsvis stærkt med nedbrydningen.

Alle tre forløb har vist sig forekommende i praksis for de cementbaserede kompositmaterialer.



Figur 1. Levetid for konstruktioner med forskellig nedbrydningsforløb.

Kvalitetsniveauet der er bestemmende for at levetiden er opnået, er normalt bestemt ved to forskellige betragtninger, henholdsvis en teknisk og en økonomisk.

…

Resultater fra generaleftersyn

I det følgende skal gennemgås nogle af de resultater der fremkommer ved gennemgang af generaleftersyn på ældre betonkonstruktioner opført før 1940.

I figur 18-21 er ændringerne i hovedindtrykket af de ældre betonkonstruktioner ved generaleftersyn afbildet som funktion af tiden. De fire forskellige konstruktionstyper, henholdsvis Hg, Ha, D og Pa, er afbildet i hver sin figur.

I det omfang der er registreret alkalikiselreaktioner af Alkaliudvalget, er resultaterne adskilt i henholdsvis konstruktioner med (+AKR) og konstruktioner uden alkalikiselreaktioner (-AKR).

I tabel 10-15 er angivet karaktererne fra generaleftersyn af de ældre betonkonstruktioner. Her er medtaget de vigtigste konstruktionsdele der indgår i generaleftersynene. Karaktererne er angivet for konstruktionsdelene hvor det har været muligt at udrede reparationernes omfang.

Uden alkalikiselreaktioner

Ved konstruktioner, hvor Alkaliudvalget ikke har konstateret alkalikiselreaktioner, er der generelt set ikke nogen forskel på levetiden afhængig af konstruktionstypen.

Et skøn over middelværdien for levetiden af en konstruktion uden alkalikiselreaktioner vil være ca. 70 år før en reparation er nødvendig.

Ser man på spredningerne er der forskel konstruktionstyperne imellem. Den armerede hvælving (type Ha) udviser en ganske lille spredning, levetiden er ca. 70-80 år, i forhold til den armerede plade (type Pa) hvor der ses ganske store spredninger med levetider på 70-100 år. Her er det formodentligt konstruktionsudformningen der slår igennem, fra den armerede hvælving der er

trykbelastet over hele konstruktionen, til den armerede plade på bærende åg og/eller søjler der er en mere dristig konstruktion.

Typisk er der tale om en generel forvitring af udsatte konstruktionsdele, så som rækværker, autoværn og belægninger. Rækværker er efter 65-70 år ofte i så dårlig stand at de erstattes af nye. En sådan aktion omfatter ofte reparation af konstruktionens kantbjælker. Ofte ses også blotlægning af armeringsjernene der skyldes korrosion af jern med for lille dæklag.

Frost-tø påvirkninger på de ældre konstruktioner (beton uden luftindblanding) er som regel værst for de udsatte konstruktionsdele som f.eks. kantbjælker ved kørebane, dvs. beton udsat for tøsaltning og høj fugtighed.

Der er ikke på understøtninger, fløje eller bærende overbygninger konstateret dårligere skadesgrader end 2-3 efter ca. 70 års forløb. Konstruktionerne vurderes almindeligvis med betydelige restlevetider, således at den samlede levetid før en eventuel hovedreparation er ca. 100 år.

Med alkalikiselreaktioner

De tilfælde hvor Alkaliudvalget konstaterede alkalikiselreaktioner er bl.a. grovbetonkonstruktionerne (type Hg).

Under indflydelse af alkalikiselreaktioner sker nedbrydningen meget hurtigt. Igen har det været svært at se forskel på konstruktionstyperne. Et skøn på middelværdien af levetiden af en konstruktion der er påvirket af alkalikiselreaktioner vil være ca. 30-40 år før en reparation er nødvendig. I figur 18 er indtegnet generaleftersynskarakterne for hovedindtrykket af grovbetonkonstruktionerne, før og efter reparation. For alle afbildede konstruktioner er der konstateret alkalikiselreaktioner af Alkaliudvalget. I konstruktionerne optræder skaderne meget tilfældigt, men det er tydeligt at udsatte konstruktionsdele skal udskiftes eller repareres efter ca. 30-40 år.

Efter en første reparation vil det typisk være nødvendigt at reparere igen, når konstruktionen er ca. 70-100 år.

Efter reparation er spredningen større end før reparation, da alle konstruktionsdele ikke bliver repareret ag derfor fortsætter sit oprindelige nedbrydningsforløb. Endelig er der på figur 18 angivet det skøn over levetiden som eftersynsingeniøren forudsiger ved det sidst udførte generaleftersyn."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**8. Hvis skaden sker**

…

C Udbedring af en skade – kun efter aftale med Danske Forsikring

Udbedring af skade, nedrivning, fjernelse eller destruktion af det beskadigede må kun ske efter aftale med Danske Forsikring. Foreløbig udbedring må dog ske, hvis den er nødvendig for at afværge alvorlige følger, men du skal opbevare eventuelt udskiftede dele, indtil skadesagen er afsluttet.

9. Regres

I det omfang Danske Forsikring udbetaler erstatning, indtræder Danske Forsikring i sikredes ret.

…

14. Hvad er dækningen betinget af?

A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

B Skaden skal være konstateret og anmeldt til Danske Forsikring i forsikringstiden.

15. Hvilke skader dækker forsikringen?
Forsikringen dækker:
…
C 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Herudover er forsikringen udvidet – ud over lovens krav – til også at dække følgende:

D Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af følgende:
1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
2. At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen og manglende/mangelfuld sikring mod radon er ikke dækket.
…
16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
G Forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C.

H Forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
…
18. Følgeudgifter
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, jf. punkt 15, dækker forsikringen også:
…

B Teknisk bistand
Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Dækningen forudsætter, at udgifterne bliver afholdt efter forudgående aftale med Danske Forsikring.

Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen.

C Juridisk bistand
Rimelige og nødvendige udgifter til juridisk bistand.

Det bliver afgjort efter en konkret vurdering ud fra kravets omfang og beskaffenhed, om det er rimeligt og nødvendigt, at du søger juridisk bistand.

Hvis du vil være sikker på, at der er tale om rimelige og nødvendige udgifter, beder vi dig kontakte os.

Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1928. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/4 2016.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til nedrivning og udbedring af to altaner og en terrasse. Herudover ønsker han dækning for omkostninger til advokat samt uvildig ingeniørrapport. Det fremgår af sagen, at klageren har nedtaget de to altaner. Klageren har i klageskema til nævnet blandt andet anført, at altanerne havde risiko for nedstyrtning, og at der på terrassen er kraftig afskalling på undersiden, som skyldes at vand trækker gennem betonen og angriber jernbjælker og armering.

Selskabet har afvist at yde dækning til nedtagning og udbedring af de to altaner og terrassen med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet eksisterede forhold ved altanerne og terrassen, som udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet har fået foretaget en besigtigelse af de to altaner og terrassen af en ekstern virksomhed, som i mail af 1/12 2016 til selskabet blandt andet har anført, at "har foretaget banke prøver og udboret en kerne i hver. Altanen mod vest 1sal: Bore prøven viste at der ikke er meget bindemiddel i beton og havde svært ved at finde klingende beton, armeringen i betonen er medtaget (rust), jern bjælker burde man nok få Force til at gennem lyse. Altanen mod syd 1sal: Som Altan mod vest. Dog en smule bedre beton. Min anbefaling til de 2 er helt klar at de skal nedbrydes og erstattes af nye. … Altanen i haven: Viser ok sammen sætning i betonen, dog er der kraftig afskalling på undersiden som skyldtes at vandet trækker gennem betonen og angriber jern bjælker og armering derfor revne omkring bjælke. Der skal forsegles på toppen af altanen, der skal hugges ind til armeringen som skal behandles. Undersiden sandblæses og løst siddende beton fjernes. Derefter laves rep og udstøbes med egnet beton produkter. Alt dette skyldes vind og vejr, samt manglende vedligeholdelse ved afløb og på dækket så vand og frost har sat sine spor".

Af SBI rapport 225, Betonkonstruktioners levetid, fremgår det blandt andet, at der er foretaget levetidsundersøgelser på ældre betonkonstruktioner opført før 1940, og at der for så vidt angår armerede plader ses ganske store spredninger med levetider på 70-100 år.

Altaner

Selskabet har blandt andet anført, at "det er tale om 2 ældre altaner fra 1928 mod henholdsvis vest og syd, der på anmeldelsestidspunktet i 2016 havde en alder på ca. 88 år. Gulvet/bunden af altanerne bestod af en støbt betonplade med indlagt armering og bærende jernbjælker, som er ført ind i den murede ydervæg. På side og undersider af altanerne sad der ved overtagelsen beklædningsplader. Ved taksators besigtigelse i oktober 2016 kunne der på den vestlige altan konstateres afskalning af beton på undersiden af altanen, hvor enkelte beklædningsplader var fjernet". Selskabet har endvidere anført, at "det er vores opfattelse, at det forhold, at det på 88 årige vejrudsatte betonkonstruktioner, som fx altaner, ikke er usædvanligt, at der kan konstateres en vis afskalning i af betonoverflader samt ses rust på armeringen, da armering ikke blev udført rustfrit i 1928". Det er desuden selskabets opfattelse på baggrund af taksators besigtigelse, at "levetiden for de 88-årige altaner endnu ikke var helt udstået før vores kundes ned-

tagning, men at levetiden fremadrettet naturligvis ville have været begrænset til en kortere årrække på grund af altanernes alder, den udsatte placering og de alvorlige revner i altanernes øverste belægning, som vores kunde er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten". Selskabet har herudover anført, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der har været svigt i altanernes bæreevne.

Klageren har blandt andet anført, at altanerne burde have været noteret som UN i tilstandsrapporten, da det ikke har været muligt at tilse og undersøge altanerne, da de var inddækket. Klageren har henvist til ingeniørrapport af 30/5 2017. Han har endvidere anført, at undersiden på altanerne faldt ned, og at klagerens murer derfor oplyste, at altanerne skulle fjernes.

Selskabet har anført, at "det bør tillægges vores kunde processuel skadevirkning, at vi ikke er blevet informeret om den påståede skadeudvikling, herunder den foreliggende nedrivning/fjernelse af altanerne, selvom det netop fremgår af vilkårenes pkt. 8 C, at vores kunde skal indgå aftaler om nedrivning og fjernelse af beskadigede bygningsdele med os på forhånd".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved altanerne, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet finder, at altanernes tilstand ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente af en tilsvarende altan af samme alder. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at altanernes bæreevne var væsentligt svækket som følge af, at der er konstateret afskalning af beton på undersiden af altanerne, samt at afskalningen skyldes fejl i forbindelse med opførelsen af altanerne. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at altanerne er fra ejendommens opførelse i 1928 og således var 88 år gamle på anmeldelsestidspunktet, og at forsikringen

ikke dækker forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 2.4 (altaner) med karakteren K2 fremgår, at "altanernes øverste belægning har revner flere steder. Altanernes jerngelænder har steder med rust-skader. Note: Begge altaner er inddækket på kanter og underside. Rust-skaderne kan evt. renses og efterbehandles med et dertil egnet middel. Sidder rusten dybere, kan reparation være en mulighed".

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

Terrasse

Selskabet har anført, at "der er tale om en ældre muret terrasse/indgangsparti med betondæk fra 1928 på sydsiden af bygningen, hvor der på undersiden af betondækket er konstateret afskalning af betonen". Det er selskabets opfattelse, at "det forhold, at der på 88 årige vejrudsatte betonkonstruktioner, som fx betondæk på terrasser, ikke er usædvanligt, at der kan konstateres en vis afskalning af betonoverflader samt ses rust på armeringen, da armering ikke blev udført rustfrit på opførelsestidspunktet i 1928", samt at "det 88 årige betondæk på terrassen endnu ikke har udstået sin fulde levetid, og terrassen vil således også fremadrettet kunne benyttes, men restlevetiden vil naturligvis være stærkt begrænset på grund af konstruktionens alder og betondækkets udsættelse for vind og vejr".

Klageren har blandt andet henvist til ingeniørens vurdering, hvoraf det fremgår, at terrassen burde have været anført som K2 i tilstandsrapporten.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved terrassen, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade i

ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter nævnets opfattelse ikke er godtgjort, at den udførte konstruktion medfører en svækkelse af terrassen af nævneværdig, konstruktiv betydning. Nævnet finder, at terrassens tilstand ikke går du over, hvad klageren måtte forvente af en tilsvarende terrasse af samme alder. Nævnet har hertil lagt vægt på, at terrassen er fra ejendommens opførelse i 1928 og således 88 år gammel på anmeldelsestidspunktet, og at forsikringen ikke dækker forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

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

Advokatomkostninger og udgifter til sagkyndig rapport

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

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

Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagerens udgifter til ingeniørrapporten, idet der ikke herved er blevet påvist dækningsberettigende forhold.

31. 91233

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings