

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. august 2023 blev i sag nr. 99269:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klage af 20/1 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Indledende bemærkninger

Dansk Boligforsikring har afvist dækning for konstaterede løse klinker på støbt terrasse mod vest (litra B) med den begrundelse, at terrassen efter Dansk Boligforsikrings opfattelse ikke udgør en del af det forsikrede areal.

Andragende

Dansk Boligforsikring skal anerkende at den støbte terrasse udgør en del af det forsikrede areal, således at den løse klinkebelægning mv. dækkes af ejerskifteforsikringen.

Police, betingelser og tilstandsrapport

- Forsikringen er tegnet som ejerskifteforsikring med udvidet dækning (bilag 1).
- For forsikringen gælder Almindelige forsikringsbetingelser DBF.1.1.21 (bilag 1).
- Tilstandsrapport lb.nr. ... ligger til grund for ejerskifteforsikringen (bilag 2).

Resumé af sagen

26.09.2022: Skadeanmeldelse til Dansk Boligforsikring (bilag 3).

29.09.2022: Dansk Boligforsikring bekræfter modtagelse af skadeanmeldelse (bilag 4). I samme skrivelse afvises terrassen uden forudgående besigtigelse som værende omfattet af forsikringen, jf. betingelsernes pkt. 2.1.

04.10.2022 Øvrige anmeldte forhold besigtiges af konsulent fra Dansk Boligforsikring.

09.10.2022: Klage til Dansk Boligforsikring over afgørelse vedrørende terrassen (bilag 5). I samme skrivelse henvises der til afgørelse truffet i sag AK-97551 (bilag 6).

11.10.2022: Orientering fra Dansk Boligforsikring om besigtigelse af terrasse (bilag 7).

26.10.2022: Terrassen besigtiges af ny konsulent fra Dansk Boligforsikring.

04.11.2022: Afgørelse fra Dansk Boligforsikring vedrørende øvrige anmeldte forhold (bilag 8).

07.11.2022: Afgørelse fra Dansk Boligforsikring vedrørende terrassen (bilag 9).

Min vurdering/påstand

1. Det lægges til grund, jf. AK-97551, at det i henhold til praksis må afgøres ved en konkret vurdering, om en terrasse op ad en bygning kan anses for en del af bygningen – og dermed omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde – eller om terrassen er en selvstændig konstruktion uden for bygningen. Der lægges efter praksis blandt andet vægt på, om terrassen er konstruktivt sammenbygget med bygningen i øvrigt, om terrassen er en del af bygningens naturlige adgangsvej, og om terrassen er senere opført op ad en allerede eksisterende bygning.

Dansk Boligforsikring lægger i deres afgørelse alene vægt på, at deres konsulent har vurderet, at fliseterrassen blot er støbt ind mod huset, ikke hænger sammen med huset, og således udgør et forhold udenfor bygningen på grunden.

Dansk Boligforsikring lægger således i deres afgørelse ikke vægt på, om terrassen er konstruktivt sammenbygget med bygningen i øvrigt, om terrassen er en del af bygningens naturlige adgangsvej, og om terrassen er senere opført op ad en allerede eksisterende bygning.

2. Litra B er oprindeligt opført i 1982, jf. byggesag dateret 1980 (Weblager). Af samme byggesag fremgår af billede (bilag 10), at den støbte terrasse meget sandsynligt er etableret i forbindelse med opførslen, hvorpå der har været udført mindre udestue. Der har også oprindeligt været naturlig adgangsvej/udgang til terrasse/udestue fra stuen i litra B.

Udestuen er efterfølgende på et uvist tidspunkt fjernet, hvorefter der er etableret overdækning i træ af den støbte terrasse, der tillige udgør træterrasse på 1. sal, hvortil der er naturlig adgangsvej/udgang til terrasse fra soveværelse på første sal i litra B (se billeder).

På dette grundlag er det min vurdering/påstand, jf. praksis på området, at den støbte terrasse udgør en del af litra B og dermed det forsikrede areal, idet

- den støbte terrasse meget sandsynligt er oprindelig
- den støbte terrasse er konstruktivt sammenbygget med litra B, uanset at denne synes tilstøbt, hvilket i sig selv i øvrigt ikke er usædvanlig byggeskik
- at terrassen er en del af bygningens naturlige adgangsveje."

Selskabet har i brev af 27/2 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

99269

"Indledning

Klagen vedrører en støbt terrasse mod vest med løse klinker, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at terrassen er et forhold ude på grunden, som ikke er omfattet af dækning under ejerskifteforsikringen.

Supplerende sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling bemærkes det, at klager overtager ejendommen beliggende ... den 12. september 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

DBF besigtiger terrassen med fliser den 26. oktober 2022. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag A.

I forbindelse med indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring den 20. januar 2023 sender klager skrivelse til selskabets klageafdeling. Klager har ikke forud for indbringelsen af sagen henvendt sig til selskabets interne klageafdeling.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af de løse klinker på terrassen mod nordvest.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der er tale om et forhold, som er indeholdt i dækningsomfanget under ejerskifteforsikringen, herunder om en konstruktion er en del af bygningsbegrebet ved forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.

Der er tale om et hovedhus fra 1905 med et enfamilieshus bygget på det sted, hvor tidligere længe var brændt ned omkring 1982. Fra stuen i beboelsesejendommen fra 1982 er der i et ukendt år efter 1982 og før 2008 opført en støbning til en terrasse belagt med fliser, hvor der tidligere har været opsat et orangeri på. Orangeriet er fjernet ved klagers overtagelse af huset, og der er opført en træterrasse på træpæle med adgang fra ejendommens første sal hen over betonterrassen. Byggesag vedrørende forskellige byggesager fra 1980 til 2005 med tegninger af terrassen mod nordvest fremlægges som bilag B.

Klagen omhandler, hvorvidt en tilbygget terrasse af beton kan karakteriseres som en så sammenbygget del af de resterende bygninger, at konstruktionen er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Ved besigtigelsen kan besigtigelseskonsulenten konstatere revner i fliser og fuger på den overdækkede terrasse. Terrasse består af en særskilt støbt betonplade uden fundament udlagt på jorden med pudslag og klinker op ad bygning B. Der har angiveligt tidligere været opført et drivhus/orangeri på betonpladen, som er nedtaget. Der forefindes ikke beboelse under terrassen.

Terrassen er cirka 21,5 kvm i henhold til håndskrevet tegningsmateriale dateret i 1991 på side 37 i bilag B.

Terrassen har ingen konstruktionsmæssig forbindelse med huset i form af fælles fundering, forankringer eller lignende, og der er andre adgangsveje til huset end via terrassen mod nordvest.

Af tilstandsrapporten, som er fremlagt af klager, fremgår der af side 8 en oversigt over registrerede bygninger på ejendommen. Bygning H er registreret som overdækket terrasse og er 23 kvm. Under oversigten undtager bygningssagkyndige litra H grundet skader, størrelse og byggeteknisk værdi.

Dækningsomfanget under ejerskifteforsikringen er begrænset til fundamentets yderkant og dækker alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at konstruktionen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Det antages, at bygningssagkyndige har noteret sig og direkte undtaget terrassen, som stemmer overens med størrelsen anført i byggesagen i bilag B, fra gennemgang blandt andet grundet terrassens ringe byggetekniske værdi, og allerede af den grund er terrasse frataget dækningsomfanget under ejerskifteforsikringen, jf. dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen i henhold til LFFE Bilag 1, pkt. 1.

Derudover er det selskabets opfattelse, at der er tale om et forhold ude på grunden, som ikke er konstruktivt sammenbygget med bygningen i en sådan grad, at terrassen udgør en del af bygningen. Terrassen ses udenfor bygning Bs fundaments yderkant, ligesom terrassen ikke ses at være en integreret del af bygningen i øvrigt men blot anlagt op ad soklen på bygning B. Bygning B er udført på lecablokke, hvorimod terrassen fremstår som en simpel anlagt betonplade direkte på jorden.

Endeligt er terrassen placeret ved en terrassedør, som i henhold til byggesag for opførelse af bygning B (bilag B, side 15) var udført uden terrassen var anlagt og dermed ikke en nødvendig adgangsvej til beboelsen.

Klager anfører, at terrassen med drivhuset må være udført ved opførelsen af bygning B i 1982 og henviser til bilag 10, som er et udklip af en [udenlandsk] avis, hvor der ses et orangeri/udhus placeret på det sted, hvor terrasse står i dag. Avisudklippet er ikke dateret og fremgår i forlængelse af tidligere ejers anmodning om godkendelse af de to stuehuse samt glashuset/udestuen mellem de to huse til erhvervsformål. I ansøgningen, som fremgår af bilag B, side 45, bemærker tidligere ejer ikke det omtalte terrasse/udhus/orangeri. Ansøgningen er derudover dateret til 1989, altså 6 år efter opførelsen af bygning B.

Det er DBFs opfattelse, at avisudklippet ikke beviser, at betonpladen til udhuset/orangeriet er anlagt samtidig med opførelsen af bygning B.

DBF gør på baggrund af ovenstående derfor gældende, at terrassen belagt med fliser mod nord-vest ikke kan anses for en del af dækningsomfanget under ejerskifteforsikringen, dels som følge af bygningssagkyndiges bemærkning om at terrassen er undtaget for gennemgang under huseftersynsordningen, og dels da terrassen ikke kan anses for at være så konstruktivt sammenbygget med de øvrige bygninger, at den kan anses som en del af bygningen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 12/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Med afsæt i modtaget høringssvar og kopi af besigtigelsesnotat fra Dansk Boligforsikring (DBF) skal jeg herved knytte følgende kommentarer og nyt relevant materiale til sagen.

Jeg fastholder mit tidligere fremførte krav overfor DBF, og skal i det efterfølgende nærmere redegøre hvorfor.

Nye bilag til sagen er nummereret fortløbende i forlængelse af min klage af den 19.01.2023.

Jeg forstår og anerkender, at jeg som forsikringstager har bevisbyrden, at jeg skal sandsynliggøre mit krav overfor DBF. Jeg anerkender også, at det udaterede avisudklip fra byggesagsmappen dateret 1980 ikke kan tjene som bevis for, hvornår den anmeldte terrasse er udført.

Jeg forstår derimod ikke, hvorfor:

1. DBF i deres sagsbehandling af den anmeldte terrasse og vurderingen heraf tilsidesætter Ankenævnets praksis i tilsvarende sager, en praksis DBF med afsæt i AK-97551 har været bekendt med
2. vi nu skal bruge tiden på at forholde os til faktuel forkerte oplysninger og/eller oplysninger, som gjort gældende af den professionelle part i sagen (DBF) i både høringssvaret og besigtigelsesnotatet, og som efter min opfattelse bedst kan karakteriseres som værende udtryk for gætværk.

For at undgå evt. misforståelser skal det nævnes, at ejendommen består af 2 tidsmæssige forskellige beboelseshuse, litra A og B. Litra A er oplyst til at være opført i 1905 som beboelsesbygning til en trelænget landejendom. Begge længer brænder i 1978. Opførsel af Litra B i tilknytning til litra A påbegyndes i 1980 og færdigmeldes i 1983. Oplysningerne fremgår af byggesagsmappen dateret 1980. Den anmeldte terrasse er udført mod V i umiddelbar forlængelse af litra B.

Dernæst gør DBF i høringssvaret gældende, at terrassen i tilstandsrapporten udgør litra H og dermed er undtaget. Det er ikke korrekt.

Jeg har været i dialog med byggesagkyndig ..., som har udarbejdet den gældende tilstandsrapport. Jeg har modtaget en mail fra [den byggesagkyndige] indeholdende et billede af litra H (bilag 11), i øvrigt den samme bygning som DBF's konsulent har vist et billede af i besigtigelsesnotatet (billede 28). Litra H udgør en anden bygning på matriklen og således ikke terrassen. Oplysningen kunne nemt have været indhentet af DBF selv.

Jeg er enig med DBF's konsulent, når han i besigtigelsesnotatet nævner, at den pågældende terrasse ikke har krævet byggetilladelse. Terrassen skal derfor af samme årsag ikke nødvendigvis fremgå af tegningsmateriale i myndighedsprojektet. Omvendt kan det så ikke tages for givet, når/hvis terrassen ikke er angivet i myndighedsprojektet, at denne så ikke kan være udført oprindeligt.

Ikke desto mindre fremgår terrassen af facadetegning dateret 1979, der har ligget til grund for ansøgning af byggetilladelse af litra B (side 74 i byggesagsmappen dateret 1980) (bilag 12). At terrassen alene fremgår af denne ene tegning kan forklares som et udtryk for, at datidens udførte håndtegninger ikke i alle henseender blev udført i mere detaljeret grad i forhold til detaljer, som var uden betydning for udstedelse af byggetilladelsen.

DBF gør med afsæt i konsulentens vurdering også gældende, at terrassen er udført som en støbt plade direkte på jord og uden fundament konstruktivt sammenbygget med fundamentet under litra B i en sådan grad, at terrassen udgør en del af litra B. Det er heller ikke korrekt.

Ved lettere opgravning ved terrassen kan det konstateres, at terrassen er udført med støbt fundament under terrænniveau (bilag 13). Samme undersøgelse kunne meget nemt have været udført af DBF's konsulent selv.

Nærmere bestemt kan terrassens konstruktionsmæssige udførelse dermed opgøres som følger: Støbt randfundament med støbt dæk, hvorpå der er udlagt klingebelægning. Det er i den forbindelse uden betydning, at terrassens soklen ikke er udført ved anvendelse af lecablokke lig sokkel på litra B. Terrassen er konstruktionsmæssigt udført efter datidens gængse byggeskik for tilsvarende konstruktionsløsninger.

Terrassens tilstand skal derfor mere sandsynligt forklares som et udtryk for, at terrassen er meget udsat i forhold til vejrlig (regn/frost). Åbninger i overgangen mellem sokkel på litra B og terrassens sokkel udgør ikke ualmindeligt forekommende skel i sokkelpuds. Det er derfor også min vurdering, at økonomien for reparation af terrassens skader næppe vil komme i nærheden af det beløb, konsulenten nævner i sit notat.

Det forekommer mig omsonst, at jeg skal nedbryde dele af terrassekonstruktionen med det formål at bevise, om terrassens randfundament er støbt ud i et med- eller på anden vis forankret i fundamentet under litra B. Det er efter min opfattelse uden betydning i forhold til en vurdering af, om terrassen udgør en del af litra B. Jeg er uforstående overfor argumentet. Skulle det i forbindelse med en nærmere undersøgelse af forholdet vise sig, at terrassens fundament 'blot' er støbt mod eller til fundamentet under litra B, vil løsningen udgøre almindelig byggeskik af tilsvarende konstruktionsløsninger. Et fundament skal efter min opfattelse og i byggeteknisk forstand ikke nødvendigvis være støbt ud i et med- eller på anden vis være forankret i et tilstødende fundament, for derved at kunne udgøre en del af samme bygning.

Yderligere har jeg hentet 2 stk. ældre luftfotos (ortho), der er offentligt tilgængeligt på ... Kommunes hjemmeside: (...) (bilag - Ældre Luftfotos). Terrassen fremgår tydeligt på billedet dateret 1993. Jeg skal medgive, at billedet dateret 1985 er lidt utydeligt. Men efter mit bedste skøn synes terrassen også at fremgå af dette billede.

Med ovennævnte mener jeg, at jeg har sandsynliggjort at den anmeldte terrasse er oprindelig og udgør en del af det forsikrede."

Selskabet har i brev af 19/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 12. marts 2023 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager anfører, at han har gravet op ved terrassens sokkel for at belyse, at der er udført randfundament ved etablering af terrassen. Klager oplyser endvidere, at terrassen er udført konstruktionsmæssigt korrekt efter datidens gængse byggeskik for tilsvarende konstruktionsløsninger, og at fundamentet for terrassen adskiller sig fra hovedbygningen, litra B.

Ved billede 9 og 14 i bilag A fremstår der et støbeskel mellem terrasse og bygning, hvilket indikerer, at konstruktionerne ikke er udført på samme tidspunkt. Efter nævnets praksis lægges der i vurderingen af, om en terrasse er en del af bygningen, især vægt på, om terrassen er konstruktionsmæssigt sammenbygget med bygningen i øvrigt, om terrassen er en del af bygningens naturlige adgangsvej, og om terrassen er senere opført op ad den allerede eksisterende bygning.

Det fremgår af førnævnte billeder, at terrassen ikke er så konstruktionsmæssigt sammenbygget med bygningen, at der er tale om en del af bygningen. Terrassen er ikke konstruktionsmæssigt sammenbygget med bygningen, blandt andet da fundamenterne ikke er samme materiale og byggemetode. Terrassen er ikke en del af bygningen men beliggende udenfor bygningens fundaments yderkant og er opbygget særskilt på en betonklods ved siden af bygningen og er dermed ikke udført som anvist på facadetegning, som klager har fremlagt. Derudover er der adgang til litra B via hoveddøren på den anden side af huset. Der henvises i den forbindelse til Nævnets kendelse 91.445.

Skulle Nævnet komme frem til, at terrassen alligevel er en del af bygningen, og der ikke er tale om et forhold ude på grunden, skal det bemærkes følgende:

Besigtigelseskonsulenten konstaterer ved besigtigelsen, at der ses revner i fliserne, ligesom der ses løst pudslag i langs kanterne af terrassen. Derudover er der placeret et spabad på terrassen, hvor der i det sydvestlige hjørne ses revner i fliser ved spabadet.

Som det beskrives af klager, er terrassen udført som et massivt betondæk, og betondækket suger fugt, da jordbunden omkring terrassen er leret. Ved frostvejr udvides betonen, hvilket er årsagen til revnerne i fliserne. Betondækket er – som udtalt af klager – udført konstruktionsmæssigt korrekt efter datidens gængse byggeskik for tilsvarende konstruktioner, og der er derfor ikke noget usædvanligt i, at fliserne med tiden under vejrlige forhold vil blive skrukke og revne. Dette nedsetter ikke funktionen af den udendørs terrasse nævneværdigt, sammenlignet med andre terrasser af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Det er derfor ligeledes DBF's opfattelse, at såfremt der skulle være tale om en terrasse, som er en del af bygningen, opfylder forholdene på terrasse ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb."

Klageren har i brev af 24/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"DBF gør nu i høringsvaret gældende, at terrassen er ikke konstruktionsmæssigt sammenbygget med bygningen, blandt andet da fundamenterne ikke er samme materiale og byggemetode. Terrassen er ikke en del af bygningen men beliggende udenfor bygningens fundaments yderkant og er opbygget særskilt på en betonklods ved siden af bygningen og er dermed ikke udført som anvist på facadetegning.

Det er så igen ikke helt korrekt.

Terrassen er udført som anvist på facadetegning (bilag 12 – Udsnit af facadetegning dateret 1979). Fundament under litra B og terrassen er udført i samme materiale, nemlig støbt beton, blot med den forskel, at soklen over terrænniveau på litra B er udført i leca blokke og soklen på terrassen som støbt beton, efter både datidens og nugældende byggeskik. En terrassekonstruktions sokkel afsluttes almindeligvis ikke over terrænniveau ved anvendelse af leca blokke.

Jeg har på intet tidspunkt nægtet DBF's konsulent adgang til at udføre yderligere undersøgelse af terrassen, hvorved meget unødigt gætværk i denne sag måske kunne være undgået.

Derudover finder jeg ikke, at DBF med høringssvaret tilfører sagen nyt faktuel og relevant."

Selskabet har i brev af 15/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Uanset om nævnet måtte komme frem til, at terrassen er så konstruktionsmæssigt forbundet med huset, at der ikke er tale om konstruktion ude på grunden, ændrer det efter DBF's opfattelse ikke på, at de forhold, som ses ved terrassen ved besigtigelsen, ikke opfylder ejerskitteforsikringens skadebegreb. At der er løst puds og revnede fliser på en konstruktion bestående af et massivt betondæk udført efter datidens gængse byggeskik udsat for vejrlige forhold, adskiller sig ikke fra andre konstruktioner af lignende art og alder.

Kravet bør derfor afvises, og selskabet har ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos og byggesagerne fra 1980 til 2005, hvoraf der blandt andet fremgår tegninger af ejendommen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/10 2022 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Slip i pudslag samt klinker der er knækket og løse. Terrasse i stue & 1ste salsplan er i den nordvestlige del af beboelsen, se luftfoto.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Vides ikke med sikkerhed, da det som forsikringstager fortæller, at der har stået en udestue her, hvilket ikke er som en byggesag på weblager. Der har dog stået et drivhus, set siderne i mange byggesager s. 48. Der er i samme byggesag, s. 77 et drivhus indtegnet, dog i modsatte ende af huset. Da der ikke ligger en byggesag på en udestue, så vurderes det, at der er opsat et drivhus, som set på s. 48. Det vurderes at der er tale om en støbning, hvor drivhuset er blevet fjernet, og man så har støbt betongulv m. pudslag og så pålagt klinker. Forholdet er udendørs, hvor der er rejst en terrasse til første salen, foto 29.

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen ses der fliser med revner, der ses løst pudslag langs kanterne, og så at sige alle fliser ligger løse, og med manglende/udfaldende fuger, foto 1 til 25. Der står også et spabad på terrassen. Der ses revne i det sydvestlige hjørne v/spabadet, foto 22 & 23. Der ses opsat presenning/sejldug eller lignende under gulvet på terrassens første sal, foto 27. I salgspræsentationen ses der på s. 7 opsat en form for plastik som loft.

Konklusion:

Det vurderes at der har været tale om at der i en periode har stået et drivhus på stedet, dette kan have været som et drivhus, men kan også have været opført med flisebelægningen som er der nu. Der er i de 6 af de hentede borerapporter ler, nogle af dem ligger leret helt op til overfladen, hvilket gør at der er vand/fugt der ikke kan trænge ned, men i stedet trænger op i betondækket, og her sker der ved frost, en udvidelse af fugten/vandet, som så får pudslag og fliser til at løftet sig. Der ses et spabad, og i soklen ved siden af, ses revne, og det vurderes at sådan et spabad vejer mellem 250-400 kg, hvilket kan være årsag til revne, hvis det blot er en støbt betonplade det står på. Ligeledes, så vurderes det, at den loftbeklædning man har som forsøg på at nedbør ikke skal løbe ned på flisebelægningen, at den har lille effekt, da der er meget åbent i forvejen, fra siderne.

Alderen på det skadede:

Vides ikke, men ses beskrevet i byggesag 1991 (mange byggesager s. 36 & 37) dette er dog blot en håndtegning, og der ses ingen byggesag på denne.

Men muligvis opført i 2005 eller før = mindst 17 år.

Aktuelle skader:

Løs pudslag og fliser. Fliser er der flere revnede, og næsten alle er løse.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Forholdet har ingen konstruktiv betydning, andet end løse fliser og pudslag.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Forholdet vurderes lovligt, da der ikke kræves byggetilladelse til en udendørs terrasse.

Det vides ikke om forholdet er udført som sædvane ved opførelsen, da man ikke kan se selve opførelsen af betonpladen, og det der er under.

Udvidet dækning.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet vurderet til stede ved overtagelse af ejendommen.

Police trådt i kraft d. 12.09.2022.

...

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Det vurderes at den byggesagkyndige har set denne terrasse som det det er, og derfor ikke har beskrevet denne i tilstandsrapporten.

UDBEDRING:**Beskrivelse af udbedring af det skadede:****Hvis:**

Ophug af hele betonplade, og hvis der ikke er kapillarbrydende lag, så skal der udgraves og pålægges minimum 200 mm. kapillarbrydende lag, eventuelt med singles.

Støbning af nyt betondæk, på lagt fliser.

Omkostningerne til det skadede:

Overslagspris: 50-70.000,00 kr. ekskl. moms

...

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Ankenævnet for Forsikring

11.

99269

Forsikringstager fortæller, og fastholder at der tidligere har ligget en udestue her. Det virker dog ikke realistisk, da der ikke er byggesag på en udestue her. Min vurdering er, at der kun er tale om udlægning af en betonplade, hvor der er lagt fliser på."

Af selskabets mail af 7/11 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Terrasse med flisebelægning: *Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning af det anmeldte forhold*

Efter du har modtaget vores afgørelse af d. 29. september 2022 – er sagen rent servicemæssigt sendt til besigtigelse, idet der ses fremsendte indsigelse til afvisningen.

Udover vores konsulent som har været ude på ejendommen er sagen også gennemgået med vores chefkonsulent ...

Vores konsulent som foretog besigtigelsen d. 26. oktober, oplyser at den anmeldte flise terrasse er udført som en tilstøbning mod beboelsen – muligvis med fundament hvor et muligt tidligere drivhus har stået.

Her har man så ud støbt et betongulv og herpå pålagt klinker. Der er intet som indikerer at fliseterrassen er at anse som en del af beboelsen – og der er heller ikke aktuelt belyst, at denne konkret hænger sammen med denne. Konsulenten nævner at forholdet er udendørs – hvor der også ses at være rejst en terrasse til 1. salen.

På billede taget af vores konsulent, ses at fliseterrassen blot er støbt ind mod huset men hænge ikke sammen med huset – og umiddelbart syner flisebelægningen også blot at forsætte ind under terrassen også at fortsætte ind under ud-støbningen:

...

Konklusion

Der er tale om en simpel fliseterrasse- som er et forhold, uden for bygningen på grunden.

Fliseterrassen er ikke en bygning – hvorfor den ikke er omfattet jf. betingelsernes punkt 2.1.

Forhold ude på grunden er ikke omfattet af din ejerskifteforsikring jf. betingelsernes punkt 2.2

Den afgørelse du modtog d. 29. september 2022 er dermed korrekt og afvisningen fastholdes derfor."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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 elin-

stallationsrapporten 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 uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold uden for 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, deformation, 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

...

4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom består blandt andet af 2 beboelsesbygninger. Den ene beboelsesbygning er opført i 1905 som en del af en landejendom, hvor længerne brændte i slutningen af

1970'erne. I 1982 er der opført en ny beboelsesbygning. Klageren overtog ejendommen den 12/9 2022. Den 26/9 2022 anmeldte klageren flere forhold til selskabet, herunder løst pudslag samt revnede og løse klinker på en terrasse mod vest ved beboelsesejendommen fra 1982. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klageren kræver, at selskabet skal anerkende, at terrassen udgør en del af det forsikrede areal, og at selskabet derfor skal yde dækning for skaderne. Klageren har anført, at terrassen – der oprindeligt har været en udestue/et glashus – sandsynligvis er etableret i forbindelse med bygningens opførelse i 1982, at der er etableret en overdækning i træ, der tillige udgør en træterrasse på 1. salen, og at der er naturlige adgangsveje/udgange fra beboelsen i stuetagen og på 1. salen. Klageren har anført, at terrassen konstruktivt er sammenbygget med beboelsen, og at det ved lettere opgravning kan konstateres, at terrassen er udført med støbt fundament under terrænniveau. Klageren har bl.a. henvist til et ældre luftfoto fra 1985, hvor udestuen synes at fremgå. Klageren har anført, at terrassen er udført som anvist på facadetegningen, og at "fundament under litra B og terrassen er udført i samme materiale, nemlig støbt beton, blot med den forskel, at soklen over terrænniveau på litra B er udført i lecablokke og soklen på terrassen som støbt beton, efter både datidens og nugældende byggeskik".

Selskabet har anført, at der er tale om et forhold ude på grunden, som ikke er dækket af forsikringen, idet terrassen ikke har konstruktionsmæssig forbindelse med huset i form af fælles fundering, forankringer eller lignende, og idet der er andre adgangsveje til huset end via terrassen. Selskabet har videre anført, at der er støbeskel mellem terrassen og beboelsesbygningen, hvilket indikerer, at konstruktionerne ikke er udført på samme tidspunkt, og at fundamenterne ikke er af samme materiale og byggemetode. Selskabet har derudover anført, at det anmeldte forhold heller ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, da løst pudslag og revnede fliser på en konstruktion bestående af et massivt betondæk, der er udført efter datidens gængse byggeskik og udsat for vejrlig forhold, ikke adskiller sig fra andre konstruktioner af lignende art og alder.

Ankenævnet for Forsikring

14.

99269

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

Nævnet lægger på baggrund af det af klageren anførte om oplysninger indhentet hos den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten til grund, at terrassen ikke er den udestue, der i tilstandsrapporten er omtalt som litra H.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at terrassen mod vest ikke er sådan konstruktivt sammenbygget med bygningen, at terrassen kan anses for at være en del af bygningen.

Nævnet finder på den baggrund, at terrassen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det på baggrund af byggesagerne ikke kan konkluderes, at terrassen – eller den tidligere udestue/det tidligere glashus – har eksisteret siden beboelsesbygningens opførelse i 1982, og at der er andre adgangsveje til huset end via terrassen.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har fremlagt fotos, hvor der ses et støbeskel mellem terrasse og beboelsesbygningen, hvilket indikerer, at konstruktionerne ikke er udført på samme tidspunkt.

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

99269

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

99269

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a faint, light blue rectangular background.

Peter Thønnings