

Ankenævnet for Forsikring

Den 26. juni 2024 blev i sag nr. 101247:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 26/2 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har haft tidligere sag med Dansk boligforsikring, hvor der blev konstateret råd i bærende udhængsspær og udhængsbjælker på nordgavlen (4 stk) og øst gavlen (2 stk). i 2019/2020

De er bærende dele, og der blev vurderet der var nærliggende risiko for skade for det udviklede sig, og de blev erstattet.

Her i slut 2023 konstaterede jeg at der var samme problem i sydgavlen (4 stk), hvor de har fuget det rådne træværk op og malet over inden vi flyttede ind således de så pæne. Det er ikke nævn noget om det i tilstandsrapporten. Disse 4 bjælker er også rådnet igenne, de er 15x15 cm og man kan stille en skrutrækker igennem.

Jeg sendte dokumentation ind, men de afviser sagen da de mener de nu "pludselig" ikke udgør nogen risiko fordi de har stået der i 6 år siden vi købte huset. Så det er samme "type" skade, men de afviser da de vurderer der er ikke er risiko denne gang. Selvom de vurderede anderledes for 4 år siden.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg har tilbudt dem at lave det selv, dvs de sparer penge, det gjorde vi sidste sag.

Jeg vil gerne opnå at de 4 udhængsbjælker bliver berettiget til at blive udskiftet, da de er et bærende element af tagkonstruktionen, og det er ven bevidst skjult skade fra tidligere ejer, der som sagt har udfyldt med fugemasse og malet over, vel vidende at de var rådne."

Ankenævnet for Forsikring

2.

101247

Selskabet har den 24/4 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører 4 udhængs bjælker, som klager ønsker udskiftet under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist forhold ved udhængs bjælkerne, som udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunkt, og da forholdet skyldes udløb af træets almindelige levetid samt klagers manglende vedligeholdelse af ejendommen.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1901 beliggende ... den 12. februar 2017. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 3. maj 2016.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 27. august 2023, og dermed 6 ½ år efter overtagelsen, anmeldte klager rådskader i 4 bjælker. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 28. september 2023 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 12. november afviste DBF dækning, hvorefter der fulgte en længere korrespondance parterne imellem (bilag E).

Klager rettede herefter henvendelse til DBF's kvalitetsafdeling, der den 7. februar 2024 fastholdt afgørelsen (bilag F).

Sagen påklagedes herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af 4 udhængs bjælker med råd.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 12. februar 2017 var tale om skader ved udhængs bjælkerne og remmene, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus opført i 1901, som er i 1 plan med sadeltag og tagbelægning af betonsten på hovedhuset og ståltag på tilbygningen og udestuen.

Ved DBF's besigtigelse den 23. september 2023 og dermed 6 ½ år efter overtagelsen har konsulenten konstateret råd i udhængsspær samt remender ved østvendt gavl. Der er tale om de oprindelige remme og udhængsspær fra husets opførelse i 1901.

Klager har i sit høringsindlæg gjort gældende, at tidligere ejer bevidst har skjult skaden med fugemasse og har malet spærerne over, og at rådskaderne derfor har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Som det fremgår af besigtigelsesnotatet har den tidligere ejer udført reparationer med fugemasse og efterfølgende malerbehandling som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommens udvendige træværk.

Sælgers reparationer af træværket kan ikke betegnes som et bevidst forsøg på at skjule rådskader i udhængsspær og remender, som klager, ellers gør gældende. Der har derimod været tale om almindelig vedligeholdelse af træværket af sælgeren i form af reparation med fugemasse og efterfølgende maling, til at forebygge skader i træværket.

DBF finder det ikke påvist, at udhængsspærerne på overtagelsestidspunktet i 2017 var rådskadet i en sådan grad, at det har krævet udskiftning af bjælker og remender og dermed udgjort nærliggende risiko for skade jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hertil har klager oplyst ved besigtigelsen, at klager ikke siden overtagelsen tilbage til 2017 har foretaget vedligeholdelse af udhængsspær og remender. Når klager har valgt at købe en ejendom opført i 1901, så kræves der ekstra løbende vedligeholdelse af tømmer i tagudhæng, hvilket klager ikke har sørget for.

Det anmeldte forhold hører derfor under manglende vedligeholdelse, som man som husejer må påregne, når man har valgt at købe et hus, som på overtagelsestidspunktet havde en alder på 116 år, og som derfor er ekstra vedligeholdelseskrevende.

Som besigtigelseskonsulenten også anfører i sit notat, hører forholdet også under almindelig udløb af levetid for udhængsspærerne samt remmene, hvilket ikke er muligt at få dækket af en ejerskifteforsikring jf. vilkårenes pkt. 4.7.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 12. februar 2017 var forhold ved udhængsspær samt remender, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.7.

Klagers krav bør derfor afvises."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 4/10 2023:

"Konklusion

Årsag tilskrives udløb af levetid og manglende løbende vedligeholdelse.

Eksponeret tømmer i tagudhæng opfugtes og udtørres i takt med vejrforholdene, hvilket stiller krav til øget løbende vedligeholdelse.

Rådskader opstår, når tømmer opfugtes vedvarende over en længere periode, hvilket vil ske ved utilstrækkelig overfladebehandling. Remenderne udgør en del af tagudhængets bærende del, og rådskaderen har medført styrkesvækkelse i træet.

Remme og udhængsspær er fra husets opførelse. Vindskeder og dækbrædder er monteret samtidig med tagdækningen, der vurderes 40-50 år gammel.

Konstruktionerne er sædvanlig og lovlige.

Forholdet har pga. tidligere udførte reparationer med fugemasse også været til stede ved overtagelse i et vist omfang.

Det oplyses, at der gavlens træværkets overfladebehandling ikke er vedligeholdt efter overtagelse, hvorfor omfanget af rådskader har udviklet sig yderligere i perioden."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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

Forsikringen dækker ikke:

...

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:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamiliehus fra 1901, den 12/2 2017. Han anmeldte den 27/8 2023, at der var konstateret rådskade i 4 udhængs bjælker/spær.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101247

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at ejendommen var 116 år på overtagelsestidspunktet, at årsagen til skaden er udløb af levetid og manglende vedligeholdelse, at klageren først har anmeldt forholdet efter 6½ år, og at klageren ikke har udført løbende vedligeholdelse.

Klageren har anført, at "jeg vil gerne opnå at de 4 udhængs bjælker bliver berettiget til at blive udskiftet, da de er et bærende element af tagkonstruktionen, og det er en bevidst skjult skade fra tidligere ejer, der som sagt har udfyldt med fugemasse og malet over, vel vidende at de var rådne".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 4/10 2023 at, "årsag tilskrives udløb af levetid og manglende løbende vedligeholdelse. Eksponeret tømmer i tagudhæng opfugtes og udtørres i takt med vejrforholdene, hvilket stiller krav til øget løbende vedligeholdelse. Rådskeer opstår, når tømmer opfugtes vedvarende over en længere periode, hvilket vil ske ved utilstrækkelig overfladebehandling. Remenderne udgør en del af tagudhængets bærende del, og rådskeeren har medført styrkesvækkelse i træet. Remmene og udhængsspær er fra husets opførelse. Vindskeder og dækbrædder er monteret samtidig med tagdækningen, der vurderes 40-50 år gammel. Konstruktionerne er sædvanlig og lovlige. Forholdet har pga. tidligere udførte reparationer med fugemasse også været til stede ved overtagelse i et vist omfang. Det oplyses, at der gav lens træværkets overfladebehandling ikke er vedligeholdt efter overtagelse, hvorfor omfanget af rådskeer har udviklet sig yderligere i perioden".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.6 og 4.7, at forsikringen ikke dækker "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." eller "forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid".

Ankenævnet for Forsikring

6.

101247

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved udhængsbjælkerne, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen var mere end 120 år gammelt på anmeldelsestidspunktet, at det er taksators vurdering, at udhængsspærene er fra husets opførelse og at årsagen til skaden var udløb af levetid og manglende løbende vedligeholdelse. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.7.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet er anmeldt omkring 6½ år efter overtagelsen, og at der ikke foreligger oplysninger om, at klageren i denne periode har udført løbende vedligeholdelse af bjælkerne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck