Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. august 2019 blev i sag nr. 92365:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Ejendommen er opført i 1850 og er overtaget af klageren den 15/11 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	*1850*	*1*	*182*	*40*	*127*	*309*	*0*
2	B	*Garage/udhus*	-	*1*	*14*	*0*	*0*	*0*	*0*
3	C	*Udhus/skur*	-	*1*	*8*	*0*	*0*	*0*	*0*

Klageren har i klageskemaet af 28/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Skader på h.h.v. Balkon …, væg … og Kælder ...
>
> Selskabet henviser til:
> Balkon; Betondæk indgår ikke i konstruktion
> Mur; er ikke en bygningsdel
> Kælder; ikke en bygningsdel
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg ønsker at de 3 bygningsdele anerkendes som dækningsberettigede bygningsdele jf 2.1 i policen."

I brev af 26/6 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Supplerende sagsfremstilling

…

Klager har siden overtagelsen løbende fremsendt skadeanmeldelser til selskabet. Den første sag vedrørte forhold 1-10, som blev besigtiget d. 24. januar 2017 og hvor der efterfølgende blev fremsendt afgørelse af d. 16. februar 2017.

Den 2. oktober 2017 anmeldte klagers rådgiver yderligere forhold 10-22 (bilag C). Der blev fremsendt afgørelse til klager den 23. oktober 2017 (bilag D), hvoraf det fremgår at vi gerne ville tilbyde en besigtigelse af nogle af de anmeldte forhold, men desværre samtidig må afvise de forhold, der ikke falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde.

…

Der blev herefter foretaget en besigtigelse den 16. november 2017. I forbindelse med besigtigelsen efteranmeldte klager yderligere forhold 23-32. Notat og billeder fra besigtigelsen fremlægges (bilag G).

Klager fremsender ved sin rådgiver d. 24. november 2017 yderligere bemærkninger til sin anmeldelse af d. 2. oktober 2017, som ses at være markeret med rød skrift (bilag H).

Hvorefter skadebehandleren fremsender afgørelse til klager af d. 26. januar 2018 (bilag I), hvor selskabet fastholder dækning af forhold 2, 5, 7, 8 og 9. Desuden er der efterfølgende givet et kulancemæssigt beløb til forhold 29, af hensyn til forholdets begrænsede kompleksitet og økonomi og i forsøget på at nå en mindelig løsning.

…

2. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen

…

Klager har i forbindelse med denne sag indbragt forhold 10 (Læmur), 11 (terrasse) og 17 (kælder).

<u>Forhold 10 – Læmur</u>

Det fremgår af anmeldelsen til os, at kommunen efter sigende har pålagt klager at reparere den for sagen omhandlende læmur, men vi har ikke modtaget nærmere oplyser eller eventuel kopi af påbuddet fra kommunen.

Der er tale om en ældre læ-/støttemur, der formentlig er fra ejendommens opførelse. Muren adskiller klagers ejendom fra et tilstødende p-plads område mod øst, der ses at ligge noget lavere end klagers ejendom, og hænger ligeledes sammen med naboens mur og bygning mod nord, der niveaumæssigt ses at ligge lidt højere.

Konsulenten bemærker i forbindelse med sin besigtigelse desuden, at der påhviler en sådan læmur en vis vedligeholdelsesbyrde, kommer men der ses ikke nogen tegn på svigt eller lignende.

Klager har ikke sandsynliggjort, at der på tidspunktet for overtagelsen i november 2016, skulle have været nærliggende risiko for skade på bygningen, som følge af læ-/støttemuren, eller at forholdet i øvrigt går ud over, hvad klager med rimelighed kunne forvente, på baggrund af konstruktionens alder.

Det bemærkes endeligt, at der er tale om en støttemur der ikke udgør en integreret bestanddel af bygningen, og at forholdet principielt ikke kan ses for omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.

Forhold 11 – Terrasse
Det anmeldte forhold vedrører ejendommens træterrasse mod syd.

Klager forventer ifølge skadeanmeldelsen til selskabet nedrivning og genopførelse af ny terrasse dækket under ejerskifteforsikringen. Klager skriver endvidere i sin anmeldelse, at der er indhentet tilbud fra en vvs-installatør på kr. 141.250,00 inkl. moms.

Der er ikke nogen krav i byggelovgivningen omkring, hvorledes træterrasser skal udføres, hvorfor forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1. ikke er relevant. Det betyder, at vi har vurderet anmeldelsen i forhold til skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Konsulenten oplyser på baggrund af besigtigelsen, at der at der er tale om en relativ simpel træterrasse, der ud fra konstruktionen vurderes til at være ca. 20 år gammel. Terrassen er hvidmalet og ser ud til at være udført i trykimprægneret træ, der typisk har en levetid på mellem 15-25 år.

Konsulenten oplyser endvidere, at man inde under træterrassen kan se den ældre terrasse udført i jern og beton, der er blevet erstattet af den nye, større og selvbærende træterrasse. Konsulenten bemærker desuden også, at terrassen på besigtigelsestidspunktet må være i brug, idet der bl.a. stod nogle blå havemøbler på træterrassen.

Det er konsulentens vurdering, at terrassen fremstår i alderssvarende stand. Der ses overfladerust på nogle af beslagene på den gamle betonterrasse, som ikke længere er i brug. Desuden bærer trædelene på træterrassen præg af, at der er behov for maling, men konsulenten så på besigtigelsestidspunktet ikke nogen tegn på konstruktionsvigt, og terrassen vil fortsat kunne benyttes efter sit formål. En sådan træterrasse kræver dog løbende eftergang og vedligehold med f.eks. reparationer og overfladebehandling, hvilket henhører under ejerens almindelige vedligehold.

Klager har ikke sandsynliggjort, at der på tidspunktet for overtagelsen i november 2016, var forhold ved terrassen der nedsætter brugbarhedsværdien nævneværdigt i forhold til en tilsvarende terrasse af samme alder.

Endvidere bemærkes det, blot for god ordens skyld, det må bero på en fejl, at klager mener at en udbedring skal koste 141.205 kr. inkl. moms. Såfremt Nævnet mod forventning skulle nå frem til, at der er dokumenteret skader i ejerskifteforsikringens forstand, er det under alle omstændigheder forsikringens opfattelse, at en udbedring vil bestå i mindre reparation/forstærkning af den eksisterende terrasse.

Forhold 17 – Kælder
Der er tale om en ældre kælder, der formentlig oprindeligt er udført som en kartoffelkælder/jordkælder, og som oplyst af klager meget vel kan være fra omkring år 1950.

Det fremgår af klagers skadeanmeldelse, at klager forventer at ejerskifteforsikringen sørger for registrering af kælderen i BBR og tilstandsrapporten.

Konsulenten oplyser, at der er tale om en tidstypisk jord/kartoffelkælder udført i beton. I forbindelse med klagers indbringelse af sagen for Ankenævnet, har klager tilføjet nogle uddybende bemærkninger af d. 14. juni 2018 omkring, at: 'Der er talrige K3 skader, som skal udbedres, herunder

trappe'. Det fremgår af kundens fotos fremsendt til ankenævnet, at der er blev opsat en soldat, men vi er ikke blevet gjort bekendt med bevæggrunden herfor.

Den omstændighed at kælderen ikke er registeret udgør hverken en ulovlig bygningsindretning iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1. eller en skade iht. pkt. 3.1.

Klager ses desuden heller ikke at have sandsynliggjort, at der på tidspunktet for overtagelsen i november 2016, var forhold ved den pågældende kælder, der nedsætter kælderen brugbarhedsværdi nævneværdigt i forhold til en tilsvarende kælder af samme alder.

Endeligt bemærkes det, at det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en bygning i ejerskifteforsikringens forstand, men derimod en indretning ude på grunden, som dermed principielt falder udenfor huseftersynsordningen og ejerskifteforsikringens dækningsomfang jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2."

Klageren har i brev af 7/8 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indklagede baserer sagsbehandlingen på hemmelige og ensidigt indhentede udtalelser fra ikke sagkyndige teknikere, teknikere der er afhænge af indklagede ligesom indklagede udskifter teknikere hvis indklagede mener de med fordel kan få anden udtalelse. Således er besigtigelseskonsulent … der stod for sagen – udskiftet og pålagt ikke at udtale sig til klager.

Jeg mener derfor at indklagedes 'tekniske vurderinger' er bestilt arbejde og særdeles subjektive indklagede bemærkninger bærer også præg heraf t.eks.

Forhold 10.
Støttemur se huller i muren: Indklagedes tekniker udtaler: 'der ses ikke nogen tegn på svigt eller lignende' se nedenfor foto viser klart andre forhold.

Muren indgår som støttemur for både huset og kælder og er en integreret del af bygningerne. Muren er medtaget og indtegnet som bygning på matrikelkortet.

I henhold til Håndbog for Bygningssagkyndige burde Bygningssagkyndig have beskrevet skaderne på muren eller have undtaget muren i Tilstandsrapporten.

Muren bør anerkendes som dækningsberettiget skade. Nævnets sagkyndige kan vurdere skaderne og skadernes omfang.

Som bilag 1 vedlægges Kommunens mail af 1 maj 2017 og besigtigelsesnotat fra … VVS ang muren. Jeg vedlægger tillige besigtigelsesnotat fra … VVS af 18-08-2017 bilag 5.

SE venligst lige foto her - hvordan kan en sagkyndig udtale: 'der ses ikke nogen tegn på svigt eller lignende'?

Forhold 11 Balkon.
Bare for ordenens skyld det er ikke en terrasse det er en Balkon/trappe fra havedør. Der henvises i det hele til Ing … bemærkninger se bilag 6.

Udvendige trapper er indeholdt i TR …, hvorfor balkon, som kan siges at være en trappe fra havedør til terræn, også skal være nævnt i TR. Balkon er ikke nævnt i TR.

Igen se venligst dette foto – chefkonsulent … er tilstede har set at fejebakken går ind under stolpen.

Skade nr. 11 Balkon er klar til besigtigelse af nævnets sagkyndige, nævnets sagkyndige kan vurdere om, Balkonen/trappen er selvbærende og om der er har styrkesvigt.

Kælder skade nr. 17.
Kælder ikke er omtalt i TR (Tilstandsrapport …), og da kælder ikke fremgår af ejerskifteforsikringens punkt 4 'Undtagelser fra dækning' skal forsikringen dække skader på kælder.

Der henvises til Ing … notat af 7 august 2018 fremlagt som bilag 3.

Der er ikke stillet krav om at kælder registreres i BBR der er krævet at skader på kælder anerkendes. Supplerende bemærkes, at kælder er medtaget på matrikelkort bilag 4, at den indgår i mur som går mellem hus og kælder, at den er medtaget i købsaftale, at der er utallige K3 bl.a. dør, trappe nedrives og genopbygges, stål i væge hugges rene og repareres el. defekt. Pris el i flg. tilbud 27.625,- o.s.v.

Jeg ønsker at kælder anerkendes som dækningsberettiget – at nævnets sagkyndige vurderer omkostningerne ud over El – gennemgang af ing for skader på mure anslået 20.000,- rep af trappe anslået 60.000,- rep. af dør anslået 8.000,- principalt skal indklagede betale iflg. regning forudsat priserne ikke er åbenbart urimelige."

Selskabet har i brev af 29/8 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Forhold 10 – Læmur
Selskabet har fortsat ikke modtaget nærmere oplysninger fra klager omkring, hvad kommunen konkret har pålagt klager at udføre i forhold til den for sagen omhandlende læmur. Klager har alene fremlagt mail fra en vvs'er, hvilket naturligvis kan undre os, idet vedligeholdelse af en læmur typisk ikke falder ind under en vvs'ers faglige område. Selskabet kender heller ikke baggrunden for den mail, som klager har fremlagt fra fag- og budgetansvarlig … omkring afspærring langs p-areal.

Som det fremgår af selskabets indlæg er der tale om en ældre læ-/støttemur, der formentlig er fra ejendommens opførelse. Der er som tidligere nævnt ikke tvivl om, at der påhviler en sådan læmur en vis vedligeholdelsesbyrde.

Det er selskabets opfattelse at de af klager fremsendte fotos netop viser, at der påhviler en sådan ældre mur en vis vedligeholdelsesbyrde, men billederne ses ikke at dokumentere endsige sandsynliggøre, at der på overtagelsestidspunktet i 2016, skulle have været nærliggende risiko for skade på ejendommen, som følge af læmurens tilstand, eller at forholdet i øvrigt går ud over, hvad man med rimelighed kunne forvente, på baggrund af konstruktionens alder.

Herudover giver klagers supplerende bemærkninger ikke anledning til yderligere kommentarer fra selskabets side, ud over hvad der allerede fremgår af selskabets indlæg af 26. juni 2018 med bilag.

Forhold 17 – Kælder
Klagers supplerende udtalelse af 7. august 2018, ses ikke at indeholde nye oplysninger til sagen, hvorfor selskabet må fastholde sine bemærkninger i indlæg af 26. juni 2018.

For så vidt angår de af klager fremlagte fotos, der ses at være taget ved udvendig trappe, mener selskabet ikke sandsynliggøre, at der på tidspunktet for overtagelsen i 2016, var forhold ved den for sagen omhandlende kælder, der nedsætter kælderens brugbarhedsværdi nævneværdigt i forhold til en tilsvarende kælder af samme alder."

I brev af 22/11 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Selskabet har modtaget klagers seneste bemærkninger af 17. september 2018, ligesom det bemærkes at klager herudover har valgt at fremlægge en lang række fotos mv., dog uden at knytte nogen nærmere bemærkninger hertil.

Vi har naturligvis gennemgået dette og forsøgt at gætte os frem til, hvilke bilag der hører til hvilke forhold, selvom dette selvsagt er vanskeligt henset til mængden af klagers bilag, ligesom en større del af bilagene allerede tidligere er fremlagt af klager i sagen.
…
Forhold 11 - Terrasse
Klager har fremlagt 'Foto 11.04' af den ca. 20 år gamle træterrasse, der som tidligere oplyst af konsulenten er udvidet og bygget hen over den gamle og mindre jern og betonterrasse. Selskabet vil naturligvis gerne medgive, at træterrassen foruden sine egne bærende stolper ligger af på betonterrassen.

Dette ændrer dog ikke på den omstændighed, at der er tale om en ca. 20 år gammel træterrasse med en endnu ældre jern og beton terrasse nedenunder. Der ses ikke nogen konstruktionsfejl, men en sådan terrassekonstruktion ligger som bekendt udsat, hvorfor der naturligvis må påregnes noget løbende vedligehold. Terrassen ses som tidligere nævnt også at være i brug.

På den baggrund må selskabet fastholde, at det ikke er sandsynliggjort, at der på tidspunktet for overtagelsen i november 2016, var forhold ved terrassen der nedsætter brugbarhedsværdien nævneværdigt i forhold til en svarende terrasse af samme alder, eller i øvrigt en konstruktionsfejl der giver en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet."

Klagerens rådgiver har i brev af 3/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. Forhold 11: Balkon/Trappenedgang til have.
[Selskabets medarbejder] har misforstået Beskikket Byggesagkyndig … uddybende beskrivelse af 7. August 2018 (bilag 6). Der er ikke tale om en fejlkonstruktion men fejl (nedbrud) i konstruktionen se i øvrigt skrivelsen i sin helhed samt 5 gamle fotos med yderligere beskrivelse af de faktiske forhold (bilag 92365 – 11.1.01 – 92365.11.1.05).

Vedr. udsagnet om balkonen skulle være selvbærende henvises specifikt til foto bilag 11.01r hvor det klart fremgår at stolper stopper 2 cm over niveau samt bilag foto 11.05 hvor balkon hviler af på gammel betonkonstruktion som er en integreret del af trappens konstruktion.

Svigter bæreevnen vil dette medføre betydelig skade på gavlen.

Vedr. Forhold 17: Kælder.
Se Beskikket Byggesagkyndig … uddybende beskrivelse af 7. August 2018 (bilag 3), samt diverse fotos.

Konstaterede skader: el ca. 25.000,-, trappe ophugning og re-etablering: 50-75.000,- undersøgelse af armeringsjernets sundhedstilstand 20.000,- .

Kælder og kældertrappe anerkendes som en dækningsberettiget skade.

Det fremgår desuden at Dansk Boligforsikring har et formaliseret samarbejde med den byggesagkyndige som har udarbejdet tilstandsrapporten og det må derfor være oplagt at Dansk Boligforsikring A/S dækker skader som skyldes deres samarbejdspartners fejl og eller forglemmelser. Se bilag B, specifikt produktblad 1. afsnit.

(Om Dansk Boligforsikring og Willis Insurance Agency Willis Insurance Agency tilbyder udvalgte ejendomsmæglere, advokater og bygningssagkyndige at tegne ejerskifteforsikringer i Dansk Boligforsikring. Willis Insurance Agency har sammen med nævnte samarbejdspartnere udviklet forsikringen, således at den giver den typiske boligkøber en meget favorabel kombination af dækning og pris. Som køber af fast ejendom bør man altid søge professionel vejledning.)

Vedr. Forhold 10: Mur.
Der er ikke som anført tale om en læmur men en støttemur grundet betydelig niveauforskel til offentligt P-areal. Desuden er muren en integreret del af kælder mod nordøst og tidligere hønsehus mod sydøst (se matrikelkort). Desuden ses mur klart angivet på matrikelkort. Endvidere henvises til Bilag 1. … Kommunes afspærring af området efter påbud om udbedring. Muren bør anerkendes som en dækningsberettiget bygningsdel."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Af mail af 1/5 2017 fra kommunen til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg sørger for, at der kommer afspærring på langs p-arealet i morgen tirsdag."

Af notat af 18/8 2017 fra klagerens VVS'er fremgår bl.a.:

"Idet jeg henviser til vores møde d. 17/8 ang. mur mod Nord Øst, vil jeg kraftigt anbefale, at der hurtigst muligt etableres afspærring p.g.a. sammenstyrtningsfare mod P pladser hos nabo, der er ikke fare for hele murens længde, der er tale om brudstykker."

I skadeanmeldelse af 2/10 2017 udarbejdet af klagerens ingeniør hedder det bl.a.:

"10. Læmur mod øst.
Læmur mellem bygning A og kælder mod nord-øst har så mange skader, at kommunen har meddelt FT, at læmur skal renoveres/sikres.

På baggrund af denne personrisiko, har kommunen via mail 01-05-2017 meddelt, at der kommer afspærring langs p-arealet primo maj 2017.

FT har modtaget ca. pris for umiddelbar sikring af læmur på kr. 20.000 incl moms; dette arbejde er igangsat grundet personrisiko. Løsning: Hele læmur undersøges nærmere for samlet overblik og pris."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 17/11 2017 fremgår bl.a.:

"Forhold 10: Læ-/støttemur mod øst
Der er tale om en læ/støttemur (der er ret stor niveauforskel ned til nabogrunden), den er ikke en del af selve bygningen (foto 27, 29 og 30).

Forhold 11: Træterrasse
FT anmelder: *'Træ er rådangrebet flere steder. Beton er revnet flere steder. Stål er kraftigt rustangrebet, tæt på udtjent. Løsning: Nedrivning af balkon, og opførelse af ny balkon som en dækningsberettiget skade.'*

Det er en træterrasse som er hævet 4 trin over jordniveau (foto 31-39), som jeg vurderer til at være ca. 20 år gammel. Inde under træterrassen er en ganske lille og gammel betonterrasse, derfor formoder jeg at betonterrassen er blevet udbygget/udvidet med en træterrasse, som ses at være selvbærende.

Terrassen er aldersvarende og der ses en smule rust ved nogle beslag, men der er ikke tale om konstruktionssvigt eller at terrassen bør nedrives og genopbygges. En træterrasse kræver løbende eftergang og vedligehold, og derfor må man påregne løbende arbejder, ligesom levetiden for en simpel træterrasse som denne naturligvis ikke vil være evig.

Vedligeholdelse af terrassen er vel ejerens ansvar og ovenstående vedligeholdelsesarbejde vil samtidig ikke overstige bagatelgrænsen.
…
Forhold 17: (Kartoffel)kælder
Ft anmelder: *'Kælder mod nord-øst er ikke registeret i BBR. Kælder mod nord-øst er ikke i TR. Løsning: Registrering og lovliggørelse af kælder som en dækningsberettiget skade. Løsning: Det skal undersøges nærmere, om kælder skal indgå i TR mht registrering af skader.'*

Der er tale om en kælder ude på grunden, som formodentlig er opført som kartoffelkælder (foto 22-26), som kunden mener er opført i 50´erne."

Klageren har i brev af 19/4 2018 til selskabet bl.a. bemærket:

"Vedr. Dansk Boligforsikring A/S … Afslag om dækning af balcon.
…
I brev af 26 Januar 2018 meddelte … at det ikke var er en dækningsberettiget skade svaret er i 4 dele:

9. 92365

1. 'Det ældre og alderssvarende nedslidte betondæk (tidligere terrasse) er på et tidspunkt udbygget og udvidet med en træterrasse. Trædelen som terrassen er opbygget i, har en selvbærende funktion.'
2. 'Der kunne ved besigtigelsen ikke registreres nogen tegn på konstruktionssvigt, at der er der er styrkesvigt i træet eller nedbøjninger/deformationer.'
3. 'Træterrassen kræver dog vedligeholdes (små reparationer og overfladebehandling) for at forlænge levetiden på dem og undgå skader fremadrettet.'
4. 'Dette kan man ikke opnå dækning for gennem en ejerskifteforsikring, da der er tale om vedligehold og ikke egentlig væsentlige skader.'

Jeg har forelagt svaret for ING.Firmaet … der oplyser:

…

Afsnit 1:

Det er korrekt, at:

- betondæk er nedslidt (tidligere terrasse)
- der er på et tidspunkt udbygget og udvidet med en træterrasse

Det er ikke korrekt, at:

- trædelen som terrassen er opbygget i, har en selvbærende funktion.

Se vedhæftede foto 4 til 7, hvoraf klart ses, at terrassen 'svæver', hvilket vil sige, at terrassen er bygget på et nedslidt betondæk.

Afsnit 2:

At der ikke kunne registreres nogen tegn på konstruktionssvigt, styrkesvigt er ikke korrekt. Der er råd i 1 stolpe, 1 håndliste/bræt, og 1 bræt under håndliste. Desuden har FT udskiftet ca. 4 m vandret håndliste/bræt, før FT blev klar over, at balkon var i en sådan ringe tilstand.

Afsnit 3:

DB skriver 'Træterrassen kræver dog vedligeholdes (små reparationer og overfladebehandling) for at forlænge levetiden på dem og undgå skader fremadrettet.'

Små reparationer og overfladebehandling er ikke korrekt.

Der kræves store tilbundsgående udbedringer, som kunne tænkes at være:

- fjernelse af betondæk, incl jern
- understøtning af træ balkon
- udskiftning af rådangreb
- overfladebehandling.

Afsnit 4:

Ansnittet bærer præg af, at taksator ikke har besigtiget balkon, eller er blevet misforstået intern i DB. Såfremt taksator m.fl. gerne vil have fremvist balkonens tilstand, står vi til rådighed.

Konklusion:

I henhold til Håndbog for Bygningssagkyndige burde Bygningssagkyndig have beskrevet råd, rust m.v. eller have undtaget balkon i Tilstandsrapporten. Balkon bør dækkes fuldt ud."

Klagerens rådgivende ingeniør har i et notat bl.a. anført:

"Hermed uddybning af: Forhold 17. Kælder mod nord-øst.

…

Tidligere har … skrevet:
Kælder mod nord-øst er ikke registreret i BBR.
Kælder mod nord-øst er ikke registreret i TR.
I ht tidligere ejer … er kælder fra 1950´erne.
Løsning: Registrering og lovliggørelse af kælder som en dækningsberettiget skade.
Løsning: Det skal undersøges nærmere, om kælder skal indgå i TR mht registrering af skader.

Aktuel uddybning:
Da kælder ikke er omtalt i TR (Tilstandsrapport …), og da kælder ikke fremgår af ejerskifteforsikringens punkt 4 'Undtagelser fra dækning' skal forsikringen dække skader på kælder.

Det er fejlagtigt af DB (Dansk Boligforsikring), at DB omtaler kælder som en indretning ude på grunden, og at denne falder udenfor Huseftersynsordningen og ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2; forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2 omfatter ikke bygninger. Der er talrige K3 skader, som skal udbedres, herunder trappe. Fotos kan eftersendes, såfremt dette måtte ønskes. Vi må i fællesskab afklare udbedringsomkostningerne.

Forhold 17. Kælder mod nord-øst skal anerkendes som en dækningsberettiget skade."

Klagerens ingeniør har i et andet notat bl.a. anført:

"Hermed uddybning af: Forhold 11. Balkon af træ, beton og stål mod syd

Tidligere har … skrevet:
Træ er rådangrebet flere steder. Beton er revnet flere steder. Stål er kraftigt rustangrebet, tæt på udtjent. Løsning: Nedringning af balkon, og opførelse af ny balkon som en dækningsberettiget skade. Aut. vvs installatør … tilbyder 02-10-17 udbedring af forholdene for kr. 141.250,00 incl moms.

Aktuel uddybning:
DB (Dansk Boligforsikring) skriver:
'Det ældre og alderssvarende nedslidte betondæk (tidligere terrasse) er på et tidspunkt udbygget og udvidet med en træterrasse. Trædelen som terrassen er opbygget i, har en selvbærende funktion.'

Det er en fejlagtig beskrivelse, at balkon har en selvbærende funktion, hvilket fremgår af vedhæftede fotos 'G 5, Ny Sj 11-4-18 11. Balkon (1), (2), (3), (4).

DB (Dansk Boligforsikring) skriver: 'Der kunne ved besigtigelsen ikke registreres nogen tegn på konstruktionssvigt, at der er der er styrkesvigt i træet eller nedbøjninger/deformationer.'

Det er en fejlagtig beskrivelse, at balkon ikke har styrkesvigt, hvilket fremgår af vedhæftede fotos 'G 5, Ny Sj 11-4-18 11. Balkon (5), (6), (7).

Før FT blev klar over balkonens tilstand, har FT udskiftet flere rådangrebede dele, hvilke kan fremvises ved besigtigelse.

11. 92365

DB (Dansk Boligforsikring) skriver: 'Træterrassen kræver dog vedligeholdes (små reparationer og overfladebehandling) for at forlænge levetiden på dem og undgå skader fremadrettet.'

Det er en fejlagtig beskrivelse, at balkon kræver små reparationer og overfladebehandling; store del af balkon er udtjent.

Udvendige trapper er indeholdt i TR (Tilstandsrapport …), hvorfor balkon, som kan siges at være en trappe fra havedør til terræn, også skal være nævnt i TR. Balkon er ikke nævnt i TR.

Forhold 11. Balkon af træ, beton og stål mod syd skal anerkendes som en dækningsberettiget skade."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"2. Forsikringens dækningsomfang
2.1 Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

Forhold der knytter sig til dækningen i pkt. 3.1, og 3.2 er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige og forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.3. er ikke omfattet af forsikringen, hvis det af el-installationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har undersøgt el-installationerne. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2 Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket
3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1850. Klagen vedrører forhold angående støttemur (forhold 10), terrasse/balkon (forhold 11) og kælder (forhold 17).

10. Støttemur

Klageren har anmeldt, at læmur mellem bygning A og kælder mod nord-øst havde så mange skader, at kommunen har meddelt ham, at læmuren skulle renoveres/sikres, og at der ville blive foretaget afspærring langs parkeringsarealet ud for klagerens grund. Han har oplyst, at han har igangsat udbedringsarbejdet på grund af personrisiko.

I selskabets besigtigelsesnotat af 17/11 2017 hedder det, at der er tale om en læ-/støttemur, som ikke er en del af selve bygningen.

Klagerens rådgiver har i brev af 3/2 2019 anført, at der ikke er tale om en læmur, men en støttemur grundet betydelig niveauforskel til offentligt P-areal. Muren er en integreret del af kælder mod nordøst og tidligere hønsehus mod sydøst, og muren er angivet på matrikelkort.

Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2, at forsikringen ikke dækker indretninger uden for ejendommens bygninger.

Efter en gennemgang af sagen, herunder fotos, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at støttemuren er således integreret med en (eller flere) af ejendommens bygninger, at støttemuren med rimelighed kan anses for at være en del af en bygning.

Nævnet finder, at støttemuren derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, og nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at dække skader ved støttemuren.

11. Terrasse/balkon

Klageren kræver dækning for skader på terrasse/balkon. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skader, der går ud over almindelige vedligeholdelsesopgaver.

13. 92365

Af selskabets besigtigelsesnotat af 17/11 2017 fremgår det, at der er tale om en ca. 20 år gammel træterrasse. Under træterrassen ses en ganske lille og gammel betonterrasse, og konsulenten vurderer, at betonterrassen er blevet udvidet med en træterrasse, der ses at være selvbærende. Det anføres, at der ses en smule rust ved nogle beslag, og at terrassen kræver almindelig vedligeholdelse, men der ikke er tale om konstruktionssvigt, eller at terrassen bør nedrives og genopbygges.

Klagerens rådgivende ingeniør har i et notat, og som gengivet af klageren i mail af 19/4 2018, anført, at træterrassen ikke er opført i selvbærende funktion, idet den "svæver", og den er således opbygget på et nedslidt betondæk. Der er konstateret råd i stolpe, håndliste og bræt, og desuden har klageren udskiftet ca. 4 m træværk, før han blev klar over terrassens ringe tilstand. Der kræves tilbundsgående udbedring i form af fjernelse af betondæk inklusiv jern, understøtning, udskiftning af rådangreb og overfladebehandling.

Klagerens rådgiver har i brev af 3/2 2019 anført, at der er nedbrud i konstruktionen, at balkonen ikke er selvbærende, idet stolper stopper ca. 2 cm over niveau, og at det vil medføre betydelig skade på gavlen, hvis bæreevnen svigter.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter nævnets praksis må afgøres ved en konkret vurdering, om en terrasse/balkon op ad en bygning kan anses for en del af bygningen – og dermed omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde – eller om terrassen/balkonen er en selvstændig konstruktion uden for bygningen. Der lægges efter praksis blandt andet vægt på, om terrassen/balkonen er konstruktivt sammenbygget med bygningen i øvrigt, om terrassen/balkonen er en del af bygningens naturlige adgangsvej, og om terrassen/balkonen er senere opført op ad en allerede eksisterende bygning. Nævnet henviser til kendelserne 91445, 86899 og 63852 med flere.

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotografier, finder nævnet – som sagen foreligger oplyst – at terrassen/balkonen må anses som en bygningsdel, der er sammenbygget med den forsikrede bygning.

Efter gennemgangen af sagen finder nævnet videre, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet med terrassen/balkonen udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på, at træterrassen er 20 år gammel, og at dens tilstand ikke kan antages at afvige væsentligt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder. Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at forfatningen af den underliggende betonterrasse og jernkonstruktion har konstruktiv betydning for træterrassen eller bygningen i øvrigt.

17. Kælder

Klageren har anmeldt, at der er skader vedrørende blandt andet el, trappe og armeringsjern i kælder mod nordøst. Hans ingeniør har anført, at der er talrige K3-skader ved kælderen, som skal udbedres. Klageren har fremlagt fotos.

Selskabets besigtigelseskonsulent har anført, at der er tale om en kælder ude på grunden, som formodentlig er opført som kartoffelkælder.

Det fremgår af sagen, at kælderen hverken er anført i BBR eller i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at kælderen ses angivet på et matrikelkort. Han har oplyst, at kælderen ifølge tidligere ejer er opført i 1950'erne.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at kælderen er en indretning på grunden, og at kælderen hverken udgør en selvstændig bygning eller er en del af en anden bygning. Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold uden for de forsikrede bygninger.

15. 92365

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels