Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. december 2018 blev i sag nr. 91788:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Klagerne overtog huset den 1/3 2004 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/1 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**
…
1.0 Fundamenter/Sokler
1.2 Sokkel K1
Sokkel er med revnedannelse med videre forløb op i murværk ved pool.

3.0 Yder- og indervægge
3.1 Facader/gavle K1
Der er mindre bevægelsesrevne i mur ved pool.

4.0 Vinduer og døre
4.1 Døre K1
Havedør fra pool er vanskelig at lukke. Malingsafskalning på dør til teknikrum.

6.0 Gulvkonstruktion og gulve
6.2 Belægninger K1
Klinkegulv i gang til soveafsnit har revnede klinker"

2. 91788

I klageskema af 4/1 2018 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagernes advokat bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> Som advokat for … skal jeg herved påklage Topdanmarks afgørelse af 4. december 2017, hvorefter Topdanmark har afvist at yde erstatning for et gulv.
> …
> Ejendommen er opført i 1994. Tegning over gulvkonstruktion vedlægges som bilag 2.
>
> Som det fremgår af tegningen, forudsætter denne, at der er 25 cm lecablokke og 15 cm kapillarbrydende lag.
>
> Mine klienter har konstateret, at huset ikke er opført i overensstemmelse med tegningerne, hvorfor mine klienter har konstateret fugt indtrængen i ejendommens gulvkonstruktion.
>
> Til illustration heraf vedlægges som bilag 3 og 4 fotos fra den 19. november 2016 og fotos af 18. marts 2017.
> …
> Endvidere er det mine klienters opfattelse, at bunden ikke har været stampet tilstrækkeligt, hvorfor fundamentet også af den grund er sunket.
>
> Som følge af fugt har jernnettet i gulvkonstruktionen været fugtigt, hvorfor dette er rustet og dermed har mistet bæreevnen. Jeg henviser navnlig til de 3 fotos fremlagt som bilag 4.
>
> Herudover er murværket ved terrassedør mod vest revnet, idet murværket ikke er udført med tilstrækkelig styrke og dermed ikke er håndværksmæssigt korrekt.
>
> Murermester … har fungeret som rådgiver for klagerne. Jeg vedlægger murermesterens notat af 31. oktober 2017 som bilag 5. Jeg bemærker, at der er uenighed om, hvorvidt byggeriet er opført efter tegninger og om hvorvidt arbejdet er udført i overensstemmelse med gældende bygningsreglement.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Klagers påstand er, at Topdanmark skal yde erstatning på grund af manglerne ved gulv/fundament, idet det kappilarbrydende lag ikke er opført fagmæssigt korrekt, hvilket vil kunne konstateres af en bygningssagkyndig, udmeldt af Ankenævnet.
>
> Herudover er murværket ved terrassedør mod vest revnet, idet murværket ikke er udført med tilstrækkelig styrke og dermed ikke er håndværksmæssigt korrekt opført."

Selskabet har i brev af 18/2 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**Her følger fakta om forsikringen**
> Vores kunder har overtaget ejendommen … den 1. marts 2004. Gældende vilkår for ejerskifteforsikringen er 13-U. Vi vedlægger kopi af policen og forsikringsvilkårene.

Forsikringen trådte i kraft den 1. marts 2004 og udløb den 1. marts 2014. Selvrisiko på forsikringen er 11.000 kr. pr. skade, dog max 27.000 kr. …

Sådan har sagsforløbet været
Den 24. april 2009 har vi modtaget vores kundes skadeanmeldelse.

Den 11. maj 2009 har taksator … sendt sin rapport til forsikringstager, hvori skaden afvises.

Vores kunde har løbende kontaktet taksator … og opfordret ham til at foretage besigtigelse. … har, for at være imødekommende, fulgt opfordringen … har ved hver besigtigelse fastholdt sin afvisning.

Taksator har dog oplyst vores kunde, at hvis han kunne føre bevis for, at der var et ulovligt forhold, i henhold til gældende byggelovgivning ved sommerhusets opførelse, ville han vurdere forholdet.

Den 13. januar 2017 har taksator … været på ejendommen på grund af, at vores kunde ønskede et møde på ejendommen. På dette tidspunkt er der hugget op i gulvet. Dette er sket i forbindelse med en kortslutningsskade på gulvvarmen, som er dækket af husforsikringen i [andet selskab].

Den 8. marts 2017 har [taksator] på grund af vores kundes opfordring, været på ejendommen sammen med en kollega. De kunne her konstatere gulvkonstruktionens opbygning. Der kunne ikke konstateres et ulovligt forhold ved konstruktionen.

Den 20. september 2017 har vi modtaget brev fra vores kundes advokat, hvor han oplyser, at det kappilarbrydende lag ikke er udført korrekt og har medført skader.

Den 26. oktober 2017, har taksator … svaret på advokatens henvendelse og fastholdt sin afvisning.

Den 29. november 2017 har vi på ny modtaget brev fra vores kundes advokat, hvori var vedlagt vores kundes murermesters notat fra den 31. oktober 2017.

Den 4. december 2017 har taksator sendt sit svar til advokaten og henvist til de regler der er gældende for sommerhuse i BR-S85. BR-S85 er gældende ved sommerhusets opførelse i 1994.
...
Her får I vores kommentarer til sagen
Der er tale om en skaden, som er anmeldt over 5 år efter, at vores kunde har overtaget ejendommen.

Vores kunde har købt et sommerhus med overtagelse den 1. marts 2004. Sommerhuset bliver udlejet hele året. Det opvarmes med gulvvarme og varmepumpe.

Det er ikke usædvanligt, at der kan opstå svind- og bevægelses revner i et gulv. Når gulvvarmen slukkes og tændes jævnligt, vil temperaturforskelle i konstruktionen medføre, at der kan opstå revner (bevægelsesrevner).

Taksator har ikke ved sin besigtigelse konstateret tegn på skade i henhold til ejerskifteforsikringen. Det er årsagen til, at skaden blev afvist i 2009 og taksator har fastholdt afvisningen.

De mindre revner i stuen, som er blevet forevist taksator ved hans besigtigelse i 2009, er ikke usædvanlige og skyldes den opvarmning og nedkøling af gulvet, som sker når der hele tiden tændes og slukkes for gulvvarmen.

Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at der ingen gennemgående revner er i betondækket. Det er alene nogle enkelte klinker, som har hårfine revner eller mindre revner.

I 2015 fik taksator forevist revner i klinker på badeværelse. Der er tale om mindre revner. Revnerne er opstået over 10 år efter, at vores kunde har overtaget sommerhuset og efter at forsikringen er ophørt.

De konstaterede revner vurderer taksator skyldes den store anvendelse og belastning af sommerhuset.

Her får I vores kommentarer til de 5 forhold, som er nævnt i klagen

Huset er ikke opført i overensstemmelse med tegningerne
Det kan oplyses, at det forhold, at gulvkonstruktionen er opført forskellig fra de tegninger, som foreligger ved sommerhusets opførelse, ikke i sig selv er en bygningsskade.

Ejerskifteforsikringen dækker i det omfang, at der er en bygningsskade, jf. vilkårenes punkt 4 A-C. Forsikringen dækker, jf. vilkårenes punkt 5 C, ikke forhold vedrørende bygningens servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige m.m. Dog er der en udvidet dækning på forsikringen, der dækker, jf. vilkårenes punkt 20 A. Det vil sige, at forholdet er ulovligt, jf. gældende byggelovgivning ved sommerhusets opførelse, og der ikke kan opnås dispensation.

Forholdet skal, jf. vilkårenes punkt 4 og 6, være anmeldt senest 3 måneder efter forsikringens ophør den 1. marts 2014.

På grund af at sommerhuset er udlejet året rundt, har det været svært for vores kunde at skaffe tid til en nærmere undersøgelse.

Det er først i marts 2017, at forholdet er konstateret. Det sker i forbindelse med den kortslutningsskade på gulvvarmen, som er dækket af husforsikringen. Her er der hugget op i gulvet.

Forholdet er konstateret og anmeldt i marts 2017. Det vil sige over 3 år efter, at forsikringen er ophørt, hvorfor forholdet allerede af denne grund ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Da taksator har tilbudt vores kunde at vurdere et evt. ulovligt forhold, hvis han modtog dokumentation for det, har han efter besigtigelsen i marts 2017 taget stilling til forholdet.

Gældende byggelovgivning for et sommerhus, som er opført i 1994 er BR-S85.

Det er en fejl, når vores kundes rådgiver murerfirmaet … henviser til punkt 4.1.2 i BR-S85, da dette punkt ikke er gældende for sommerhuse.

Sommerhuse har sit eget afsnit i byggelovgivningen. Gældende lovgivning for sommerhuse fremgår af BR-S85 pkt. 11 som vedlægges.

Der er ikke i pkt. 11 bestemmelse om, at der skal være et dræn, kapillarbrydende lag, fugt m.m.

Det er derfor ikke ulovligt, at der ikke er udført et kapillarbrydende lag, som anvist på tegningerne ved husets opførelse.

Vi må derfor allerede af denne grund fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Forholdet er endvidere anmeldt efter forsikringens ophør.

Der er fugt indtrængen
Taksator oplyser, at den fugt der er i konstruktionen ikke er usædvanlig og ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende sommerhuse, som er opført i det pågældende område.

Forholdet er anmeldt over 3 år efter forsikringens ophør, hvorfor det anmeldte forhold allerede af denne grund ikke er dækket af forsikringen. Der er endvidere ikke konstateret en skade i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen

Forsikringstager finder ikke at bunden er stampet tilstrækkeligt
Vi har noteret os vores kundes synspunkt. Det er dog på ingen måde dokumenteret.

Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at der ingen gennemgående revner er i betondækket. Det er alene nogle enkelte klinker, som har hårfine revner eller mindre revner.

Der er derfor ingen tegn på, at bunden ikke er stampet tilstrækkelig.

Forholdet er anmeldt over 3 år efter forsikringens ophør, hvorfor det anmeldte forhold allerede af denne grund ikke er dækket af forsikringen. Der er endvidere ikke konstateret en skade i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen.

Forsikringstager finder at jernnettet i gulvkonstruktionen pga. rust har mistet bæreevnen.
Taksator oplyser, at når et net af den givne art har ligget indstøbt i beton over en længere tid (her over 20 år), så vil det begynde at rustne på et tidspunkt. Nettet er lagt for at fastholde varmelegemet til gulvvarmen. Det vil sige at gulvvarmen er fastgjort med nettet og ovenpå er der udlagt beton. Nettet er monteret for at gulvvarmen blev liggende korrekt, når gulvet blev udlagt oven på gulvvarmen. Når først at gulvet er størknet, har nettet ingen betydning.

Det har derfor ingen betydning at nettet nu er rusten og forholdet adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende net som er udlagt.

Det anmeldte forhold er anmeldt over 3 år efter, at forsikringen er ophørt, hvorfor det allerede af denne grund ikke er dækket af forsikringen. Der er endvidere ikke konstateret en skade i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen, ligesom forsikringen ikke dækker skader, som er dækket af en anden forsikring.

Murværk ved terrassedør mod vest revnet på grund af manglende styrke
Vi er uforstående over for dette punkt.

Vores kunde har på ejerskifteforsikringen fået dækket murværk ved terrassedør. Dør m.m. har været taget ud og der er isat ny stolpe, således at konstruktionen er stabil.

Hvis vores kunde finder, at der er fejl ved det udførte arbejde, må han rejse kravet over for den håndværker, der har udført arbejdet.

Vi fastholder vores afgørelse
Indledningsvis kan det oplyses, at den anmeldte skade i 2009 er forældet, jf. den 3 årige forældelsesfrist der er i forsikringsaftalelovens § 29 samt forældelseslovens § 3. Den eneste mulige måde man kan afbryde forældelsesfristen fremgår af forældelseslovens kapitel 5 og 6. Inden af disse afbrydelsesmåder ses at være igangsat.

De nye forhold som er anmeldt efter forsikringens ophør er ikke dækket af forsikringen, da anmeldelse skal ske senest 3 mdr. efter forsikringens ophør den 1. marts 2014.

Det er endvidere ikke sandsynliggjort, at der ved vores kundes overtagelse af ejendommen, den 1. marts 2004, har været en skade på gulvet i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er en stor belastning på sommerhuset, som følge af at det er lejet ud det meste af året. Dette medføre et forøget slid og vedligeholdelse. Det vurderes at skaderne kan henføres til den almindelig vedligeholdelse, der er ved sommerhuset."

Klagernes advokat har i brev af 8/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende udløb af forsikring bemærker jeg, at skaden er anmeldt den 24. april 2009 på hvilket tidspunkt forsikringen var i kraft. Forsikringen udløber ifølge sit indhold den 1. marts 2014.

Det gøres gældende, at forsikringssagen er anmeldt i forsikringsperioden og at der siden anmeldelsen har pågået forhandlinger.

Klager oplyser, at de gentagne gange har forespurgt Topdanmarks [taksator], om der var grund til at anmelde sagen på ny. Hertil har [taksator] svaret, at der ikke var grund til at anmelde på ny, idet sagen var anmeldt korrekt og igangværende. Dette er ikke bare blevet nævnt en enkelt gang men flere gange i forløbet.

Klager er heller ikke blevet mødt med indsigelser om forældelse og det gøres gældende, at forældelsesfristen på 3 år er blevet suspenderet, idet det principalt gøres gældende, at der foreligger en stiltiende aftale mellem selskabet og klager, der er forbruger, idet Topdanmark har realitetsbehandlet klagen uden at tage forbehold for forældelse.

Subsidiært gøres det gældende, at der indenfor forældelsesfristens udløb er indledt forhandlinger om fordringen mellem Topdanmark og klager, således at forældelsen tidligst indtræder 1 år efter forhandlingerne må anses for at være afsluttet, jfr. forældelseslovens § 25, stk. 5. Det gøres gældende, at der er pågået forhandlinger indtil den 4. december 2017, på hvilket tidspunkt Topdan-

mark v/bygningstaksator [taksator] udelukker erstatning som følge af byggetekniske forhold, jfr. bilag 1.

Forud har klager modtaget en mail fra samme [taksator] den 26. oktober 2017, hvor blandt andet følgende meddeles: 'Jeg skal beklage mine sene tilbagemelding.' Jeg henviser til mailen, der fremlægges som bilag 6.

Endvidere bekræfter bygningstaksator … fra [andet selskab], at der har pågået forhandlinger siden den 27. oktober 2015 til januar 2017 mellem klager og taksator [taksator], jfr. mail af 8. marts 2018, der vedlægges som bilag 7.

Murermester …, som er rådgiver for klager, bekræfter i et mødereferat, at der den 13. januar 2017 blev afholdt ude på åstedet og at det blev konstateret, at der ikke var udført et kapillarbrydende lag. Referatet fremlægges som bilag 8.

Klager har i øvrigt redegjort for forløbet i en redegørelse, som fremlægges som bilag 9. jeg bemærker, at klager oplyser, at der har været kontakt med [taksator] flere gange om året i perioden fra 2009 til erstatningen endeligt afslås ved mail af 4. december 2017, jf. bilag 1.

I en redegørelse, fremlagt som bilag 10, oplyser klagerne, at de på intet tidspunkt er blevet mødt med formelle indsigelser om, at forsikringen skulle være ophørt eller at evt. erstatning skule være bortfaldet af andre grunde, herunder forældelse.

Jeg skal derfor anmode om, at klagen realitetsbehandles af nævnet. Det fastholdes, at der er mangler ved fundamentet på grund af manglende kapillarbrydende lag, hvorfor Topdanmark bør anerkende erstatningspligten."

Selskabet har i brev af 30/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Her får I taksators kommentarer:
'Jeg er ikke enig i det oplyste i bilag 9 og 10, vedrørende hvad der er forevist og drøftet.

Jeg må fastholde, at jeg på intet tidspunkt har givet tilsagn om at skaderne på gulvene er dækket. Hvis det var tilfældet ville arbejdet være igangsat.

Vedrørende de to skader, som blev anmeldt i 2009, har jeg hele tiden, været imødekommende, hvis der kom nye oplysninger i sagen, som kunne påvise, at der var tale om et forhold, som ikke opfyldte gældende byggelovgivning.

Det er derfor ikke korrekt, som oplyst i [klagernes] notat (bilag 9), at jeg har stillet i udsigt, at ejerskifteforsikringen ville dække for, at alle gulve i huset skule graves op eller en udskiftning af nogle klinker.

Jeg har ved hver besigtigelse fastholdt, at der ikke var dækning på ejerskifteforsikringen. Jeg har samtidig oplyst, at hvis vores kunder kunne føre bevis for, at der var tale om et forhold, som ikke opfylder gældende lovgivning på opførelsestidspunktet, kunne forholdet være omfattet af ejerskifteforsikringen. Det er i den forbindelse, at det er drøftet, hvad der kunne være dækket, hvis der var et forhold, som ikke opfyldte gældende byggelovgivning ved sommerhusets opførelse.

Da der ikke har været tegn på et ulovligt forhold, har jeg ikke ønsket at indgå i en drøftelse af ophugning af huller i gulvene, som … murermester … fandt skulle udføres. Jeg har fastholdt, at jeg skulle have dokumentation for, at der var et ulovligt forhold og det evt. kunne være i form af byggetegninger m.m.

Selv om der er nogle unøjagtigheder i forhold til tegningerne, er der ikke noget ulovligt ved opførelsen. Huset er lovligt opført, jf. BR-S85, som var gældende ved sommerhusets opførelse.

Med hensyn til skaden på terrassedøren, så var skadeårsagen at den støbte betonoverligger havde sat sig (nedbøjet) hvorfor terrassedøren ikke kunne fungere. Den bærende stolpe havde nedbrydninger i bunden. Der var således ikke tale om at fundamentet har sat sig. Dette fejler ikke noget.

Angående tidsforløbet, så må jeg sige, at kunden hele tiden har skullet tage hensyn til, hvornår huset var ledigt for udlejning. Jeg er mødt op hver gang, jeg er blevet bedt om det.

Vedrørende bemærkningerne om, at jeg ikke skriver noget ned, skyldes det, at der ikke forelå forhold som ændre min holdning, altså intet der godtgør, at der er tale om en skade, der er omfattet af forsikringen.

Det afgørende i sagen er, om der er tale om en konstruktion, som ikke levet op til gældende regler, jævnfør bygningsreglement BR-S85. Da konstruktionen lever op til BR-S85 er der ikke dækning og det er årsagen til, at jeg hele tiden har fastholdt at forholdet ikke er dækket.

Med hensyn til bilag 7 fra [andet selskab], fremgår det klart, at jeg ikke har givet tilsagn, men vil vende tilbage og det er præcis det, der er sket.
…'

Skaden er blevet afvist i 2009

…
Vores kunde har i april 2009 anmeldt fugt i indvendige murstens vægge og i maj 2009 har han anmeldt revnede gulvklinker.

Skaden er afvist den 11. maj 2009 …
…
Vores kunder har løbende kontaktet taksator … og opfordret ham til at foretage besigtigelse. Taksator har, for at være imødekommende, fulgt opfordringen. Taksator har ved hver besigtigelse fastholdt sin afvisning.

Taksator har oplyst vores kunder, at hvis de kunne føre bevis for, at der var et ulovligt forhold, ved gulvkonstruktionen, i henhold til gældende byggelovgivning ved sommerhusets opførelse, ville det ulovlige forhold være dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er dette forhold, som taksator løbende har forholdt sig til og ikke evt. nye skader, som er konstateret og anmeldt efter forsikringens ophør.

> Da taksator … løbende har tilbudt vores kunder at vurdere et evt. ulovligt forhold ved gulvkonstruktionen, i det omfang at han modtog dokumentation for dette, er dette forhold derfor ikke forældet, hvilket vi heller ikke har gjort gældende.
> …
> Advokat … henviser til, at vores kunde har forespurgt taksator, om der var grund til at anmelde sagen på ny.
>
> Man kan ikke forlænge en evt. forældelsesfrist ved at foretage en fornyet anmeldelse af et forhold. Den eneste mulige måde man kan afbryde forældelsesfristen fremgår af forældelseslovens kapitel 5 og 6. En ny anmeldelse af samme forhold, som tidligere er afvist, er ikke en af de afbrydelsesmåder, som fremgår af forældelseslovens kapitel 5 og 6. Det er derfor korrekt, at forholdet, som er anmeldt i 2009, ikke har skulle anmeldes igen, men det er ikke ensbetydende med, at der ikke kan indtræde forældelse af kravet.
> …
> Forsikringen er ophørt 1. marts 2014. For at en skade kan behandles på ejerskifteforsikringen, skal den være anmeldt inden forsikringens udløb. Det fremgår af vilkårenes punkt 4 A og punkt 6.
> Vores kunder har tegnet en 10 årig ejerskifteforsikring med i kraft 1. marts 2004 og udløb 1. marts 2014. Det fremgår af vilkårenes punkt 13 'Forsikringens ikrafttræden og ophør' at forsikringen udløber uden særlig meddelelse herom."

Klagernes advokat har i brev af 20/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Topdanmark har hele tiden realitetsbehandlet de tekniske spørgsmål. På intet tidspunkt har Topdanmarks taksator gjort gældende, at forsikringen er udløbet.
>
> Min klient har således ret til at gå ud fra, at også Topdanmark har betragtet anmeldelsen og sagen som en sag.
>
> Jeg finder ikke, at man på nuværende sene tidspunkt med rette kan gore gældende, at der er tale om for sen anmeldelse eller forældelse. Der er ikke taget forbehold herfor, hvorfor min klient gør gældende, at der foreligger retsfortabende passivitet fra Topdanmarks side."

Klagernes advokat har i brev af 28/8 2018 til nævnet videre bl.a. anført:

> "Idet jeg henviser til Ankenævnets skrivelse af 20. ds., skal jeg præcisere, at de skader, der kan konstateres i dag, er en følge af de skader, der blev anmeldt i 2009. Skadekonsulent [taksator] har imidlertid ønsket at følge udviklingen, idet han var af den opfattelse, at der var tale om bagateller. Af hensyn til udlejningen har min klient løbende repareret gulvet.
>
> Det fastholdes, at skadekonsulent [taksator] til stadighed har realitetsbehandlet mit kontors anmeldelse, herunder deltaget i møder samt korresponderet med mine klienter uden på noget tidspunkt at gøre indsigelser om forældelse eller udløb af forsikring gældende.
>
> På den baggrund finder jeg, at det vil strid imod god forsikringsskik, såfremt man efter 2009 har forhandlet på skrømt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

10. 91788

Selskabets taksator har i brev af 26/10 2017 til klagerne blandt andet anført:

> "Jeg har i forbindelse med skaden besigtiget fritidshuset løbende, efter hver opfordring fra … og hele tiden fastholdt at der skal føres dokumentation for at Der er tale om et forhold som ikke opfylder gældende byggelovgivning.
>
> Den 08.03 2017 er skaden besigtiget sammen med min kollega … og i den forbindelse kunne det konstateres at der var hugget op i gulv i stue ved væg op mod adskillelse til sofagruppe.
>
> Her kunne det konstateres at der er tale om en konstruktion udført som Gulvblokke fra H+H. Arbejdet var udført efter deres anvisninger og gældende bygningsreglement BR-S85.
>
> Der er således ikke tale om et forhold der er dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> Der skal bemærkes at det i den udarbejdede tilstandsrapport fremgår at der er revner i flisebelægningen. Der er efterfølgende således sket yderligere udvikling og det vil sige at de yderligere revner er sket efter tegning af forsikringen og er derfor ikke omfattet af forsikringen."

Selskabets taksator har i brev af 4/12 2017 til klagerne blandt andet anført:

> "Jeg vender hermed tilbage til sagen, efter jeg har modtaget jeres brev af 29.11.2017.
>
> Jeg skal udelukkende forholde mig til det byggetekniske, hvilket er en forudsætning for erstatning.
>
> Jeg skal i den forbindelse gøre opmærksom på at der i BR-S85 fremgår at sommerhuse kan opføres i henhold til kapitel 11.
>
> I kapitel 11 er der ikke bestemmelser om dræn, kapillarbrydende lag, fugt m.m. og det kan derfor ikke konkluderes, at sommerhuset på … er opført i strid med BR-S85.
>
> På baggrund at dette må vi desværre fastholde vores afvisning af skaden.
>
> Med hensyn til de fremsatte bemærkninger fra kundens rådgiver, så har jeg ikke de store bemærkninger til dette, men blot sige, at jeg aldrig har givet udtryk for, at skaden var dækket, men hele tiden bedt om at få dokumentation for at der var tale om et ulovligt forhold i henhold til byggereglerne.
>
> Det er korrekt at der har været dialog omkring de fysiske forhold. I den forbindelse mener jeg at jeg har mødt op hver gang jeg er blevet bedt om det.
>
> Med hensyn til om jeg har gjort mig notater, så mener jeg ikke at kundens rådgiver har belæg for en sådan udtalelse, han kender jo ikke noget til hvad jeg har noteret mig. I forbindelse med min besigtigelse af skaden sammen med min kollega har vi dels udført nogle udkradsninger af fuger i værelse mod øst og taget foto's."

11. 91788

Nævnet har endvidere fået forelagt blandt andet klagernes oversigt over forløbet fra 2009 til 2017, klagernes bemærkninger om drøftelserne med taksatoren den 6/3 2018 og 14/5 2018 og klagernes murermesters bemærkninger om drøftelserne med taksatoren af 9/5 2018, 15/6 2018, og 10/7 2018.

Af forsikringsbetingelserne nr. 13-U Maj 2002, fremgår bl.a.:

> **"4 Hvilke skader dækker forsikringen**
> A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
>
> B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> ...
> **Forsikringen er udvidet til at dække**
> A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.
> C Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende omfangsdræn."

Nævnet har fået forevist fotos.

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog sommerhuset, som er opført i 1994, den 1/3 2004. De anmeldte i april 2009, at der var fugt i indvendige murstensvægge, og i maj 2009, at der var revnede gulvklinker. Selskabet afviste kravene den 11/5 2009. Efterfølgende kontaktede klagerne flere gange selskabet

angående ejendommen, hvorefter taksatoren foretog genbesigtigelser. Forsikringen udløb den 1/3 2014.

Klagerne har blandt andet anført, at der er foretaget anmeldelse i forsikringsperioden, at der siden anmeldelsen har pågået forhandlinger, og at taksatoren har svaret, at der ikke var grund til at anmelde på ny, når klagerne spurgte herom. Klagerne har også anført, at de ikke er blevet mødt med indsigelser om forældelse, og at forældelsesfristen på tre år er blevet suspenderet ved en stiltiende aftale mellem selskabet og klager, idet Topdanmark har realitetsbehandlet klagen uden at tage forbehold for forældelse.

Selskabet har i brev af 30/4 2018 til nævnet anført, at det ikke bestrider, at klagernes eventuelle krav, der kan henføres til eventuelle ulovlige forhold vedrørende gulvkonstruktionen ikke er forældede.

Selskabet har i øvrigt afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klagernes krav enten er forældede eller er anmeldt efter forsikringstidens ophør. Selskabet har tillige argumenteret for, at klagernes krav ikke er omfattet af forsikringens basisdækning. Selskabet har herunder anført, at der i henhold til BR 85 ikke var krav om et kapillarbrydende lag under sommerhuse, og at der i øvrigt ikke er målt fugt af betydning i terrændækket. Endvidere har selskabet anført, at det jernnet i terrændækket, som klagerne har anmeldt er rustent, ingen konstruktiv betydning har.

Det følger af forældelseslovens § 3, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, at forældelsesfristen er tre år. Af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, fremgår, at krav, der er anmeldt inden udløbet af forældelsesfristen, tidligst forældes et år efter, at det meddeles, at selskabet helt eller delvist afviser kravet.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering, at klagerne ikke har godtgjort, at bestemmelsen i forældelseslovens § 21, stk. 5, om forhandlinger mellem parterne har afskåret selskabet fra påberåbe sig forældelse i videre omfang end anerkendt af selskabet i

brevet af 30/4 2018, hvorefter klagernes eventuelle krav, der kan henføres til eventuelle ulovlige forhold vedrørende gulvkonstruktionen, ikke er forældede. Nævnet finder forudsætningsvist, at selskabet, for så vidt angår disse krav, heller ikke er berettiget til at påberåbe sig forsikringens udløb.

Fugt i gulvet, kapillarbrydende lag og rustet jernnet.

Nævnet finder, at klagernes eventuelle krav i henhold til forsikringens basisdækning må anses forældede eller for sent anmeldte. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

For så vidt angår forsikringens udvidede dækning bemærker nævnet, at lovligheden efter nævnets opfattelse skal vurderes i henhold til BR 85 kapitel 11 om sommerhuse, og at der i dette kapitel ikke ses at være særlige krav om terrændæk eller kapillarbrydende lag. Endvidere bemærker nævnet, at det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Da klagerne ikke har godtgjort, at en sådan dispensation ikke kan opnås, har nævnet heller ikke af denne grund anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Laget under fundamentet har ikke været tilstrækkeligt stampet

Efter det oplyste i sagen, er forholdet anmeldt til selskabet i 2017. Forholdet vedrører efter nævnets opfattelse ikke forsikringens udvidede dækning for ulovlige indretninger og installationer i bygningen.

For så vidt angår basisdækningen og den udvidede dækning for forhold ved grunden (punkt c) finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forsikringens dækning var ophørt på anmeldelsestidspunktet.

Ankenævnet *for* Forsikring

14. 91788

Revnet murværk ved terrassedør

Selskabet har anført, at der er givet tilsagn om dækning, og at forholdet er udbedret. Selskabet har anført, at såfremt, der er tale om en reklamation over det udførte arbejde, må klagerne rejse kravet over for den udførende håndværker.

Som sagen foreligger oplyst, har nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels