Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. oktober 2019 blev i sag nr. 93448:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S med udvidet dækning. Han overtog huset den 1/12 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 26/9 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**
…
Bygning C. Garage/udhus. Opført 1963 … Bebygget areal 27 m2.
…
Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Boligen er opført i rimelig god kvalitet, vedligeholdelsesstanden er ikke optimal, og der skal forventes en del forbedringer inden normal vedligeholdelse kan forventes. Bygningen er udbygget siden opførelsen.

Registrering af bygningens tilstand
…
C Garage/udhus
…
5. Lofter/etageadskillelser
5.2 Loftbeklædning
K1 Partielt ses skader i troldtexplader på loft i garagen.
…
8. Tagkonstruktion
8.1 Tagbelægning/rygning

K3 Tagdug på garage præget af lunker, dampbuler og nedslidning af overflader. Begrænset restlevetid.
K2 Betondæk over garage over port har murværk med frilagte armeringsjern og afskallet beton.
…
D Overdækning
…
8. Tagkonstruktion
8. Ingen bemærkninger
…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…
8. Tage
8.1
Har taget været utæt?
Hvis ja, hvor?
Utæthed ved skorstenen er udbedret. Der er meget små utætheder i understrygningen. Garagetaget har formodentlig været utæt.
…
8.7
Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?
Hvis ja, hvor?
Del af spær og lægter ved skorsten skiftet. Garagetag belagt med kunststofdug.

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
…

Andet; Type:	C Betondæk.
Taghældning - 0 grader	C
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	C"

I klageskema af 19/2 2019 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"**Skadebeskrivelse**
Garagetag har forkert hældning, samt nedbrudt armering.

Garagen er udført som muret garage og løber parallelt med beboelseshuset og naboskel ca. 35 m2. Taget er udført ved et fladt betondæk på ca. 25 cm tykkelse, armeret med jern, hvilende oven på muret ydermur. Ovenpå er betondæk beklædt med tagpap. Tagpappet er senest udskiftet i perioden 1998 – 2008 af tidligere ejer (fremgår af tilstandsrapport side 15 pkt. 8.7.)

Taget er løbende vedligeholdt og har ikke vist tegn på utætheder i min ejerperiode.

Taget på garagen har ikke fald mod nedløb, og der dannes vandansamlinger på taget pga. af det manglende fald.

Garagen er udført med nedløb i selve betondæk, men desværre ikke med fald hertil. Vandet samles derfor på midten af taget. Se billede 'hældning' og 'hældning m nedløb i venstre side'.

Jeg har desværre konstateret at jern-armering i ovennævnte betonplade er nedbrudt/helt opløst.

Armeringens formål er at holde betondæk sammen og udgør et bærende element i bygningen. Når armeringen er nedbrudt / opløst opfylder denne ikke længere sin funktion, og der er derfor sket en skade på bygningsdelen.

Byg-Erfa Erfaringsblad 09 08 10 Afvandingsforhold på flade tage angiver:
'En tagflade med tagpap eller -folie og utilstrækkeligt fald mod afløb kan medføre vandansamlinger – og dermed risiko for revner i tagdækningen, gennemsivning, frostskader på bestrøningen, sætninger i tagkonstruktionen og på længere sigt nedbrydning af og utætheder i tagdækningsmaterialet.'

Bygningsreglement 1961 angiver i afsnit 5.7.2 side 55:
Stk. l. Tage skal udføres af sådanne materialer, med sådan hældning og på en sådan måde, at der opnås tilstrækkelig tæthed mod vand og sne og sikkerhed mod brand og storm.

Bygningsreglement 1961 angiver i afsnit 5.7.2 side 56:
Stk. 4. Tage skal forsynes med tagrender og nedløbsrør eller indvendige afløb, og tagfladerne skal have fald mod disse afløbsmuligheder. Tagrende kan udelades ved bygninger med særlig fri beliggenhed samt ved garager, udhuse, skure og lign. mindre bygninger, medmindre bygningsmyndigheden stiller krav herom. Det må i sådanne tilfælde sikres, at tagvandet ikke kan blive til ulempe for vejareal eller for nabogrund.

I henhold til Byg-erfa udgør manglende fald mod nedløb en skade.

I henhold til bygningsreglement skal tage udføres med fald mod nedløb.
…
Skade: Betondæk på garagen [adresse] har nedbrudt armering og er ikke udført med fald imod nedløb.

Jeg mener at forholdet udgør en skade i henhold til min udvidede ejerskifteforsikring.

Har skaden været tilstede ved overtagelse:
Garagen er opført samtidig med beboelseshuset i 1963. Skaden var tilstede ved overtagelse, idet der ikke er foretaget konstruktionsmæssige ændringer fra overtagelse til konstatering af skade.

Armeringsjern er desuden fuldstændigt opløst, eller kraftigt nedbrudt. Dette er en proces der tager langt over 9 år (vores ejertid), så skaden har været tilstede ved overtagelse.

Nærliggende fare for bygningsskade:
Ja, opfugtning af betondæk, iht. byg-erfa som følge af manglende vandafledning. Så længe forholdet ikke er udbedret vil der ske yderligere skade. Opfugtningen har derfor utvivlsomt medført at jern-armering er rustet.

Dette har en selvforstærkende effekt, idet opfugtning pga. manglende hældning mod nedløb, medfører øget opløsning af armering med deraf følgende yderligere sætning af taget.

Skiller forholdet sig ud fra tilsvarende bygninger:

Ja, lignende bygninger har fulgt bygningsreglementet og udført fald mod tag-nedløb og har derfor ikke opløste-armeringsjern

Hvad siger tilstandsrapport om garagetaget:
Tilstandsrapporten omtaler intet sted betondæk, forkert hældning, manglende fald mod nedløb eller ned, nedbrudt armering osv.

Nedenfor er kommentarer til tilstandsrapporten hvor taget / loftet på garagen omtales:
Tilstandsrapport afsnit 5.2 side 11: 'Loftbeklædning K1 Partielt ses skader i troldtexplader på loft i garagen.'

Ved overtagelse ses at loft i garage er beklædt med troldtexplader, disser er alle intakte, men overfladen viste enkelte stød på 2-3 centimeters størrelse – formentligt pga. af stød nedefra med redskaber.

Tilstandsrapport afsnit 8.1 side 11: 'Tagbelægning/rygning K3 Tagdug på garage præget af lunker, dampbuler og nedslidning af overflader. Brgrænset restlevetid.'

Det anmeldte forhold angår ikke betondækket, men den derpå pålagte beklædning. Tilstandsrapporten nævner intet om manglende fald mod nedløb og ophobning af pytter på taget pga. manglende fald i betondækket.

Det skal også nævnes at en udskiftning af beklædning er en væsentligt mindre omkostning end udskiftning/opretning af betondæk. Tilstandsrapporten giver ikke indtryk af at selve betondækket har manglende fald, eller jern-armering er beskadiget.

Tilstandsrapporten giver tværtimod indtryk af at evt. utætheder er forsvarligt udbedret.

Hvilket bekræftes af tilstandsrapportens side 15 pkt. 8.7: 'Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, … Garagetag belagt med kunststofdug.

Taget er i øvrigt tæt, og har været det i hele min ejerperiode.

Tilstandsrapport afsnit 8.1 side 11: 'Betondæk over garage over port har murværk med frilagte armeringsjern og afskallet beton.'

Her omtales et mindre stykke af betonpladen på størrelse med ca. 5 cm X 10 cm over garageporten.

Forholdet er udbedret. Forholdet angiver intet om at armeringen er rusten / opløst i den samlede betonplade på ca. 35 m2.

Erstatning:
Udbedring af fejl-konstruktion og følgeskade i henhold til gældende vilkår. Anerkendelse af ovennævnte skade."

5. 93448

Selskabet har i brev af 8/3 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sådan har sagsforløbet været**
3.9.2018. Skadeanmeldelse modtaget. Der er anmeldt rustne jern i betondæk i garage. Konstateret den 1.9.2018.
6.9.2018. Kontortaksator har vurderet sagen og afvist skaden på grund af at han har vurderet, at forholdet kan henføres til de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.
6.9.2018 – 19.9.2018. Diverse korrespondance mellem kontortaksator og vores kunde og hvor kontortaksator fastholder, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.
20.9.2018 Sagen er sendt til taksator for besigtigelse af forholdet, da vores kunde ikke er enig i afgørelsen.
24.9.2018 Taksator kontakter vores kunde for aftale af tid for besigtigelse. Det har ikke været muligt at foretage besigtigelse på ejendommen, da vores kunde ikke havde mulighed for at tage et par timer fri eller vente til en dag han havde en fridag.
25.9.2018 Modtaget nærmere beskrivelse af forholdet fra vores kunde.
5.10.2018 – 16.10.18 Taksator har vurderet forholdet ud fra sagens bilag. Han har ikke kunnet konstatere en skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringen. Skaden er derfor afvist.
25.10.2018. Aftalt at vores kunde melder tilbage til taksator om, hvornår han får en specialist ud at se på forholdet, så taksator kan deltage i besigtigelsen. Vores kunde er ikke efterfølgende vendt tilbage over for taksator.
21.2.2019 Vi har først hørt fra vores kunde nu i forbindelse med den fremsendte klage til jer.

Her får I vores kommentarer
Den anmeldte skade har ikke været besigtiget, da vores kunde ikke har kunne finde tid til det.

Vores kunde har ved anmeldelse af skaden ejet ejendommen i knap 10 år.

På det tidspunkt var garagen ca. 55 år gammel.

Der er ikke konstateret en skade som kan dækket af forsikringen
En garage er en simpel bygning. Det er derfor ikke usædvanligt, at der kan ophobe sig fugt i konstruktionerne, hvilket betyder, at fx armeringsjern i et betontag ruster. En reparation af de rustne armeringsjern hører til den vedligeholdelse, man har som husejer. Det er ikke et forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen, jf. vilkårenes punkt 5 G og 5 H.

Der er ikke ved garagens opførelse krav om, at garagetaget skal have hældning.

Det er vores byggeteknikers klare vurdering, at konstruktionsopbygningen af garagetaget ikke adskiller sig fra andre tilsvarende ejendomme fra samme alder.

Ved opførelse af beboelsesbygninger i 60'erne og 70'erne, var det ikke usædvanligt, at huset blev opført med flade tage uden hældning. Det var først i slutningen af 70'erne, at man blev klar over, at der skulle være et mindre fald på tagene.

I 60'erne og 70'erne var det afgørende, at der blev opnået tilstrækkelig tæthed mod vand og sne.

For tage opført i denne periode, er det ikke usædvanligt, at der kan ligge vand på tagene.

Garagetaget har ved opførelsen i 1963 været udført, så det var tæt mod vand og sne.

Den anmeldte skade er først konstateret og anmeldt knap 10 år efter, at tilstandsrapporten er udarbejdet og vores kundes overtagelse af ejendommen.

Der er ikke på baggrund af de tilsendte oplysninger eller foto sandsynliggjort, at der er en skade i konstruktionen, der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende garagebygninger opført i 1963, med de oplysninger, som fremgår af tilstandsrapporten.

Det er desuden ikke sandsynliggjort, at skaden har været tilstede ved vores kundes overtagelse af ejendommen, den 1. december 2008. Skaden er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes punkt 4 A – C.

Vores kunde har oplyst, at han efter overtagelsen af ejendommen har udbedret betondækket, som er nævnt i tilstandsrapporten under punkt 8.1. Det vil sige frilagte armeringsjern og afskallede beton i garagens betondæk over port. Ved de udførte reparationer, kunne han konstatere, at armeringsjern ikke var rustne det pågældende sted.

Vores kunde er i tilstandsrapporten blevet oplyst om, at tagdug på garage er præget af lunker, dampbuler og nedslidning af overflader. Begrænset restlevetid. Forholdet har fået karakter K3.

K3 beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Vi kan af de fremsendte foto se, at der ikke er sket udskiftning af tagdugen, ligesom lunker, dampbuler og nedslidte overflader fortsat er tilstede. Dette er ikke udført nu ca. 10 år efter, at vores kunde har overtaget ejendommen.

Det er en kritisk skade, som vores kunde har kendt til ved køb af ejendommen, og som han er oplyst om skulle udbedres, for at undgå følgeskader på andre bygningsdele. Det vil i dette tilfælde sige den underliggende konstruktion, som er betondækket med armeringsjern.

Da der ikke er sket reparation, er det sandsynligt og forventeligt, at der i årenes løb har kunne trænge vand ind i konstruktionen.

Vores kunde har henvist til Byg-Erfa 09 08 10. Det beskriver vigtigheden af, at der foretages reparation af tagbelægninger på flade tage og risikoen for utætheder og skader, hvis ikke en reparation finder sted. Der oplyses også, hvordan lunker m.m. kan udbedres.

Det vil sige arbejde, som vores kunde burde have fået udført på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, men som han fortsat ikke har fået udført nu 10 år efter, at han har overtaget ejendommen.

Vi er ikke uenige i vigtigheden af, at der sker reparation af lunker m.m. i tagbelægningen på flade tage for at undgå vandindtrængen og skader. Det har den bygningssagkyndige heller ikke været, da han har givet forholdet karakteren K3, som er den alvorligste karakter, der kan gives i en tilstandsrapport.

Det kan for god ordens skyld oplyses, at Byg-Erfa 09 08 10 ikke omfatter den lovgivning, som var gældende ved garagens opførelse i 1963.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. Det fremgår af vilkårenes punkt 5 A. Forsikringen dækker desuden ikke skader, som vores kunde havde kendskab til, inden han overtog ejendommen eller skader, som er forårsaget af forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, ikke er udbedret. Det fremgår af vilkårenes punkt 5 D og 5 I.

Der er ikke tale om et ulovligt forhold
Vores kunde mener, at der er tale om et ulovligt forhold på grund af manglende fald på taget.

Der er tale om en garage, som er opført i 1963 og som er opført efter dagældende byggemetoder og regler.

Gældende bygningsreglement ved garagens opførelse er BR 61. Det fremgår af BR 61 side 122, at garager under 35 m2 skal opføres jf. kapitel 3.2. stk. 3 og 4.4.1.

Kapitel 3 vedrører bebyggelsens forhold til vej, nabogrund og anden bebyggelse på samme grund.

3.2 Vedrører særlige bebyggelsesregulerende bygningsafstande.

Dette afsnit har derfor ikke noget med den anmeldte skade at gøre.

Kapitel 4 vedrører bygningens indretning.

4.4 Vedrører særlige bygninger og punkt 4.4.1 Garager.

Det vil sige, at det er reglerne punkt 4.4.1 der skal være opfyldt ved garagens opførelse.

Der er ikke i kapitel 4.4.1 krav til garagetaget om, at det skal have hældning.

Der er allerede af denne grund intet ulovligt ved den måde, som garagen er opført på i 1963.

Forholdet er derfor ikke dækket af vilkårenes punkt 19 A.

Afsnit 5.7.2 side 55 og 56, som vores kunde henviser til, er ikke gældende for en garage, som vores kundes på 27 m2.

Vores kunde henviser også til, at afløbet på taget ikke er med tilstrækkeligt fald mod afløb.

Det er ikke noget ulovligt ved afløbet, jf. den lovgivning, der var gældende ved garagens opførelse i 1963.

Vores byggetekniker oplyser, at afløbet har været med tilstrækkeligt fald ved opførelsen i 1963. Det er ikke usædvanligt, at et gammelt afløb på ca. 55 år har sat sig.

Vores byggetekniker oplyser også, at ved en korrekt udbedring af den alvorlige skade ved tagdugen (lunkerne, dampbuler og nedslidningen) som vores kunde er advaret om i tilstandsrapporten, vil dette forhold blive udbedret. Der er derfor ikke tale om en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi fastholder vores afgørelse
De rustne armeringsjern i garagens tag er anmeldt næsten 10 år efter, at vores kunde har overtaget ejendommen.

Der er ikke på dette tidspunkt udbedret den alvorlige skade, som er nævnt i tilstandsrapporten med K3, og hvor den bygningssagkyndige har vurderet, at der er risiko for følgeskader.

Det er ikke usædvanligt, at der er skader, som den af vores kunde nu konstaterede, ved armeringsjern i det ca. 55 år gamle garagetag. Det har sin fulde årsag i garagens oprindelige og for sin tid helt sædvanlige konstruktion. Den omstændighed, at armeringsjernene i tagdækket langsomt udstår sin levetid og har behov for mere vedligeholdelse, alene på grund af sin oprindelige konstruktion, er helt naturligt henset til opførelsestidspunktet.

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.

Vores kunde har desuden undladt at udbedre den alvorlige skade, der er på tagbelægningen, og som betyder, at det er sandsynligt/uundgåeligt, at der er sket opfugtning af den underliggende konstruktion med armeringsjernene.

Det anmeldte forhold er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da der ikke ved vores kundes overtagelse af ejendommen den 1. december 2008, har været en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for en skade (ud over det anførte i tilstandsrapporten), der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendom med samme alder, hvorfor vilkårenes punkt 4 A – 4 C ikke er opfyldt.

Forsikringen dækker desuden ikke forhold som er nævnt i tilstandsrapporten. Det fremgår af vilkårenes punkt 5 A, 5 D og 5 I.

Forholdet kan heller ikke dækkes af den udvidede dækning på ejerskifteforsikringen, pkt. 19 A, allerede på grund af, at forholdet ikke er ulovligt, jf. BR 61 som var gældende ved garagens opførelse."

Klageren har i kommentar af 5/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"TopDK side 5 i svar til ankenævnet af 8. marts 'Den anmeldte skade har ikke været besigtiget, da vores kunde ikke har kunne finde tid til det.'

Topdanmark har haft rig mulighed for at besigtige skaden. Det er ikke korrekt at hindringen har været at jeg ikke kunne finde tid. Hindringen har været at TopDk kun kunne på enkelte faste tidspunkter, de ikke kunne flytte på. Se vedlagte mail korrespondance. TopDk har desuden været i

> stand til at træffe afgørelsen 14-09-2018 uden besigtigelse. Det må derfor i TopDk's perspektiv ikke være nødvendigt med besigtigelse.
>
> TopDK side 5 i svar til ankenævnet af 8. marts 'Det er desuden ikke sandsynliggjort, at skaden har været tilstede ved vores kundes overtagelse af ejendommen, den 1. december 2008.'
>
> Skaden har været tilstede ved overtagelse. Jeg ville have opdaget, og også anmeldt forholdet, hvis det i min ejertid pludselig skete en sætning på taget med mere end 10 cm.
> Håndværker vi har haft på besøg har også konstateret at sætningen er sket ved nybygning af taget. Såfremt nødvendigt skal jeg gerne betale håndværker for notat herom.
>
> TopDK side 5 i svar til ankenævnet af 8. marts 'Der er ikke på baggrund af de tilsendte oplysninger eller foto sandsynliggjort, at der er en skade i konstruktionen, der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende garagebygninger opført i 1963, med de oplysninger, som fremgår af tilstandsrapporten.'
>
> Taget er udført med nedløbsrør. Enhver menigmand vil vide at det er en fejl at fald ikke fører mod nedløb, men mod midten af taget."

Nævnet har også modtaget selskabets brev af 15/4 2019, klagerens kommentar af 6/7 2019 og selskabets brev af 11/7 2019.

Nævnet har modtaget bilag fra sagen, herunder klagerens fotos af garagens tag og policen, hvoraf det fremgår, at ejerskifteforsikringen er gældende ti år fra den 1/12 2008. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af Byggeteknisk Erfaringsformidlings erfaringsblad om Afvandingsforhold på flade tage – lunkeudfyldning, nye afløb og øget hældning – fremgår bl.a.:

> "En tagflade med tagpap eller -folie og utilstrækkeligt fald mod afløb kan medføre vandansamlinger – og dermed risiko for revner i tagdækningen, gennemsivning, frostskader på bestrøningen, sætninger i tagkonstruktionen og på længere sigt nedbrydning af og utætheder i tagdækningsmaterialet.
> …
> Projektering af utilstrækkelige fald eller mangelfuld udførelse af flade tage og efterfølgende sætninger i tagkonstruktionen medfører ofte, at der opstår områder på tagfladen med lunker – eller direkte bagfald – så nedbør ikke ledes til afløbet.
>
> De typiske gener er:
> • lav- og mosvækst og ansamling af organisk materiale på tagfladen,
> • nedbrudt tagdækning, fordi tagpapbestrøning rives af (ved skift mellem frost og tø) og tagpappen efterfølgende påvirkes af sollys,
> • at de øverste tagpapbaner løsnes, fordi der dannes is inde i overlæggene,

• øgede vandskader på underliggende bygningsdele som følge af utæt tagdækning.
Længerevarende vandansamlinger på en tagflade, i skot- og kasserender indebærer risiko for:
• at vand siver gennem tagbelægningen,
• at isdannelse i lunker kan åbne samlinger mellem baner af tagpap og fx forskubbe ventilationshætter.

Renovering af tagdækning
Ved renovering af tagdækning kræves normalt ikke byggetilladelse.
For at opnå tæthed og lang levetid anbefales dog – også i forbindelse med renovering – at følge Bygningsreglementets vejledning om fald (mindst 1:40) på tagfladen [1].
Afhængigt af tagets tilstand og omfanget af vandansamlinger [2] kan udbedring udføres ved:
• Reparation af tagdækning.
• Udfyldning af lunker og etablering af ny tagdækning.
• Etablering af kileskåret efterisolering med ny tagdækning.
• Afvanding af lunker med supplerende afløb og etablering af ny tagdækning.
• Opbygning af en ny tagkonstruktion med hældning, fx et rejst tag."

Af 1961 bygningsreglementets bestemmelser om garager fremgår bl.a.:

"4.4.1. Garager.
Stk. l. Garager med en grundflade på ikke over 35 m2 skal udføres i overensstemmelse med følgende bestemmelser:
a. eventuel gulvbelægning skal udføres af ubrændbart eller vanskeligt brændbart materiale,
b. gulv skal udføres med fald til det fri eller til gulvafløb,
c. lukkede garager skal normalt ventileres gennem 200 cm2 store åbninger mindst i to modstående sider,
d. garagen må ikke indeholde ildsted eller renselem til skorsten. I tilfælde af sammenbygning med beboelsesbygning på samme grund skal adskillelsen mellem de 2 bygninger udføres af mindst 12 cm mur eller anden tilsvarende brandsikker konstruktion. Fra garagen må der ikke udføres dør til beboelsesrum, trapperum eller rum med ildsted. Døre til andre rum skal være branddøre af type BDD 30 DS 1016.
Stk. 2. Garager med en grundflade på over 35 m2 skal udføres i overensstemmelse med bygningsmyndighedens nærmere forskrifter det enkelte tilfælde."

Af forsikringsbetingelserne 30-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.

11. 93448

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.

B Skader, der er dækket af en anden forsikring fx bygningsforsikring.

C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

E Skader og nærliggende risiko for skader i en bygningsdel, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen, fx tillukkede lemme og placering af møbler over kryberumslemme.

F Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.

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.

I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

J Skader / følgeskader, der er opstået, efter at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis sikrede i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet.

K Bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.

...

19
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.

B Forsikringen dækker udbedring af installationers manglende funktionsdygtighed, herunder kloak- og stikledninger, hvis det kan konstateres, at installationerne ikke virker samt ulovlige kloak- og stikledninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

D Forsikringen dækker forurening af grunden, hvis miljømyndighederne eller andre myndigheder har meddelt sikrede påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger, med op til 305.850 kr. (fastsat 2008) i forsikringsperioden, når erstatning for disse følger ikke opnås fra anden forsikring fx miljøforsikring. Hvis erstatning fra anden side ikke når op på kravet, betaler Topdanmark differencen, dog max. 305.850 kr. (fastsat 2008) i forsikringstiden. Eventuelt værditab af ejendommen er ikke dækket.

E Forsikringen dækker også i perioden fra tilstandsrapportens udarbejdelse og frem til overtagelsen.

Ankenævnet *for* Forsikring

12. 93448

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 1/12 2008. Han anmeldte den 3/9 2018, at armeringsjernet i betondækket i garagens tag er gennemrustet, og at taget mangler fald mod afløbet. Garagen er på 27 m2, og den er opført i 1963.

Klageren har blandt andet anført, at han ikke har foretaget konstruktionsmæssige ændringer efter overtagelsen af huset, og at betondækket derfor manglede fald allerede ved overtagelsen. Klageren har også anført, at armeringsjernet er fuldstændigt opløst eller kraftigt nedbrudt, hvilket er en proces, der tager mere end den tid, hvor han har ejet ejendommen.

Klageren har endvidere anført, at det manglende fald har medført, at armeringsjernet er rustet, hvilket har haft en selvforstærkende effekt, da nedbrydningen af armeringsjernet har medført yderligere sætning af betondækket.

Klageren har tillige anført, at det manglende fald i betondækket ikke nævnes i tilstandsrapporten, da bemærkningerne i afsnit 8.1 om lunker, dampbuler og nedslidning af overflader i tagdugen ikke vedrører betondækket.

Klageren har også anført, at taget i henhold til bygningsreglementet fra 1961 skulle være udført med fald mod nedløb, og at det manglende fald derfor omfattes af den udvidede dækning mod ulovlige indretninger.

Klageren har fremsat krav om, at selskabet "udbedrer fejlkonstruktion og følgeskade".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger om garagen.

13. 93448

Selskabet har blandt andet anført, at klageren i tilstandsrapporten med karakteren K3 er blevet oplyst om, at tagdugen på garagen er præget af lunker, dampbuler og nedslidning af overflader med begrænset levetid.

Selskabet har endvidere anført, at klageren ikke har udskiftet tagdugen i sin tid som ejer af huset, og at det er sandsynligt og forventeligt, at der i årenes løb har kunnet trænge vand ind i konstruktionen.

Selskabet har også anført, at bygningsreglementet fra 1961 ikke indeholder regler om hældningen på garagetage som klagerens.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har herunder ikke bevist, at armeringsjern i betonen var rustne i et omfang, der opfyldte skadedefinitionen på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens afsnit 8.1, med karakteren K3, at tagdugen er præget af lunker, dampbuler og nedslidning af overflader, og at klageren på anmeldelsestidspunktet næsten 10 år efter overtagelsen ikke havde fået forholdet udbedret. Nævnet bemærker, at der ikke er forsikringsdækning for skader, der er forårsaget af forhold, som klageren burde have udbedret ud fra oplysninger i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5I.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at den manglende hældning på taget mod nedløbet er omfattet af den udvidede dækning af ulovlige indretninger, jf. forsikringsbetingelsernes

punkt 19. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at bygningsreglementet fra 1961 ikke indeholder bestemmelser om, at et tag på en garage under 35 m2 skal have hældning.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
Formand