Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2019 blev i sag nr. 92931:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1936 – den 1/3 2004. I klageskema af 3/10 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> I august 2013 faldt en stor flage beton af undersiden af min terrasse (loftet i min kælder). Der er siden faldet mange store flager ned. Jeg anmeldte skaden til forsikringen den 12.08.2013. Topdanmark er kommet med mange forskellige afslagsårsager. Jeg har en efter en klaget over dem alle, da de ikke var korrekt. Der har bl.a. været følgende afslagsårsager:
> - Du har ikke malet overfalden (Den har aldrig været malet og skal ikke males)
> - Du har ikke vedligeholdt beton overfladen (Jeg spurgt til hvad jeg skulle have gjort og fået det svar, at man ikke kan vedligeholde overfladen)
> - Skaden er ikke dækket, da det er mange år siden du købte huset (Jeg har købt en udvidet ejerskifteforsikring, og kan ikke se at dækningen ændre sig i forsikringens løbetid)
> - Skaden var ikke opstået da du købte huset (dette er afvist af flere specialister og senest også af Topdanmark selv, dog kun mundligt)
> - Skaden nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt og er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen (dette mener jeg ikke er korrekt, det er et helt rum på 18 m2 i kælderen der ikke kan bruges, men var et rigtig godt rum da vi købte ejendommen. I øvrigt kommer der fugt ind i rummet gennem loftet, hvilke gør at anvendeligheden af resten af kælderen begrænses).
>
> Til sidst, har jeg måtte insistereret på en endelig afslagsårsag, som jeg har modtaget pr. mail fra Kundeklageansvarlig … den 28.05.2018: 'Den sidste og endelige afslagsårsag er: At jernene ruster og således udstår levetiden har sin fulde årsag i ejendommens oprindelige og for sin tid helt sædvanlige konstruktion dengang. Dette vil derfor ikke være dækket af en ejerskifteforsikring, da det ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom med samme alder'. I samme mail oply-

ser …, at selskabet ikke vil gøre forældelse af sagen gældende, hvis jeg klager til forsikringsankenævnet. Mailen er vedlagt.

Den endelig afslagsårsag undrer mig, da jeg i 2004 fik dækket en ligende skade på samme forsikring. Der er to årsager til at jeg mener Topdanmark skal dække skaden, på trods af afslag:

1) Topdanmark dækkede samme type skaden i 2004! Da jeg overtog huset i 2004, opdagede jeg i forbindelse med istandsættelse, inden indflytning, en lignende skade på en anden terrasse med samme konstruktion. Denne skade blev dækket af Topdanmark. Jeg har ikke kunne få svar på hvorfor denne nye skade så ikke er dækket, og det hænger ikke sammen med den endelige afslagsårsag.

2) Forholdet vedr. terrassen har været forkert beskrevet, da det ingen steder har fremgået at betonloftet var i stykker, før jeg købte ejendommen. Jeg har sammen med eksperter, i forbindelse med denne sag, konstateret at tidligere ejer har fået lavet reparationer af betonloftet, inden jeg overtog ejendommen. Dette har jeg siden 2014 bedt Topdanmark tage stilling til, da jeg mener dette gør skaden dækningsberettiget. Det er først i en mail fra … den 16.01.2018 Topdanmark anerkender dette faktum: Citat fra mailen: 'På undersiden af betondækket, der danner loft i kælderen, kunne det konstateres at pudsen var faldet af flere steder, samt at der før overtagelsen var udført reparation af både loftet og betondækket'. Reparationerne udført af tidligere ejer har ikke stoppet skaden, men var blot kosmetiske og har gjort, at den reelle skade var usynlig. Jeg forstår ikke hvorfor dette faktum ikke har haft indflydelse på Topdanmarks endelige stillingtagen i sagen. Det er jo bl.a. dette jeg forsikrer mig mod, ved at tegne en ejerskifteforsikring!
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning af skaden på kr. 208.050,00 inkl. moms jf. billigste indhentede tilbud. Jeg er nødsaget til at få udbedret skaden nu, da der er begyndt at komme følgeskader på ejendommen. Der er under forløbet i henhold til aftale med …, indhentet 2 tilbud på reparation af skaden. Begge tilbud/overslag er vedlagt."

Selskabet har den 5/11 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører jernene i terrassedæk ruster.
…
Her følger fakta om forsikringen
Vores kunde har overtaget ejendommen … den 1. marts 2004. Gældende vilkår for ejerskifteforsikringen er 16-E. Forsikringen trådte i kraft den 1. marts 2004 og udløb den 1. marts 2014. Selvrisiko på forsikringen er 10.000 kr. pr. skade, dog max 25.000 kr. Gældende tilstandsrapport … fra den 23. maj 2003.

Vilkårene for forsikringen
Af vilkårenes punkt 4 A – C fremgår ejerskifteforsikringens skadebegreb, som beskriver, hvilke skader forsikringen dækker (lovens krav).

3. 92931



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.

Af vilkårenes punkt 5 A – K fremgår det hvilke forhold, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Det fremgår blandt andet, at følgende forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen: 5 A. Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. 5 G. Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden. 5 H. Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

Her kan I se, hvad der fremgår af den gældende tilstandsrapport
Tilstandsrapporten er udarbejdet den 23.5.2003. Ejendommen er opført 1936.

Generelle kommentarer til bygningens tilstand:
Ejendommen fremstår i god og oprindelig stand fra 1936, dog kræves der vedligeholdelse idet dette er lidt forsømt de sidste 10 år. Der er foretaget stikprøvekontrol af fugtindhold i træ og indvendig mur, samt bankeprøver af gulve og vægbeklædninger. Konstaterede ulemper er beskrevet i rapporten.

6. Gulvkonstruktion og gulve
6.3 Andet: Altandæk. K2. Asfalt på altandækket bør eftergås/rep. Idet der er større revner, ligesom inddækningen ved skorstenspiben er revnet. Note 12.

Note 12. Der må ligge en vandtæt membran under tagpappen, idet der ikke trænger vand ned i stuen. Denne bør beskyttes, og derfor skal asfalt være hel og intakt.

K2 beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Her får I vores kommentarer
Vores kunde har i sin klage oplyst at Topdanmark dækkede samme type skade i 2004. Vi har i 2004, dækket en følgeskade ved det altandæk, som er nævnt i tilstandsrapporten med K2. Årsagen til det var, at vi vurderede, at der var tale om en skade, som havde været tilstede på overtagelsesdagen, idet vores kunde anmeldte skaden den 14. april 2004, dvs. kun godt en måned efter vores kunde havde overtaget ejendommen. Baggrunden for at vi har dækket skaden skyldes, at der var tale om en følgeskade til en skade, som vores kunde via tilstandsrapporten var blevet op-

lyst om. Han var dog ikke i tilstandsrapporten orienteret om, at der allerede var indtrådt følgeskader.

Den nye skade, som denne sag vedrører, har vores kunde anmeldt den 12. august 2013. Det vil sige over 10 år efter, at tilstandsrapporten er udarbejdet og ca. 9,5 år efter vores kunde har overtaget ejendommen.

Den bygningssagkyndige har ikke ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, den 23.5.2003, konstateret skader på/ved altandækket eller kælderloftet. Hvis han havde konstateret en skade, ville det være noteret i tilstandsrapporten.

Vores kunde har ikke ved overtagelse af ejendommen eller umiddelbart der efter, anmeldt skader ved altandækket eller loftet under altandækket. Det er først sket i august 2013. Det vil sige den anmeldte skade først er konstateret og anmeldt ca. 9,5 år efter, at vores kunde har overtaget ejendommen.

Der er anmeldt nedfaldende loftpuds under altan/terrasse.

Skaden er besigtiget af taksator den 28. februar 2014, efter at vi den 7. februar 2014 har modtaget vores kundes yderligere oplysninger til det anmeldte forhold. Følgende kunne konstateres ved besigtigelsen: 'Undersiden af dækket forekom med revner overalt, ligesom ca. 1 m2 loftpuds var faldet ned. Rustne armeringsjern kunne ses ved nedfaldent loftpuds. Dækket var opfugtet overalt, som tegn på vandgennemtrængning. Malerbehandlingen afskallede kraftigt. Udvendig blev der også konstateret revner overalt.'

Skaden blev herefter afvist med følgende begrundelse: 'Det er vores vurdering, at utæthed og revnerne i dækket ikke var tilstede ved overtagelsen af ejendommen, i det omfang af skader ville have været meget mere omfattende. Vilkårenes pkt. 4 er således ikke opfyldt. Revnerne er givetvis ikke opstået samtidig. Derfor burde du for flere år siden have sørget for vedligeholdelse af dækket, fx ved hjælp af sandblæsning og maling, eller sandblæsning og fliser – med et vandtæt lag nedenunder, da den første lille revne opstod. Tilsyneladende har der været foretaget reparation af det malede loft, i sælgeres ejertid. Årsagen hertil kan være mange, men det er ikke påvist, at dækket var utæt ved overtagelsen af ejendommen. Ligeledes er et ikke påvist, at det er nødvendigt at udskifte dækket. Det kan kun boreprøver afgøre – prøver som almindeligvis koster 15 – 30.000 kr. I det aktuelle tilfælde er der ikke konstateret fejlkonstruktion ved dækket. Skulle der fremkomme nye oplysninger i sagen, imødeser vi dem gerne.'

Vores kunde har ikke været enig i afgørelsen, hvorfor han har henvendt sig til os igen i 2014. I den forbindelse har sagen også været behandlet i Topdanmarks kundeklageafdeling. Skaden er på grund af vores kundes henvendelser på ny besigtiget. Denne gang med deltagelse af Topdanmarks byggetekniske kvalitetschef og en sagsbehandler/jurist.

I forbindelse med besigtigelsen har vores kunde oplyst, at terrassen/altanen ved hans overtagelse af ejendommen havde været overdækket. Overdækningen havde han fjernet kort tid efter overtagelsen.

Vores byggetekniske kvalitetschef vurderer, at en fjernelse af overdækningen er medvirkende til opfugtningen og revnedannelserne.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at loftet under dækket var med afskallet maling og grønne alger på loftet, ligesom det udvendige terrassedæk sås med revner. Det er vores byggetekniske kvalitetschef klare opfattelse, på baggrund af det konstaterede ved besigtigelsen, at skaden er opstået efter vores kundes overtagelse af ejendommen. Vi har derfor fastholdt vores første afvisning med følgende begrundelse: Skaden var ikke til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen den 1. marts 2004.

Skaden er opstået over tid. Det vurderes ud fra som loftet under dækket så ud, med afskallede maling og grønne alger på loftet. Det viser helt klart, at der er tale om et nyere forhold. Hvis revnerne i dækket havde været til stede i samme omfang ved vores kundes overtagelse af ejendommen for ca. 10 år siden, ville der på et meget tidligere tidspunkt have vist sig vandindtrængen i kælderen og loftet ville have været afskallet på et tidligere tidspunkt.

Vi har også tillagt det en vis betydning, at forholdet ikke er nævnt i den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen. Det har således formodningen imod sig, at skaden skulle have været til stede i 2004, henset til at skaden først er anmeldt den 12. august 2013.

Det er årsagen til, at vi den 7.7.2014 og 25.8.2014 har fastholdt, at skaden ikke var dækket af ejerskifteforsikringen. Dog tilbød vores kundeklageafdeling, pr. kulance, en erstatning på 25.000 kr. til fuld og endelig afgørelse. Beløbet er betalt til vores kunde.

I oktober 2017 har vores kunde henvendt sig igen i sagen, da han ikke er enig i vores afgørelse.

Uanset at sagen var forældet, har vores kundeklageansvarlige været til møde hos vores kunde, med ny taksator, for at sikre evt. misforståelser. I den forbindelse er forholdet besigtiget.

Taksator kan ved besigtigelsen konstatere, at der er tale om et betondæk fra husets opførelse i 1936. Han vurderer også, at det forhold, at der er rustne armeringsjern i en betonplade, der har været under vandpåvirkning i ca. 82 år, er forventelig og ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendommen.

Der er tidligere udført en reparation af betondækket af en tidligere ejer. Det er helt sædvanligt, at man udfører en reparation, hvis der opstår en utæthed i et betondæk. Det vil ske, som en del af den løbende almindelige vedligeholdelse, man har som husejer. Det vil sige, at der ikke ved de besigtigelser der er foretaget, er konstateret en skade, som har været tilstede ved vores kundes overtagelse af ejendommen, og som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendommen opført i 1936.

Vi har i vores svar til vores kunde fra den 7.7.2014 og 25.8.2014 forklaret årsagen til, at den nye skade, der er anmeldt i 2013 ikke er sammenlignelig med den skade, som blev dækket i 2004 og som vedrørte et andet betondæk. Vores kunde er ikke enig i vores svar/afgørelse, men det ændrer ikke ved, at der er tale om to helt forskellige situationer. Det eneste sagerne har tilfældes er, at der er tale om et betondæk på en altan.

Vi fastholder vores afgørelse
På trods af at kravet klart er forældet, har vores kundeklageansvarlige tilbudt at se bort fra dette. Der er ikke tale om samme skade, som vores kunde har fået dækket i 2004. Skaden blev anmeldt i

2004, lige efter at vores kunde havde overtaget ejendommen. Årsagen til at skaden blev dækket skyldes, at der var tale om en følgeskade af en skade, som var nævnt i tilstandsrapporten og hvor vores kunde ikke var blevet tilstrækkelig advaret om, at der var sket en følgeskade. Det har vi forklaret vores kunde bl.a. i vores svar til ham fra den 7.7.2014.

Den nye skade, som denne klage vedrører, er anmeldt den 2. august 2013. Det vil sige over 10 år efter, at tilstandsrapporten er udarbejdet og ca. 9,5 år efter vores kunde har overtaget ejendommen.

Den bygningssagkyndige har ikke i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten i maj 2003, konstateret skader ved altanen eller loftet i kælderen under altanen.

Det er ikke usædvanligt, at der er en skade, som den af vores kunde nu konstaterede, ved den ca. 80 år gamle vejrudsatte betonkonstruktion. Den omstændighed, at en altan/terrasse som vores kundes langsomt vil udstå sin levetid og har behov for megen vedligeholdelse, alene på grund af sin oprindelige konstruktion, er helt naturligt henset til opførelsestidspunktet.

Det har angiveligt forlænget levetiden noget, at der gennem en årrække har været et overdække hen over altanen/terrassen. Vores kunde har dog valgt at fjerne denne overdækning ved hans overtagelse af ejendommen, hvilket angiveligt har medført, at nedbrydningen igen eskaleres, da den så er udsat for al slags vejrlig i langt højere grad, men der er dog intet usædvanligt i, at jernene nedbrydes gennem så lang en levetid. At jernene er og har været rustne allerede fra kort efter opførslen, ændrer ikke noget og er uundgåeligt.

Den skade, som er anmeldt på betondækket ca. 9,5 år efter, at vores kunde har overtaget ejendommen, skyldes at jernene ruster og således har udstået sin levetid. Det har sin fulde årsag i ejendommens oprindelige og for sin tid helt sædvanlige konstruktion dengang.

Det anmeldte forhold er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da der ikke ved vores kundes overtagelse af ejendommen den 1. marts 2004, har været en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for en skade, der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendom med samme alder. Hvorfor vilkårenes punkt 4 A – 4 C ikke er opfyldt.

Forsikringen dækker, jf. vilkårenes punkt 5 G og 5 H, ikke forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse samt forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid, hvorfor den anmeldte skade, også af denne grund ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi må derfor fastholde at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Samme problematik vedrørende rustne jern ses fx ved gamle vinduesoverliggere. Vi vedlægger jeres kendelse nr. 85.285, hvor I har taget stilling til, at der ikke er en skade ved overtagelsen samt at det er en forventelig proces hvorfor der ikke er en skade som er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren har den 17/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg må desværre konstaterer, at Topdanmark igen prøver at finde usaglige årsager til ikke at dække skaden, og ikke tager stilling til de konkrete årsager til at skaden er dækningsberettiget nemlig: tidligere ejer har tilbageholdt vigtige oplysninger og/eller tilstandsrapporten er fejlbehæftet, hvorfor skaden er dækningsberettiget.
…
Nærværende fremstilling af sagen er ikke korrekt. Såfremt nævnet finder det vigtigt for at afgøre sagen korrekt vil jeg opfordre til, at Topdanmark fremlægger hele sagen inkl. alle møder og afslagsårsager i kronologisk rækkefølge. Det har man ikke gjort indtil nu.

Herunder har jeg kommenterede de punkter/afsnit der afmærket med nr. 1 til 30 i vedlagte Bilag 1 – Brevet fra Topdanmark af 05.11.2018.

1. Jeg forstår ikke denne kommentar. Der er tegnet en udvidet forsikring, der løber i 10 år, hvorfor jeg går ud fra, at den er gældende i 10 år.

2. Det er præcis det der er min anke. Ved en grundig gennemgang af ejendommen, mener jeg en byggesagkyndig burde have stillet spørgsmål ved/opdaget de reparationer der var lavet i loftet i kælderen. Jeg har, efter at have konsulteret flere fagfolk, fået den forståelse at revnerne på oversiden af dække kan være så små, at de ikke ville blive opdaget under en gennemgang. Dette gør dog ikke at de ikke er der, og at der ikke kommer vand ned i konstruktionen, der vil give rustne jern der med tiden afskyder betonen. Denne type skader opdages typisk, når der sker afskalning på loftet.

3. Nej det har jeg ikke, da der ikke var en synlig skade. Dette skyldes at tidligere ejer har sminket kælderen og det pågældende loft. Men tidligere ejer har ikke oplyst om dette, og har desværre heller ikke stoppe skaden, men blot 'sminket' så det ikke var synligt. Til information har jeg tidligere anmeldt skader på væge i kælderen. Denne skade blev afvist, da Topdanmark i forsikringen havde taget forbehold for kælderetagen. Jeg har selv måtte dække omkostningerne til istandsættelse af kælderen, selv om dette ikke var ventet da ejendommen blevet erhvervet.

4. Det er korrekt. Men dette skyldes udelukkende at tidligere ejer umiddelbart før salg af ejendommen havde fået kælderen 'sminket' uden at stoppe skaden.

5. De anbefalede 'vedligeholdelsesløsninger' mener jeg ikke er vedligeholdelse men ændringer af bygningen, da terrassen på intet tidspunkt har været malet eller flisebelagt. Til info har alle mine rådgivere på det kraftigste frarådet en fliseløsning, da denne ikke vil holde i længden grundet temperaturudsving og vand.

6. Påstanden om at årsagerne til sælgeres reparation af loftet kan være mange, bedes Topdanmark uddybe og belyse hvilke dette kan være, med udgangspunkt i den konstaterede reparation.

7. Samtlige eksperter og håndværkere jeg har haft til at kigge på dækket, har kun nævnt udskiftning som en løsning. Det skal her nævnes, at Topdanmark selv foreslog og bekostede udskiftning af dækket ved skaden i 2004 uden brug af boreprøver. Den synlige skade var her identisk med denne. Topdanmark bedes fremlægge billeddokumentation og beskrivelser vedr. skaden fra 2004.
…
9. Jeg forstår ikke disse afsnits relevans, da Topdanmark selv er gået bort fra denne afslagsgrund. Jeg mener i øvrigt hellere ikke, at den er korrekt, da havtaget ikke gjorde at dækket ikke blev vådt.

10. Dette er jeg ikke enig i, jeg var blot ikke i stand til at konstaterer den gr. tidligere ejeres sminkning af kælderen. Jeg vil endda gå så langt som at sige, at Topdanmark har indrømmet at skaden var tilstede ved overtagelsen, se mail fra Topdanmark 16. januar 2018.

11. Argumentationen i dette afsnit forstår jeg ikke. Topdanmark bedes uddybe hvordan man ud fra: 'Det vurderes ud fra som loftet under dækket så ud, med afskallede maling og grønne alder på loftet. Det viser helt klart, at der er tale om et nyere forhold' kan konkluderer at der er tale om 'nyere forhold'?

12. Det er jeg enig i. Men nu er det sådan af sådanne revner udvikler sig over mange år og bliver større og større. Det er først når der opstår eventuelle skader på undersiden eller andre skader at skaderne konstateres. Der var trods alt tale om meget små revner. Dette vidste jeg ikke da jeg købte ejendommen. Denne viden har jeg først tilegnet mig i forbindelse med denne skad.

13. At skaden ikke er nævnt i tilstandsrapporten er jeg enig i. Havde den været nævnt havde jeg vidst hvad jeg gik ind til. Så vidt jeg er orienteret er det jo bl.a. netop fejl i tilstandsrapporten og/eller manglende oplysninger fra sælger, jeg forsikrede mig mod, da jeg tegnede ejerskifteforsikringen. Jeg mener dette argument er meget tyndt.

14. På baggrund af dette afsnit, kunne man let komme til at tro at Topdanmark i 2014 har overført kr. 25.000 til min konto. Dette er ikke korrekt, Topdanmark har overført kr. 25.000 til min konto den 07.05.2017, med teksten 'Erstatning'. Dette er gjort uden min accept. Jeg så dette som et forsøg fra Topdanmarks side på at slippe ud af sagen. Jeg vil igen opfordre Topdanmark til at fremsende al korrespondance og notater i sagen i kronologisk rækkefølge. Dette burde ligge på Topdanmarks hjemmeside, så jeg kunne tage det frem. Det gør det ikke da sagen er opført som afsluttet og uden historik. Se skærmprint vedr. sagen fra 'MitTopdanmark'.

15. Det er ikke korrekt. Jeg har været i dialog med … i anden omgang siden primo 2017. Jeg vil igen opfordre Topdanmark til at belyse sagen helt og fuldt.
…
17. Jeg forstår ikke afsnittet. Jeg var ikke, da jeg købte ejendommen, klar over at jeg kunne forvente at udskifte betondækket inden for de første år 5 til 15 års ejer tid. Ligesom jeg heller forventer at skulle skifte etageadskillelser eller ydermure de næste mange år. Jeg mener ikke man kan lægge udskiftning af et betondæk ind under en omkostning, man som almen mand kan forvente at skulle afholde. Dette har Klagechef … givet mig medhold i under en telefonsamtale i 2017
…
18. Dette er jeg enig i. Jeg mene dog, at man ved udbedring af en skade, og måske før udbedring af skaden, stopper skaden. Altså i dette tilfælde ordner oversiden af dækket, således at der ikke længere kommer vand ned gennem dækket. Såfremt man 'bare' laver loftet, og ikke stopper utætheden, vil skaden på loftet med garanti opstå igen på et senere tidspunkt. Dette leder mig igen hen til, at hvis tidligere ejer havde oplyst om reparationerne ville, jeg have kunne forholde mig til dem. Den manglende oplysning fra tidligere ejer, mener jeg, jeg ved tegning af en ejerskifteforsikring har forsikret mig imod.
…
21. Jeg mener, jeg er advaret om denne skade, på lige fod men skaden i 2004 – nemlig der er ikke noget jeg skulle være opmærksom på, da den ikke er nævnt i tilstandsrapporten og tidligere ejer har ikke oplyst at have lavet reparationer.

…
23. Det er jeg enig i. Men det gør ikke at skaden ikke var der. Jeg mener ikke byggesagkyndige har være grundig nok eller taget fejl, som vedkommende i øvrigt også gjorde ved skaden i 2004. Som sagt mener jeg, jeg har forsikret mig sådanne fejl.
…
27. Jeg forstår ikke afsnittes relevans. Igen nævnes 9,5 år? Forsikringen er tegnet for 10 år! Men jeg er da glad for at jeg her kan læse, at man som specialist ikke er i tvivl om at jernene har udstået sin levetid, og dækket derfor skulle udskiftes, på trods af at der i afsnit mærket med nr. 7, skulle bruge 15-30.000 på at undersøge dette!

28. Jeg er ikke enig at der den 1. marts 2004 ikke var bygningsskade eller nærliggende risiko for en skade. Hvis tidligere ejeres havde oplyst om reparationerne og/eller byggesagkyndig havde lavet en ordentlig og fejlfri gennemgang af ejendommen, havde jeg været opmærksom på problemet. Når nu at have læst Topdanmarks beskrivelse og udsagn om, at det er helt sædvanligt at et sådan dæk har udtjent sin levetid omkring min overtagelse, forekommer det endnu mere mærkeligt at det ikke er noget byggesagkyndig har undersøgt mere grundigt, og opdaget tidligere ejeres reparationer."

Selskabet har den 3/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan for god ordens skyld oplyses, at vi har destrueret bilagene til den 14 år gamle ejerskifteskade fra 2004 og som vedrører en anden altan på ejendommen. Det er derfor ikke muligt at fremsende bilag, der vedrører den gamle sag. Det er dog muligt, ud fra vores svar til vores kunde fra den 7.7.2014 (bilag E) at se, hvad vi har dækket i 2004 og årsagen til at der er givet dækning. Her er oplyst 'Jeg har gennemgået den gamle sag og kan oplyse, at baggrunden for at vi dækkede forholdet skyldes, at der var tale om en følgeskade til en skade du via tilstandsrapporten var blevet oplyst om, men da du ikke var blevet oplyst om at der allerede var indtrådt følgeskader tilbød vi dækning for forholdet. Herudover dækkede vi forholdet, da vi vurderede at det også havde været tilstede på overtagelses dagen, idet du anmeldte forholdet den 14. april 2004, dvs. kun godt en måned efter din overtagelse af ejendommen.'

Denne sag vedrører et altandækket på en anden altan.

Vi henviser i det hele til det af os oplyste i vores brev til jer fra den 5. november 2018. Vi har heri gennemgået vores kundes klage og forklaret årsagen til, at der ikke ved vores kundes overtagelse af ejendommen, den 1. marts 2004, har været en skade, jf. vilkårenes punkt 4 A – C.

Vi har noteret os, at vores kunde er enig i, at det først er ca. 9.5 år efter, at han har overtaget ejendommen, at der er konstateret en skade. Han finder dog, at forholdet skulle være oplyst i tilstandsrapporten, så han som kommende ejer af ejendommen havde fået en advarsel om den løbende vedligeholdelse, han kunne forvente ved det gamle betondæk.

Det kan for god ordens skyld oplyses, at tilstandsrapporten, jf. gældende lovgivning, ikke skal oplyse om sædvanligt slid og bygningernes normale vedligeholdelsesstand. Det fremgår blandt andet af tilstandsrapporten side 4.

Det er en betingelse for dækning på en ejerskifteforsikring, at der ved overtagelse af ejendommen har været en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for en bygningsskade. Skaden skal

nedsætte bygningens værdi elle brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det fremgår af vilkårenes punkt 4 A – 4 C. Vores kundes hus skal sammenlignes med en tilsvarende ejendom opført i 1936.

Vi har noteret os vores kundes synspunkter, som vi ikke er enige i.

Vores kundes synspunkter ændrer ikke ved, at der ikke ved vores kundes overtagelse af ejendommen den 1. marts 2004 har været en skade på altandækket, som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende altandæk og som medførte nedstyrtningsfare/bæreevnesvigt.

Skaden er først anmeldt den 12. august 2013. Det vil sige ca. 9 ½ år efter vores kundes overtagelse af ejendommen.

Vi har haft flere byggeteknikere til at besigtiget den anmeldte skade. De har ved deres besigtigelser kunne konstatere, at der er tale om et betondæk (altandæk) fra husets opførelse i 1936 udført på sædvanlig vis efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Det er deres klare opfattelse, at betondækket, ved vores kundes overtagelse af ejendommen ikke har adskilt sig nævneværdigt fra tilsvarende betondæk fra 1936. Den reparation der er udført på kælderloftet, er medtaget i deres vurdering.

Betondækket på en udendørs altan er en udsat bygningsdel og kræver løbende vedligeholdelse. Man må, når man køber et hus fra 1936, være klar over, at der skal ske løbende vedligeholdelse af bygningen, specielt af de oprindelige bygningsdele der stammer fra bygningens opførelse og som er i udsat miljø.

Ved et betondæk på en terrasse opført i 1936, skal der løbende ske reparation (lukning) af evt. opstået revner og skader på dækket. Hvis der er trængt nedbør ned i dækket, skal denne skade også udbedres.

Hvis ikke man som husejer får udført den løbende vedligeholdelse, vil der opstå skader, som fx den af vores kunde anmeldte skade i 2013. Den løbende vedligeholdelse man har som husejer, er ikke et forhold, som er dækket af ejerskifteforsikringen. Det fremgår af vilkårenes punkt 5 G og 5 H.

Der er ikke med det af vores kunde tilsendte sandsynliggjort, at der ved hans overtagelse af ejendommen, den 1. marts 2004, har været en skade ved det pågældende altandæk, som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende altandæk og som medførte nedstyrtningsfare/bæreevnesvigt.

I det vi i det hele må henvise til det af os oplyste i vores svar til jer fra den 5. november 2018, hvori vi har gennemgået vores kundes klage og forklaret årsagen til, at der ikke ved vores kundes overtagelse af ejendommen, den 1. marts 2004, har været en skade, jf. vilkårenes punkt 4 A – C, må vi fastholde, at der ikke er en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder korrespondancen mellem parterne før sagen blev indbragt for nævnet, tilbud på udbedring af forholdet, tilstandsrapport af 23/5 2003, fotos,

policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten dateret den 23/5 2003 fremgår det bl.a.:

"**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**
…
6.3 Andet: Altandæk K2 Note 12 Asfalt på altandækket bør eftergås/rep. Idet der er større revner, ligesom inddækningen ved skorstenspiben er revnet.
…
Note 12: 6.3 Andet: Altandæk Der må ligge en vandtæt membran under tagpappen, idet der ikke trænger vand ned i stuen. Denne bør beskyttes, og derfor skal asfalt være hel og intakt."

Af forsikringsbetingelserne 16-E 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.

5 Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1936 – den 1/3 2004. Den 14/4 2004 anmeldte han en skade på et af husets altandæk, som selskabet dækkede, da selskabet vurderede, at der var tale om en følgeskade til en skade – som klageren var blevet oplyst om i tilstandsrapporten

– men at klageren ikke var blevet oplyst om, at der allerede på dette tidspunkt var indtrådt følgeskader. Den 12/8 2013 anmeldte klageren, at det på undersiden af husets andet altandæk, som udgør en del af loftet i huset kælder, var revner overalt, at cirka 1 m2 loftpuds var faldet ned, og at armeringsjernet var rustet.

Klageren kræver, at selskabet anerkender, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at selskabet udbetaler erstatning for udskiftning af altandækket. Klageren har blandt andet anført, at skaden er identisk med skaden på husets andet altandæk, som selskabet udbetalte erstatning for i 2004, at han har tegnet forsikringen for 10 år, at sælgeren af huset har sminket skaden på altandækket, så den først blev opdaget 9,5 år efter klagerens overtagelse af huset, og at den byggesagkyndige burde have opdaget skaden i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning blandt andet med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der var en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, da klageren overtog ejendommen den 1/3 2004. Selskabet har også anført, at det aktuelle forhold er udtryk for, at altandækket har udtjent sin levetid, og at klageren har foretaget konstruktive ændringer i altandækkets overdækning.

Nævnet bemærker, at parterne er enige om, at tilstandsrapporten ikke omtaler forholdet, som denne sag vedrører.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4A fremgår det, at "forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb".

Nævnet bemærker, at det i henhold til de almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der er forhold ved bygningen, som giver ret til dækning over ejerskifteforsikringen. Det er således klageren, der skal bevise, at der var forhold ved det pågældende altandæk/loft i kælderen, som for det første var til stede på det tidspunkt, hvor han overtog ejen-

dommen, og som for det andet udgjorde en skade eller gav nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved altandækket, som udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at armeringsjernet i betondækket allerede på overtagelsestidspunktet var rustet i et sådant omfang, at det udgjorde en skade, eller at der på overtagelsestidspunktet har været sådanne revner, sprækker mv. i den overliggende beklædning af betondækket eller i selve betondækket, at det har udgjort en nærliggende risiko for, at armeringsjernet ville ruste hurtigere end ellers.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er tale om det oprindelige altandæk fra ejendommens opførelse i 1936. Det var efter nævnets opfattelse sædvanligt på den tid, at armeringsjern ikke blev rustbeskyttet, og det er ikke godtgjort, at altandækket ikke er udført i henhold til almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet. Nævnet må lægge til grund, at rustdannelserne i armeringsjernet er udtryk for en forventelig proces for pågældende bygningsdel.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren har boet i huset i cirka 9,5 år, inden han opdagede forholdet, og han har i sin ejertid foretaget konstruktive ændringer i altanens overdækning, hvilket kan have øget vandbelastningen af altandækket. Der kan gennem en sådan periode ske betydelig, naturlig rustudvikling. Det tilkommer klageren selv som en del af den løbende vedligeholdelse af den ældre ejendom at foretage de nødvendige tiltag for at sikre, at der ikke sker uhensigtsmæssig opfugtning af konstruktionen som følge af vandindtrængen gennem de sprækker mv., der løbende opstår i det ældre altandæk.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at den reparation af kælderloftet/undersiden af altandækket, som sælgeren af huset har foretaget, ikke dokumenterer, at forholdet var til stede, da klageren overtog huset den 1/3 2004.

14. 92931

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder at forsikringen gælder i 10 år – kan ikke føre til andet resultat, idet det i hele forsikringens løbetid er en betingelse for dækning, at forsikringstageren kan bevise, at der på overtagelsestidspunktet forelå skade eller nærliggende risiko for skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand