

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. januar 2025 blev i sag nr. 102053:

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 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 31/7 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen vedrører fejlkonstruktion af tagkonstruktion/udhæng, hvilket har medført omfattende råd. Skaden er ved samtlige tagrender.

Tagpladerne er ført for langt ned i tagrenderne – tæt på udhæng, hvilket har medført at:

- 1) tagrenderne er umulige at rengøre, hvilket medfører at vand utilsigtet ender i udhænget.
- 2) vandet uagtet om tagrenderne er rensat eller ej, kun delvist havner i tagrenderne, og resten af vandet ender i udhænget.

DBF afviser sagen med henvisning til tilstandsrapport, hvor der er nævnt at der er delvis råd i udhæng mod syd. Dette vurderer jeg som irrelevant i denne sag, da dette omhandler en generel konstruktionsfejl, der er gældende for hele byggeriet, og dermed ikke kan afvises med ovennævnte.

Det bemærkes DBF har anerkendt at der er tale om en konstruktionsfejl. Se vedhæftede mail-historik, tilstandsrapport, teknisk rapport fra DBFs konsulent, samt udtalelse fra [tagrendefirma].

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Økonomisk erstatning til udbedring af skaderne.

DBFs konsulent vurderer skaderne til at koste op mod 65.000 kr.

[Tagrendefirma] vurderer skadens omfang til at koste op mod 79.000 kr."

Selskabet har den 2/9 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører konstruktionen omkring klagers tagrender, som ifølge klager er fejlkonstrueret, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at det ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at tagrenderne er vanskelige at rense.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. november 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 30. marts 2023.

Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 11. december 2023 anmelder klager, at tagrenderne er trukket for langt tilbage, hvilket umuliggør almindelig vedligeholdelse. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A. DBF afviser i første omgang skaden, men da klager kommer med indsigelser, sendes sagen til besigtigelse.

Den 26. januar 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Den 16. april 2024 afviser ... på vegne af DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 20. juni 2024 fastholder dækningsafslaget.

Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af skaderne.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2023 var forhold ved tagrenderne eller konstruktionen omkring disse, 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 fra 1974 med tag af bølgeeternit med asbest. Taget er det oprindelige, og det er udført med skjulte tagrender.

Klager anmelder, at tagpladerne er ført for langt ud i de skjulte tagrender, hvilket besværliggør rensning. Når tagrenderne er stoppede, løber vandet over, hvilket ifølge klager har medført råd i udhænget.

Klager har fremlagt en mail fra [tagrendefirma], som anfører, at det er nødvendigt at lave et nyt tagrendesystem, idet han vil ændre tagrenderne fra skjulte til synlige tagrender.

Ved DBF's besigtigelse ses tagrenderne fyldt med snavs og blade, hvilket medfører overløb, når det regner. Der konstateres rådkader på udhæng/sternbrædder.

Skjulte tagrender er almindelige i huse fra 60'erne og 70'erne, og det er ikke en fejl. Skjulte tagrender kan være vanskelige at vedligeholde, bl.a. fordi der ofte er meget lille afstand mellem den nederste tagplade og sternbrættet, hvilket gør det vanskeligt at rense tagrenden.

Problemet med skjulte tagrender kan også være, at det er vanskeligt at opdage og udbedre utætheder i samlingerne, da tagrenderne er skjulte.

Artikel fra Bolius om problemerne ved skjulte tagrender fremlægges som bilag B.

DBF er enig med klager og [tagrendefirma] i, at tagrenderne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, idet tagpladerne ikke burde have været ført så langt ud i tagrenderne. Det besværliggør rensningen, men det er ikke umuligt at rense dem. Konstruktionen er den oprindelige og har fungeret i 50 år.

Som det også fremgår af artiklen fra Bolius, så er det forventeligt, at der opstår råd i sternbrædder og udhængsbrædder, hvis man ikke har været tilstrækkelig omhyggelig med at rense og vedligeholde tagrenderne.

Selve rådkaderne er anmærket med gult hus i tilstandsrapporten (pkt. 2), hvor det fremgår, at der er stedvist nedbrydning i træværk ved tag, bl.a. i stern mod nord og stedvist i udhæng og vindskeder mod syd.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at det ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at tagrenderne er vanskelige at rense – heller ikke selvom de er mere besværlige end andre skjulte tagrender.

DBF er enig med [tagrendefirma] i, at det vil være hensigtsmæssigt at ændre tagrender til synlige tagrender. Dette vil dog være en ændring og forbedring af den konstruktion, som huset er købt med. DBF kan ikke pålægges at dække dette.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 9/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det pointeres at fejlkonstruktionen; det at tagrenderne der er ført for langt ned i tagrenderne, udover at være umulige at rense, medfører væsentlige mængder af vand i udhænget, uagtet om disse måtte være rensset eller ej.

Artiklen fra Bolius nævner det er besværligt at rense skjulte tagrender. Dette har ingen relevans for nærværende sag, idet der her er tale om en konstruktionsfejl, der umuliggør rensning af tagrender, og ville medføre skader uagtet om disse teoretisk set kunne renses.

Ejerskifteforsikringen bør dække forhold herunder konstruktionsfejl der medfører skader, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er på ingen måde beskrevet, at samtlige udhæng er ramt af råd, samt at det er en fejlkonstruktion der har medført disse skader igennem mange år, hvilken skal udbedres.

Dette understøttes af ekspertforklaringer fra DBFs egen konsulent samt [tagrendefirma], der peger på at konstruktionen er en fejlkonstruktion, samt tilskrives at være lavet pga. tankeløshed, hvilket er vedhæftet sagen.

Det bemærkes at 'Det anmeldte forhold følger ikke sædvanlig byggemetode', samt 'Der er følgeskade på udhæng i form af råd', hvilket er anført i rapporten fra DBFs konsulent.

At tidligere ejer har levet med konstruktionsfejlen, og det markante råd i udhænget, er ikke en valid grund til at Dansk Boligforsikring kan afvise kravet som 'almindeligt', hvilket det absolut ikke er."

Selskabet har i brev af 26/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det ses på billederne fra DBF's besigtigelse, at der er snævert plads, men tagrenderne er ikke dækket af tagpladerne, og der er plads til, at man kan foretage rensning af tagrenderne."

Klageren har i meddelelse af 30/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det er den kendte uenighed om der er rimelig plads til at rense tagrenderne eller ej, der fortsat er uenighed om, og sagen kan overgå til ankenævnets kendelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 30/3 2023 fremgår bl.a.:

"Ejendomstype:

Enfamiliehus

...

Byggeår

1974

...

Opmærksomhedspunkter

...

Skjulte tagrender Skjulte tagrender kræver en høj grad af opmærksomhed, da det umiddelbart kan være svært at se, om der er skader på tagrenderne, eller om de trænger til at blive rensede. Det kan betyde, at en eventuel utæthed eller tilstopning, der ikke opdages i tide, kan nå at gøre skade på husets øvrige konstruktioner. Hvis trækonstruktionerne omkring tagrenderne er opfugtede over en længere periode, er der risiko for fugt- og rådskeader.

...

Ankenævnet for Forsikring

5.

102053

BEOBELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Flere revnede rygningssplader og enkelte plader nær skotrende har fejlborede huller samt nogle løse tagplader ved skotrende mod terrasse.	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
2		Der er stedvist nedbrydning i træværk ved tag, blandt andet i stern mod nord lidt i remende mod sydøst og stedvist i udhæng og vindskeider mod syd.	Skaden vil forsat udvikle sig.	-

Af mail fra tagrendefirma af 6/12 2023 fremgår bl.a.:

"Vi har d. 1/12/23 lavet et serviceeftersyn. Vi kan bekræfte at der en konstruktionsfejl, som ikke gør det muligt at vedligeholde tagrenderne. Samt er der ikke plads til at komme ned og rense tagrenderne eller almindeligt vedligeholdelse af tagrendesystemet, da trærammen ikke tillader dette.

En anden ting vi observerede, er også at tagrenderne er trukket for langt tilbage. Så der skal et helt nyt tagrendesystem sat op med en større størrelse, og det for at undgå problemet med regnvandet løber udover, samt trærammen skal fjernes hele vejen rundt på bopælen.

Udbedringen kan koste mellem 50-79.000.- Kr."

Af skadesanmeldelse af 11/12 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? ... 01/12/2023

Hvordan blev skadet opdaget? Ved besigtigelse fra [tagrendefirma].

Hvad er skaden? ... Konstruktionsfejl. Tagrenderne er trukket for langt tilbage, Konstruktionen umuliggør almindelig vedligeholdelse. Se vedhæftede mail / billeder. Købsaftale, salgsopstilling samt police er tidligere uploadet til jer."

Af klagerens mail af 28/12 2023 fremgår bl.a.:

"Selve skaden er, at hele udhænget omkring tagrenderne er rådne/beskadiget som direkte følge af fejlkonstruktionen. Beklager hvis dette ikke var beskrevet korrekt."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/1 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Forsikringstager anviser de skjulte tagrende, hvor tagpladerne er ført for langt ud i tagrenderne, med påstand om at det ikke er muligt at udføre almindelig vedligeholdelse, hvorfor der er råd i udhæng.

...

Konklusion

Det anmeldte forhold tilskrives uhensigtsmæssigt udførelse af tagbelægning.

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

102053

Årsagen til ovenstående tilskrives tankeløshed.

Ved besigtigelsen konstateres det, at tagkonstruktionen er udført med skjulte tagrender, og det ses generelt, at tagpladerne er ført for langt ud i tagrenderne, der gør det meget besværligt at rense dem for løvfald, det konstateres også at de er fyldt og stoppet grundet skidt og møg. Ved besigtigelsen regnede det kraftigt, hvorfor det kunne konstateres at tagrenderne løb over, hvorved udhænget bliver opfugtet og der konstateres råd i dette flere steder jævnt fordelt rund om huset.

Det anmeldte forhold er 50 år gammelt

Det anmeldte forhold følger ikke sædvanlig byggemetode, i det man normalt vil sørge for at oprensning af tagrender kan udføres uhindret.

Der er følgeskade på udhæng i form af råd.

Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen

Det anmeldte forhold er lovligt.

...

Tagplader for langt ud i tagrende

...

Tagplader er langt ud i tagrende og gør det vanskeligt at vedligeholde, samme ses på foto 2,3 og 4

...

Det ses at regnvand løber over tagrende

...

Der ses rådskader i udhæng, samme ses på efterfølgende foto

...

Tilstandsrapport

Ingen relevante anmærkninger

...

Udbedring og økonomi

Nederste række tagplader demonteres, emballeres med plastik og bortskaffes efter gældende regler, der indkøbes og monteres nye tagplader således at de går 1/3 ud i tagrenden. 42 løbende meter. Omkostning 30-35.000,00 kroner inkl. Moms.

Følgeskade

Udskiftning partielt af rådskadet udhæng.

Omkostning 20-30.000,00 kroner inkl. moms."

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

...

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grund af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

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"

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et enfamilieshus, der blev opført i 1974 med skjulte tagrender – den 1/11 2023. Den 11/12 2023 anmeldte klageren, at tagrenderne var trukket for langt tilbage, hvilket umuliggjorde almindelig vedligeholdelse og medførte rådskade i udhæng. Selskabet foretog besigtigelse den 26/1 2024.

Klageren ønsker dækning af udbedring af tagrenderne. Klageren har anført, at tagrenderne er fejlkonstruerede, hvilket har medført omfattende rådskade. Klageren har anført, at tagpladerne er ført for langt ned i tagrenderne, hvilket har medført, at vand utilsigtet ender i udhænget, og at vandet – uanset om tagrenderne er rensede eller ej – kun delvist havner i tagrenderne, og resten i udhænget. Klageren har anført, at anmærkningen i tilstandsrapporten – om delvist råd i udhæng mod syd – er irrelevant, idet der er tale om en generel konstruktionsfejl for hele ejendommen. Klageren har anført, at konstruktionsfejlen umuliggør rensning af tagrenderne.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at tagrenderne er vanskelige at rense.

Selskabet har anført, at tagrenderne ved besigtigelse sås fyldt med snavs og blade, hvilket medfører overløb ved regn. Der blev konstateret rådskader på udhæng/sternbrædder. Selskabet

Ankenævnet for Forsikring

9.

102053

har anført, at skjulte tagrender er almindelige i huse fra 60'erne og 70'erne, og at skjulte tagrender kan være vanskelige at vedligeholde, ligesom det kan være svært at opdage og udbedre utætheder i samlingerne. Selskabet har anført, at der er enighed om, at tagrenderne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, da tagpladerne ikke burde have været ført så langt ud i tagrenderne, idet dette besværliggør – men ikke umuliggør – rensning. Selskabet har anført, at konstruktionen er oprindelig og har fungeret i 50 år, og at rådskaderne er anmærket i tilstandsrapporten med gult hus.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt nr. 2 anmærket med "gult hus", at "der er stedvist nedbrydning i træværk ved tag, blandt andet i stern mod nord lidt i remende mod sydøst og stedvist i udhæng og vindskeder mod syd". Det fremgår under "risiko", at "skaden vil fortsat udvikle sig".

Det fremgår af tagrendefirmas mail af 6/12 2023, at "Vi kan bekræfte at der en konstruktionsfejl, som ikke gør det muligt at vedligeholde tagrenderne. Samt er der ikke plads til at komme ned og rense tagrenderne eller almindeligt vedligeholdelse af tagrendesystemet, da trærammen ikke tillader dette. En anden ting vi observerede, er også at tagrenderne er trukket for langt tilbage. Så der skal et helt nyt tagrendesystem sat op med en større størrelse, og det for at undgå problemet med regnvandet løber udover, samt trærammen skal fjernes hele vejen rundt på bopælen. Udbedringen kan koste mellem 50-79.000.- Kr".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 26/1 2024, at "Det anmeldte forhold tilskrives uhensigtsmæssigt udførelse af tagbelægning. Årsagen til ovenstående tilskrives tankeløshed. Ved besigtigelsen konstateres det, at tagkonstruktionen er udført med skjulte tagrender, og det ses generelt, at tagpladerne er ført for langt ud i tagrenderne, der gør det meget besværligt at rense dem for løvfald, det konstateres også at de er fyldt og stoppet grundet skidt og møg. Ved besigtigelsen regnede det kraftigt, hvorfor det kunne konstateres at tagrenderne løb over, hvorved udhænget bliver opfugtet og der konstateres råd i dette flere steder jævnt fordelt rundt om huset. Det anmeldte forhold er 50 år gammelt. Det anmeldte forhold følger ikke sædvanlig

Ankenævnet for Forsikring

10.

102053

byggemetode, i det man normalt vil sørge for at oprensning af tagrender kan udføres uhindret. Der er følgeskade på udhæng i form af råd. Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at "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". Det fremgår af punkt 4.1 og 4.6, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, og forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise,

at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved tagrenderne eller udhænget, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende

Ankenævnet for Forsikring

11.

102053

risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen er 50 år gammel, og at det anmeldte forhold ifølge selskabets besigtigelsesnotat kan tilskrives, at tagrenderne ikke var rengjorte, og at tagpladerne er ført for langt ud i tagrenderne, hvilket besværliggør rengøring/vedligeholdelse heraf. Nævnet bemærker dog, at det – efter nævnets opfattelse – ikke findes bevist, at rengøring/vedligeholdelse ikke er mulig.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at tagrenderne, der løb over, ved selskabets besigtigelse sås "fyldt og stoppet grundet skidt og møg". Nævnet bemærker, at rensning af tagrender udgør en del af den almindelige vedligeholdelse, og at klageren under "opmærksomhedspunkter" i tilstandsrapportener blevet informeret om, at skjulte tagrender kræver en høj grad af opmærksomhed.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten med anmærkningen "gult hus" blev advaret om nedbrydning stedvist i udhæng, og at forholdet fortsat vil udvikle sig.

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck