

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. januar 2025 blev i sag nr. 102272:

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 basisdækning.

I klageskema af 12/9 2024 har klageren bl.a. anført:

"Rækværket på vores tre træterrasser er rådne og vores datters (4 år) fod og ben gik igennem rækværket pga. råd, der er opstået fordi det er bygget forkert – og derved blev opdaget af os.

Ejerskifteforsikringen mener vi bør dække, da

1. vi overtog huset i 2019 og tilstandsrapporten ikke indeholdt anmærkninger om rækværket
2. skaden ikke har været synlig for hverken os som købere eller den bygningssagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten

Dette flugter med tidligere afgørelser fra Ankestyrelsen i lignende sager.
Som eksempel denne: [ankenævnets kendelse 82631]

Ejerskifteforsikringen afviser sagen og derfor vil jeg gerne bede om jeres hjælp til at vurdere den.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at Dansk Boligforsikring dækker skaden, idet den skyldes en byggefejl i konstruktionen fra sælger, således vand indkapsles og råd dermed opstår."

Selskabet har den 29/10 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører råd i terrasse, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at rådskaden var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen og hører under almindelig vedligeholdelse, man som husejer må påregne.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 6. november 2019. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 30. juli 2019.

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

Den 29. april 2024 og dermed 4 år og 5 måneder efter overtagelsen anmeldte klager at der var råd i træterrassen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C. Fotos fra anmeldelsen har klager fremlagt.

Den 8. maj 2024 afviste DBF dækning. Afgørelsen påklages herefter den 18. juni til DBF's interne klageafdeling, som den 19. juli 2024 fastholdt afgørelsen.

Efterfølgende foretog DBF besigtigelse den 9. august 2024. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Herefter fastholdt DBF's klageafdeling afgørelsen den 11. september 2024, hvorefter klager dagen efter fremsendte en indsigelse. Korrespondancen fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af rådskadet træ på træterrassen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 6. november 2019 var forhold ved ejendommens træterrasse, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført 1919. Taget er udført med sadeltag med hanebåndsspær.

Ejendommen er totalrenoveret af sælger i 2018, jf. sælgeroplysningernes pkt. 1.3. I den forbindelse er træterrassen, som klager har anmeldt til DBF, blevet renoveret.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der flere steder er råd i monduler mellem de bærende stolper. Ved besigtigelsen var der ikke råd i de bærende stolper samt i gelænderet.

Klager gør gældende, at årsagen til rådskaderne skyldes en fejlkonstruktion.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at tømreren, som har monteret terrassen, har lukket spor i bundrammen med fugemasse. Når sporet lukkes, vil fugen spærre for fugt/vandindtrængen. Hvis fugen ikke vedligeholdes, vil der komme fugt ned, som ikke kan komme væk, hvilket kan medvirke til rådskader.

Ved besigtigelsen var der ingen tegn på, at klager siden overtagelsen havde vedligeholdt fugen, som var grøn af alger.

Hertil oplyser konsulenten, at byggemetoden ikke vurderes at være helt ualmindelig for sådanne typer hegnsmoduler, hvor trækvaliteten ikke er høj og derfor ikke har lang levetid og kræver løbende vedligeholdelse.

I forbindelse med besigtigelsen var der afskalninger af maling, hvilket kunne tyde på, at modulerne ikke siden overtagelsen var blevet malet af klager.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 6. november 2019 var forhold ved ejendommens træterrasse, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Forholdet hører i stedet under almindelig vedligeholdelse, som man som husejer må påregne, hvilket ikke er dækket af forsikringen jf. pkt. 4.6 i vilkårene for forsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mails af 30/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringens betingelser

Jf. pkt. 3.1 står beskrevet, 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 "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.

Kommentar: Gummifugerne vil, som billederne i besigtigelsesrapporten viser, erfaringsmæssigt indkapsle vand, når en gummifuge er lagt imellem de horisontale stokke. Dette sker gradvist og vil ikke kunne afvikle udluftning og forhindre vandet i at komme væk. Derfor har der - siden terrassen blev overtaget - gradvist udviklet sig et scenarie, hvor gummifugerne indkapsler vandet hvorved råd har spredt sig i bundbrædden og de horisontale stokke. Dette blev mundtligt anerkendt af den bygningssagkyndige fra DB med citat: "Det er ikke hensigtsmæssigt bygget".

Dertil anfægtes det, at træværket [ikke] er vedligeholdt. Denne påstand bestrider vi, idet vi hvert år har malet terrasserne (hvilket kan dokumenteres af køb af den specifikke maling). Det er almindeligt anerkendt, at alger vil forekomme særligt på fugtige steder, hvorfor det selvsagt opstår omkring og ovenpå gummifugerne, som indkapsler fugten/vandet.

Tilstandsrapporten

Det står ikke anført eller noteret, at de (dengang) nyopførte terrasser ville kunne give udfordringer pga. de gummifuger, som er lagt imellem alle de horisontale stokke på alle tre terrasser.

Præcedens

Vi gør venligt opmærksom på, at der er en række sager, hvor tidligere klagere har fået medhold, som ligner denne sag til forveksling, og hvor forsikringsselskabet ikke har fået opgjort deres afgørelse.

Eksempelvis: [AK 82631]

Byggemetode

Det står anført i høringssvaret, at "byggemetoden ikke vurderes at være helt ualmindelig for sådanne typer hegnsmoduler, hvor trækvaliteten ikke er høj og derfor ikke har lang levetid og kræver løbende vedligeholdelse."

Kommentar: Dette anfægtes af to uafhængige tømrermestre, som har besigtiget terrasserne. Hertil er konklusionen at sådanne fuger imellem stokke i træværk unægteligt vil slå revner, lade vand indtrænge og ikke give det ventilation til at komme væk igen. Dermed vil rådprocessen opstå relativt hurtigt om end det ikke kan ses med det blotte øje.

Korrespondance

Den fulde korrespondance er, af en eller anden grund, ikke vedhæftet fra DB. Derfor er den vedhæftet her, så der er fuld transparens om den dialog, der har været imellem os (klagere) og selskabet (DB).

Vi håber og tror på, at I som Ankestyrelse, vil kunne hjælpe os videre med denne sag, da vi mener, den flugter med tidligere afgørelser og samtidig med betingelserne for ejerskifteforsikringen, hvor en skade jf. pkt. 3.1 også er indbefattet af en "nærliggende risiko for skade" der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade.

...

I øvrigt bemærker vi, at selskabet havde 18 dage til at svare fra d. 20/9-24 men bad om udsættelse yderligere tre uger til d. 29/10-24.

Svar er til trods herfor først en dag senere end den forlængede frist d.d. 30/10-24, hvilket vi (i lighed med øvrige korrespondance) tolker som disrespektfuldt overfor processen og gældende regler og lovgivning."

Selskabet har i mail af 19/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at årsagen til rådskaderne skyldes en fejlkonstruktion i form af, at tømmeren har lukket spor i bundrammen. Hertil gør klager gældende, at gummifugerne efter klagers opfattelse vil indkapsle vand, når en gummifuge er lagt imellem de horisontale stokke.

Som det fremgår af DBF's besigtigelsesnotat (bilag D), oplyser konsulenten, at fugen gør, at der i første omgang spærres for fugt/vandindtrængen, men hvis den ikke vedligeholdes og der kommer fugt ned, kan fugten ikke komme væk og der opstår råd.

Hertil oplyser konsulent, at byggemetoden vurderes ikke at være helt ualmindelig for lignende typer hegnsmoduler, hvor trækvaliteten ikke er høj (blødt træ) og ikke har lang levetid og derfor kræver løbende vedligeholdelse i form af maling af træværket og i dette tilfælde også vedligeholdelse af gummifugen.

Endelig oplyser konsulent, at der flere steder ses afskallet maling, som peger på, at modulet ikke er blevet malet af klager, så der kan trænge fugt ind i træværket. Hertil er gummifugen grøn af alger som også tyder på, at denne ikke er vedligeholdt. Hvis den var vedligeholdt af klager, ville den ikke være algebegroet i en grad, som fremgår af billederne i besigtigelsesnotatet.

Hvis fugen var vedligeholdt af klager siden overtagelsen og modulerne var blevet malet løbende, var der derfor efter konsulentens opfattelse ikke opstået de rådskader, som nu er anmeldt til DBF.

DBF finder derfor, at når klager ikke har dokumenteret, at der på anmeldelsestidspunktet 4 år og 5 måneder efter overtagelsen er sket nogen former for vedligeholdelse af modulerne af klager og når det i øvrigt ikke er usædvanligt, at tilsvarende moduler i blødt træ ikke holder i lang tid pga. trækvaliteten, fastholder DBF, at klager ikke har krav på udskiftning af det rådskadede træværk jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.6.

DBF har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

I brev af 19/11 2024 til nævnet har klageren hertil bl.a. anført:

"På baggrund af svaret fra Dansk Boligforsikring dateret d. 19-11-2024 kommer hermed vores syn på påstandene fremført.

Ejendommen blev overtaget i januar 2020 og her ligger vi til grund, at der tilstandsrapporten ikke fremgår anmærkninger vedrørende rækværket og at der ved DBF-taksators gennemgang tydeligt ses rådskader.

Læg dertil at rækværket er nyopført umiddelbart inden vores overtagelse af huset. Uagtet hvordan Dansk Boligforsikring tolker kvaliteten af træværket, som sælger har benyttet og malet hvidt, udgør dette en dækningsberettiget skade jf. forsikringsbetingelserne jf. punkt 3.1, som beskriver, at "aktuelle skader herunder 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."

Det er derfor efter vores opfattelse en dækningsberettiget skade, da det ikke har været synligt for hverken os eller den bygningssagkyndige, som udfærdigede tilstandsrapporten i sin tid.

Derudover er dækningen jf. betingelserne "betinget af, at forholdet var tilstede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, eller inden købers overtagelse af ejendommen jf. betingelsernes punkt 3.5".

Idet vi påpeger, at rækværket er bygget inden vores overtagelse, vil rækværkets svaghed dermed have været tilstede ved vores overtagelse.

Det tillægges desuden værdi fra Dansk Boligforsikring, at vi først bliver bevidste om skaderne 4 år og 5 måneder efter, hvilket principielt er irrelevant – både generelt men også set i lyset af dækningsperioden for ejerskifteforsikringen, som løber mindst 5 år.

Dertil anfægtes det, at rækværket ikke har været vedligeholdt, da der fremstår alger på træværket. Men dette forekommer almindeligt efter efterår og vinter og kræver årlig rengøring.

Som det er nævnt for taksator blev dette netop ikke gjort i foråret 2024, fordi skaderne på træværket blev os bekendt og vi derfor lod træværket stå uden at "sminke det" med maling for at være fair i vurderingen.

Dette betragter vi nu bruges imod os i denne sag.

Vi henviser endvidere til denne sag [AK 82631], der efter vores opfattelse er identisk med indeværende sag.

Vi vil bede Ankenævnet vurdere input fra vores og DBFs side og behandle klagen herfra."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 9/8 2024 fremgår bl.a.:

"Konklusion:

Uhensigtsmæssig konstruktionen, trækvalitet og muligt vedligehold.

Terrassen monteret på huset er fra 2018, hvor huset er totalrenoveret.

Terrasser mod nord og vest ser ud til at være kommet til og den sidste mod syd er udskiftet/ny/evt. ændret i størrelse.

Felter imellem stolper er præfabrikeret moduler af ukendt trækvalitet men af fyr eller grantræ (blødt træ).

I top og bundramme er fræset et spor til montering af lameller. I bunden er sporet blevet lukket med fugemasse imellem lodrette lameller.

Talt med tømreren som har monteret moduler (som var bygh. Leverance)

Han har fuget huller efter ønske fra kunden. Af kosmetiske årsag (grimme huller). Det er svært at sige om fugningen mindsker levetiden. Det gør, at der i første omgang spærres for fugt/vandindtrængen, men hvis der ikke vedligeholdes og der kommer fugt ned, kan fugten ikke komme væk.

Byggemetoden vurderes ikke at være helt ualmindelig for sådanne typer hegnsmoduler, hvor trækvaliteten ikke er høj (blødt træ) og ikke har lang levetid og derfor kræver løbende vedligeholdelse i form af maling af træværket.

Der ses flere steder afskallet maling, som peger på, at mondulet ikke er blevet vedligeholdt, så der kan trænge fugt ind i træværket. Fugen er grøn af alger som også tyder på, at denne ikke er vedligeholdt.

Råd har ikke været til stede ved overtagelsen, da hegn var nærmest nyt.

Terrassen monteret på huset, med bolte, er fra 2018. Hvor huset er totalrenoveret.

Terrasser mod nord og vest ser ud til at være kommet til og den sidste mod syd er udskiftet/ny/evt. ændret i størrelse. (ud fra luftfoto)

...

Udbedring og økonomi

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Lameller og bundramme med råd skiftes.

Generelt kan fugemasse fjernes og om muligt kan bores drænhuller i bundrammen.

Alternativ skal rammer/moduler skiftes

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Anslået beløb: kr. 20- 25.000,00 inkl. moms

Anslået beløb: kr. 40-50.000,00 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.

...

3.5 Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

..."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 6/11 2019. Den 29/4 2024 anmeldte klageren, at der var råd i ejendommens 3 træterrasser i rækværksmoduler mellem de bærende stolper. Terrasserne er opført i 2018. Selskabet har oplyst, at der ved besigtigelsen ikke blev konstateret råd i de bærende stolper samt i gelændere.

Klageren kræver, at selskabet dækker udbedring af skaden. Klageren har til støtte for, at forholdet udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand anført, at årsagen til rådskaderne er fejlkonstruktion, da lukningen med fugemasse af sporene i bundrammen forhindrer indtrængende vand og fugt i at komme væk, hvorved vand indkapsles i træværket. Klageren har anført, at han årligt har malet konstruktionen, hvorfor der ikke er tale om manglende vedligeholdelse. De alger, som selskabet har konstateret på træværket, er kommet efter efterår og vinter. Klageren havde ikke udført den årlig rengøring i foråret 2024, hvilket han orienterede taksatoren om, "fordi skaderne på træværket blev os bekendt og vi derfor lod træværket stå uden at "sminke det" med maling for at være fair i vurderingen."

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens træterrasse, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har henvist til, at dets besigtigelseskonsulent har anført, at når sporet i bundrammen lukkes med fugemasse, vil fugen spærre for fugt/vandindtrængen. Vedligeholdes fugen ikke, vil der komme fugt ned, som ikke kan komme væk, hvilket kan medvirke til rådskader. Ved besigtigelsen var der ingen tegn på, at klager siden overtagelsen havde vedligeholdt fugen, som var grøn af alger. I forbindelse med besigtigelsen var der afskalninger af maling, hvilket kunne tyde på, at modulerne ikke siden overtagelsen var blevet malet af klager. Selskabet har også henvist til, at konsulenten har anført, at byggemetoden ikke vurderes at være helt ualmindelig for sådanne typer hegnsmoduler, hvor trækvaliteten ikke er høj, og derfor ikke har lang levetid og kræver løbende vedligeholdelse.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102272

Af selskabets besigtigelsesrapport af 9/8 2024 fremgår bl.a.:

"Konklusion: Uhensigtsmæssig konstruktionen, trækvalitet og muligt vedligehold. Terrassen monteret på huset er fra 2018, hvor huset er totalrenoveret. Terrasser mod nord og vest ser ud til at være kommet til og den sidste mod syd er udskiftet/ny/evt. ændret i størrelse. Felter imellem stolper er præfabrikeret moduler af ukendt trækvalitet men af fyr eller grantræ (blødt træ). I top og bundramme er fræset et spor til montering af lameller. I bunden er sporet blevet lukket med fugemasse imellem lodrette lameller. Talt med tømreren som har monteret moduler (som var byggh. Leverance). Han har fuget huller efter ønske fra kunden. Af kosmetiske årsag (grimme huller). Det er svært at sige om fugningen mindsker levetiden. Det gør, at der i første omgang spærres for fugt/vandindtrængen, men hvis der ikke vedligeholdes og der kommer fugt ned, kan fugten ikke komme væk. Byggemetoden vurderes ikke at være helt ualmindelig for sådanne typer hegnsmoduler, hvor trækvaliteten ikke er høj (blødt træ) og ikke har lang levetid og derfor kræver løbende vedligeholdelse i form af maling af træværket. Der ses flere steder afskallet maling, som peger på, at mondulet ikke er blevet vedligeholdt, så der kan trænge fugt ind i træværket. Fugen er grøn af alger som også tyder på, at denne ikke er vedligeholdt. Råd har ikke været til stede ved overtagelsen, da hegn var nærmest nyt. Terrassen monteret på huset, med bolte, er fra 2018. Hvor huset er totalrenoveret. Terrasser mod nord og vest ser ud til at være kommet til og den sidste mod syd er udskiftet/ny/evt. ændret i størrelse. (ud fra luftfoto]"

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at den beskrevne konstruktion, hvor sælgeren har foranlediget, at sporene i bundrammerne i rækværkerne omkring terrasserne er blevet lukket med fugemasse, forhindrer indtrængende vand og fugt i at komme væk, hvorved vand indkapsles i træværket. Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at rådkaderne skyldes klagerens manglende vedligeholdelse af rækværket, der på anmeldelsestidspunktet kun var ca. 6 år gammelt.

Nævnet finder på denne baggrund, at den uhensigtsmæssige konstruktion på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

11.

102272

Selskabet skal derfor dække udgifterne til udbedringen af skaden. Nævnet henviser til sag 92160.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at andre konstruktionsmetoder sandsynligvis ikke ville have medført vandindtrængen i træet i bundrammerne, og derfor efter alt at dømme ville have givet konstruktionen en betydeligt længere levetid. Dette bekræftes også af det faktum, at terrasserne i øvrigt ikke er rådskadede.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne til udbedring af skaden i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. En eventuel kontanterstatning skal forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales



Peter Thønnings