

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. september 2021 blev i sag nr. 95733:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Af tilstandsrapport af 27/9 2018 fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

...

1.2 Tagfald

K3 Taghældningen på nederste del af tagflader er mindre end foreskrevet af tagproducenten.

Note: Den lave taghældning giver risiko for fugtindtrængning i samlingerne og derved følgeskader i den underliggende konstruktion.

...

1.5 Udvendigt træværk ved tag

K2 Udvendigt træværk ved tag er udtørret, og fremstår med begyndende nedbrydning, f.eks. i dækbrædder og i udhængsbrædder placeret under tagrender.

1.6 Tagrender/tagnedløb

K3 Tagrender er generelt placeret med lav højde ift. niveau på tagflader.

Note: Der er risiko for overløb, hvilket kan medfører følgeskader på bygningens konstruktioner.

1.8 Spær og lægter

K1 Tagflade / udhæng i område over garage / udhus fremstår med nedbøjning.

Note: Forholdet kan skyldes for stor spærafstand / for lille lægtedimension i tagkonstruktionen. Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for konstruktionssvigt.

...

Ja Nej

Sælgers oplysninger om ejendommen ...

2.2 Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb?

☐☒

Ankenævnet for Forsikring

2.

95733

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?"

I brev af 31/8 2020 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"På vegne af mine klienter, ... og [klageren], retter jeg henvendelse fremsender jeg nærværende klage til Ankenævnet for Forsikring, idet mine klienters ejerskifteforsikring, Gjensidige Forsikring, har afvist at dække en række konstaterede mangler ved mine klienters ejendom, beliggende ..., som de købte primo juni 2019.

Mine klienter overtog ejendommen den 1. oktober 2019, med dispositionsdag den 1. september 2019. Købsaftalen fremlægges som sagens **bilag 1**.

Der blev i forbindelse med købet tegnet ejerskifteforsikring hos Gjensidige Forsikring, policenummer

Kort efter overtagelsen af ejendommen, kunne mine klienter konstatere, at ejendommens tagrender ikke kunne komme af med/aflede vandet. Dette medførte, at der allerede på overtagelsesdagen var sket en stor mængde udstrømning af vand igennem træudhænget, der eksisterer hele vejen rundt om huset.

Som følge heraf, er træbrædderne langs huset – særligt ved de områder, hvor skaden ved tagrenderne er størst – blevet beskadiget som følge af fugt. Husets træbelægning ved garage og skur har ligeledes lidt skade som følge af fugt, idet manglerne ved tagrenderne har ført til oversvømmelser uden for huset.

Mine klienter anmeldte skaden til forsikringen den 16. oktober 2019.

Min klienter havde i december 2019 [tømrer- og snedkerfirma] ude og besigtige ejendommen, med henblik på at fremkomme med tilbud på udbedring af tagrenderne. De konstaterede følgende årsager til problemet:

- *'Tagkonstruktion er udført forkert og hænger mod vej, dette kan medføre større skader.*
- *Tagrende er utæt mange steder og trænger til udskiftning, det er min vurdering at det bedre kan betale sig at lave synlige tagrender, i stedet for at rep. på ekst. det er en bedre løsning på længere sigt.*
- *Belægning for enden af hus er udført med forkert fald og der er ikke korrekt afledning af overfladevand, der er udført en ulovlig rist som er en baderist, denne er så ført på kloak, dette er ikke hensigtsmæssigt og bør ændres.'*

Herudover havde Gjensidige Forsikring håndværkervirksomheden ... ude og besigtige forholdet i forbindelse med deres gennemgang af sagen. Håndværkeren anførte bl.a., at *'at der er en nedbøjning ca. midt på den 7,5 meter lange skjulte tagrende i hvid plastik, hvilket medfører at vandet ikke bliver ledt mod afløb.'* Det var endvidere håndværkerens vurdering, at årsagen til at vandet løb forbi tagrenden og ned langs udhænget, skyldtes en kombination af for lav taghældning samt bagfald på tagrenderne.

Af tilstandsrapporten, der fremlægges som sagens **bilag 2**, fremgår følgende vedrørende tagrenderne:

...

Gjensidige Forsikring har ved flere tilfælde afvist at dække skaden på mine klienters ejendom med henvisning til tilstandsrapportens pkt. 1.2 vedr. tagfald, pkt. 1.6 vedr. tagrender/tagnedløb og pkt. 1.8 vedr. spær og lægter. Klage af 26. marts 2020 fremlægges som **bilag 3** og Gjensidige Forsikrings seneste afgørelse af 27. juli 2020 fremlægges som **bilag 4**.

Det fremgår dog alene af tilstandsrapporten, at der er en *risiko for overløb, hvilket vil kunne medføre følgeskader på bygningens konstruktioner*. Det var dog tilfældet, at tagrenderne ikke var funktionsdygtige allerede på dispositionsdagen. [Håndværkervirksomhed] kunne ligeledes, da de besigtigede ejendommen, konstatere, at udløbet havde stået på i længere tid, idet der blev konstateret mørke løbere på udhænget.

Det er således min opfattelse, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, som alene nævner en risiko for overløb, der bør udbedredes inden for overskuelig tid. Dette er klart misvisende og ufyldstgørende, da min klient ikke på grundlag af den beskrivelse, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

På dispositionsdagen var der således ikke blot risiko for følgeskader – der forelå allerede på dette tidspunkt en faktisk skade, der havde medført følgeskader på ejendommen.

Jeg skal i denne forbindelse fremhæve ankenævnets afgørelse i sag nr. 92693 af 18. september 2019, hvor klager fik medhold i, at tilstandsrapporten ikke havde beskrevet skaden i et sådant omfang, at klager ville have mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning – til trods for, at der var tale om en k3-anmærkning.

Afgørelsen understøtter, at tilstandsrapporten skal udgøre en konkretiseret og dækkende advarsel om forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Dette er imidlertid ikke tilfældet i nærværende sag, idet bemærkningen vedr. *risiko for overløb* ikke kan karakteriseres som en konkret og dækkende advarsel, når der allerede var indtrådt en faktisk skade, før mine klienter fik disposition over ejendommen.

Gjensidige Forsikrings klageafdeling har i deres afgørelse i nærværende sag af 27. juli 2020 anført, at det af tilstandsrapporten fremgik, at der var tale om en alvorlig skade vedrørende tagrenderne, som krævede en totaludskiftning, og at mine klienter derfor ikke har lidt et økonomisk tab, som de ikke allerede var advaret om, jf. bilag 4.

Dette er imidlertid ikke korrekt. Det fremgår ingen steder i tilstandsrapporten, at tagrenderne krævede en totaludskiftning. Dette blev alene konstateret af mine klienters egen byggesagkyndige, [tømrer- og snedkerfirma], i forbindelse med deres besigtigelse af tagrenderne efter overtagesdagen.

Det er således min opfattelse, at ejerskifteforsikringen skal give tilsagn til at dække omkostningerne til udbedring af skaderne i forbindelse med tagrenderne.

Mine klienters økonomiske tab kan opgøres til kr. 200.000,00n kr., som udgør prisen for at få udbedret tagrenderne. Tilbud fra egen håndværker er fremlagt som sagens **bilag 5**.

Subsidiært gøres det gældende, at såfremt ankenævnet mod forventning skulle finde, at der er tale om en ikke-dækningsberettigede skade, bør Gjensidige Forsikring som minimum dække følge-

skaderne ved ejendommen, da disse ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Dertil skal bemærkes, mine klienter ingen mulighed har haft for at begrænse disse følgeskader, da der allerede, da mine klienter fik disposition over ejendommen, var indtrådt en faktisk skade i form af overløb, som havde medført følgeskader på, og som ikke kunne undgås ved øjeblikkelig udbedring."

Selskabet har i brev af 16/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vores forsikringstagere har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring. Advokaten ... klager over afvist forsikringsdækning for udskiftning af tagrender.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus opført i 1990. Den 27. september 2018 udarbejdes tilstandsrapport (bilag 2). Vores forsikringstager tegner Ejerskifteforsikring med basisdækning for en 10 års periode (**bilag A**) pr. 3. september 2019. Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (**bilag B**).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten anfører bl.a. følgende vedrørende bygning A:

...

I sælgers oplysninger om ejendommen anføres under spørgsmål 2.2 (siden 14), at sælger ikke har kendskab til om der er eller har været utætte tagrender eller nedløb.

Overordnet sagsløb

Vores forsikringstager anmelder forholdet den 16. oktober 2019. Vi anmoder om yderligere oplysninger og den 4. december 2019 oplyser forsikringstageren, at de ved indflytningen kunne konstatere, at tagrenderne ikke kan komme af med vandet, hvilket har givet store oversvømmelser på bl.a. på grunden.

Vi rekvirerer besigtigelse ved samarbejdende håndværker [håndværkervirksomhed] [Samarbejde håndværker], som besigtiger den 30. januar 2020. Af besigtigelsesrapporten fremgår, at 'Årsagen til at der kommer vand er at der er en nedbøjning på den berørte side ved tagrenden ved skur/garage' (**bilag C** samt **D**).

Samarbejdende håndværker anfører, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 1.6 og 1.8, og forholdet afvises som dækningsberettigende den 20. februar 2020.

Vores forsikringstager gør indsigelse den 24. februar 2020, hvor det gøres gældende, at punkt 1.6 i tilstandsrapporten alene beskriver, at tagrenden et enkelt sted har fået et tryk i bunden, og at vandet slet ikke løber over til dette rør. Forholdet er derfor ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Afgørelsen revurderes. Forsikringstagerens vurdering syntes ikke korrekt, hvorefter afgørelsen fastholdes den 14. marts 2020.

Den 26. marts 2020 modtager vi klage fra Advokaten (bilag 3). I klagen gøres bl.a. gældende, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, hvormed forholdet er klart forkert beskrevet, hvorfor ejerskifteforsikringen skal dække.

Ultimo april 2020 drøftes sagen med Advokaten. Under samtalen gør advokaten bl.a. gældende, at tagrenderne er utætte. Da dette ikke er dokumenteret, afvises dette, og den tidligere afgørelse fastholdes.

Den 13. maj 2020 vender advokaten tilbage og meddeler at klagen fastholdes. Advokaten gør gældende, at der i tilstandsrapporten alene står, at der er risiko for overløb, og der på overtagelestidspunktet forelå en faktuel skade, idet tagrenderne ikke var funktionsdygtige. Forholdet er derfor klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorefter ejerskifteforsikringen bør dække.

Da der ikke er fremkommet nye oplysninger, anmoder Skadeafdelingen Klageansvarlige Enhed [KE] om at besvare klagen fra Advokaten (bilag 3). KE fastholder afgørelsen i bilag 4.

I forlængelse af KE klagebehandling har Skadeafdelingen besigtiget og vurderet følgeskaden, og der er meddelt partiel udskiftning af træbeklædningsbrædder på skur.

Forholdet omkring tagrenden indbringes herefter for Ankenævnet for Forsikring.

Vurdering

Klart forkert beskrevet i rapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a Hvorvidt et forhold er 'klart forkert beskrevet' må bero på en konkret vurdering af hvorvidt beskrivelsen i tilstandsrapporten i tilstrækkelig grad har advaret om forholdets karakter, omfang og betydning, altså om bemærkningen i tilstandsrapporten har givet et retvisende billede af situationen og ikke bagatelliseret forholdet.

Når lovgiver anvender formuleringen 'klart', betoner lovgiver, at der skal være tale om en fejl i ikke uvæsentligt grad/omfang.

Som det fremgår af sagen, er bemærkningerne i tilstandsrapportens punkt 1.2, 1.5, 1.6 og 1.8 formuleret på en sådan måde, at det entydigt fremgår, at taghældningen på nederste del er mindre end foreskrevet (1.2) og tagfladen/udhæng over garage/udhuse fremstår med nedbøjning (1.8).

For tagrender er der i øvrigt direkte nævnt i punkt 1.6, at disse generelt er placeret med lav højde ift. niveau på tagflader. I noten er anført, at 'Der er risiko for overløb, hvilket kan medføre følgeskader på bygningens konstruktioner'.

Endelig er der i punkt 1.5 nævnt, at der er begyndende nedbrydning i udhængsbrædder under tagrender.

I tilstandsrapporten beskriver den bygningssagkyndige således, at tagrenderne er placeret for lavt i forhold til tagfladen, ligesom der beskrives en nedbøjning i udhænget, hvor den skjulte tagrende er placeret og således netop i det område, som angår det anmeldte.

Tagrendens funktion er, at lede nedbør væk fra tagfladerne. Omfanget af vand, som skal afledes, afhænger af nedbørens intensitet. Ved almindelig nedbør, vil vandet løbe fra tagflader ned i tagrenden, hvorfra det vil blive afledt. Kommer der derimod større mængder med en større intensitet, altså et meget kraftigt regnvejr, er der risiko for, at regnvandet ikke alene løber ned i tagrenden, men også forbi tagrende og over tagrenden (som angivet i selve bemærkningen, er tagrender placeret med for lav højde i forhold til tagfladerne).

På tidspunktet for Samarbejdendes håndværkers besigtigelse regnede det tilfældigvis rigtig meget, og det kunne derfor konstateres, at vandet løb forbi tagrenden og ned langs udhænget, ganske som anført af den bygnings sagkyndige.

Vi noterer os, at Samarbejdende håndværker beskriver en nedbøjning på tagrendestykket (bilag C). Vi skal præcisere, at den nedbøjning, der er beskrevet, er nedbøjningen i tilstandsrapporten punkt 1.8. Dette følger af den omstændighed, at tagrenderne på ejendommen er skjulte, og det derfor ikke er muligt, at se eller på anden måde konstaterer nedbøjning på selve tagrenden. Vi noterer også, at Samarbejdende håndværker netop henviser til punkt 1.8 og anfører, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten.

Det er herefter vores opfattelse, at bygnings sagkyndigt netop konkret samt dækkende og således på behørig måde informerer køber om forholdene omkring tagrenden i tilstandsrapporten dels ved at give forholdet en K3 anmærkning, dels ved at informere om, at der ved særlig kraftigt regnfald er der risiko for overløb med risiko for følgeskader.

Det er vores opfattelse, at køber er informeret om, at forholdet omkring tagrender er så kritisk, at køber er nødt til at agere på forholdet umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen. Reelt er det vores opfattelse, at en køber med en tilstandsrapport med 10 (11) anmærkninger, som alene relaterer sig til tagkonstruktionen, og som i alt overvejende grad omhandler alvorlige – og kritiske skader, er informeret om, at køber skal forholde sig meget konkrete til tagkonstruktionen og der allerede efter overtagelsen af ejendommen skal foretages udbedringsarbejder.

Specifikt for tagrender må vi i det hele konstatere, at der ikke er tale om, at forholdet er 'klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten', hvorfor forholdet allerede af den grund er undtaget fra dækning, jf. forsikringsvilkårenes punkt 19, litra a.

Advokaten påberåber 92693 til støtte for sit anbringende. Kendelsen er imidlertid ikke sammenlignelig med nærværende. Den konkrete sag omhandlede nedbrydning af mørtel i murværk bag/under facadens pudslag. Selve facadens pudslag var omtalt i tilstandsrapporten med henholdsvis K3 og K1-anmærkninger. Nævnet finder imidlertid, at skader ved murværket under facadepuds i det hele ikke er omtalt i tilstandsrapporten og heller ikke ved noten til K3 anmærkningen om facadepudsen. Nævnet anfører bl.a.:

'Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at det er godtgjort af klageren, at murværkets tilstand på den vestvendte facade på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at forholdet vedrørende murværket ikke kan henføres under tilstandsrapportens K3- og K1-anmærkninger, der vedrører facadernes pudslag. Heller ikke bemærkningen i noten til K3-skaden, hvorefter 'der er risiko for vandindtrængning og følgeskader' udgøre en konkretiseret og dækkende advarsel om nedbrydning af fugemørtel og betydende skader på selve murværket.'

Nævnet finder således at anmærkning i tilstandsrapporten alene angår facadepuds, og ikke det anmeldte forhold om underliggende murværk. Nævnet betoner, hvis en note til en K3 anmærkning omtaler underliggende skjult bygningsdel, skal omtalen at de underliggende bygningsdele være konkret og dækkende.

Da K3 anmærkninger i nærværende sag omhandler tagrender og noten i anmærkningen netop også angår tagrender, er sagerne ikke sammenlignelige. AK 92693 kan i øvrigt ikke tages til ind-

tægt for at blot den bygningssagkyndige anvender 'risiko' bevirker dette, at anmærkningens note ikke er konkretiseret og/eller indeholder en dækkende advarsel.

Vi må derfor fastholde, at Klager ved deres advokat ikke har godtgjort, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Udskiftning af tagrender

Advokaten anfører, at vi i klagesvar fra KE (bilag 4) anfører, at udbedring alene kan ske ved en totaludskiftning, jf. Samarbejdende håndværker. Det er korrekt, at dette er anført i klagesvaret. Det er imidlertid en fejl, at vi anfører, at det er Samarbejdende håndværker, som udtaler sig. Udtalelsen kommer derimod fra vores forsikringstagers reparatør, jf. bilag 5.

Allerede fordi, forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, har vi ikke vurderet i hvilket omfang og hvorledes forholdet kan/skal udbedres.

Vi kan dog tilføje, at et forhold af denne karakter udbedres ved en partiel reparation, hvor det omhandlende stykke tagrende hæves med rendejern. Denne udbedring er i øvrigt identisk med den udbedring, som fordres i forlængelse af bemærkningen i tilstandsrapporten punkt 1.6, med mindre køber vælger at ændre konstruktionen til synlige tagrender.

Af denne grund kan vi heller ikke tiltræde Advokatens estimeret udbedringsomkostninger, jf. bilag 5, som ud over udbedring af punkt 1.6 også syntes at indeholde omkostninger, der allerede er nævnt i tilstandsrapportens punkt 1.5 samt forhold uden for ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16 og 17, litra f.

Følgeskader

Advokaten nedlægger krav om dækning af følgeskader uden at dette er nærmere præciseret.

Som nævnt tidligere har vi meddelt dækning til partiel udskiftning af træbeklædningsbrædder på skur.

Vi må anmode advokaten om at præcisere krav, så vi mere præcist kan forholde os hertil.

Tidligere tilstandsrapporter

Vi har noteret os, at vores forsikringstager med købsaftalen fik udleveret tre tidligere tilstandsrapporter (bilag 1, side 9). Da disse rapporter kan indeholde relevante oplysninger for nærværende, skal vi venligst bede om kopi af tilstandsrapporterne."

Klagerens advokat har i brev af 23/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Som følge af de uoverensstemmende og modstridende udtalelser fra de 3 forskellige håndværkere, herunder henholdsvis klagers egen byggesagkyndige samt forsikringens samarbejdende håndværkere, har klager rekvireret en fjerde uvildig byggesagkyndig fra [rådgivningsfirma] v/... til at besigtige og vurdere skaden, herunder specificere skadesårsagen, som der har været uenighed om.

Som **bilag 6** fremlægges notat af 9. november 2020 fra [rådgivningsfirma], der forestod besigtigelse af ejendommen den 4. november 2020.

Det fremgår af notatets side 3, at det er den byggesagkyndiges vurdering, at årsagen til skaden er en fejl i tagkonstruktionen, idet halvvalmen mod vej har sat sig pga. forkert opbygning.

Endvidere anfører den byggesagkyndige på notatets side 5, at spær konstruktionen over garagen er udkraget, og at denne har sat sig, således at tagrenden altid vil være vandfyldt og have en reduceret kapacitet, hvilket medvirker til, at der ofte vil forekomme overløb i tagrenden.

Den byggesagkyndige havde ligeledes fået udleveret tilstandsrapporten, jf. bilag 2, og har bl.a. anført følgende i forhold til de i rapporten anførte forhold:

Det er den byggesagkyndiges opfattelse, at nedbøjningen, jf. tilstandsrapportens pkt. 1.8, skyldes en konstruktionsfejl, hvilket ikke er anført i tilstandsrapporten. Derudover er det den byggesagkyndiges opfattelse, at tilstandsrapportens pkt. 1.2. og 1.5. intet har med problemstillingen omkring overløb af tagrenderne at gøre. Den byggesagkyndige anfører desuden, at det **ikke** er korrekt, at tagrenderne er placeret i for lav højde i forhold til drypkant på tagsten.

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at skadesårsagen skyldes en konstruktionsfejl, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten, ligesom at dette ikke tidligere er beskrevet af håndværkerne, der har besigtiget ejendommen.

Det fastholdes som følge heraf, at forholdene er klart forkert beskrevet/slet ikke fremgår af tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. De nævnte forhold i tilstandsrapporten er klart misvisende og ufyldestgørende, da min klient ikke på grundlag af disse beskrivelser har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det bemærkes, at tagrenderne i øvrigt allerede på dispositionsdagen var ikkefunktionsdygtige og at der allerede på dette tidspunkt forelå en konstruktionsfejl, hvorfor der ikke alene var tale om en risiko for skade, men at der var indtrådt en faktisk skade på dispositionsdagen.

Det er således min opfattelse, at ejerskifteforsikringen skal give tilsagn til at dække omkostningerne til udbedring af skaderne i forbindelse med tagrende-problematikken.

Som **bilag 7, 8 og 9** fremlægges de af forsikringen efterspurgte tidligere tilstandsrapporter."

Selskabet har i meddelelse af 11/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Med klagers advokats seneste indlæg er fremlagt notat fra rådgiver. På baggrund af dette notat er vi nødt til at foretage genbesigtigelse, herunder muligt foretage statiske beregninger.

Vi har derfor rettet henvendelse direkte til klagers advokat med henblik på aftale herom. Når besigtigelsen er gennemført, vender vi tilbage."

Selskabet har i brev af 19/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har nu gennemgået Notat 01 (**bilag E**) fra vores rådgiver, ingeniør ... udarbejdet efter besigtigelsen hvor også Seniortaksator deltog.

Seniortaksator har ligeledes udarbejdet notat (**bilag F**). På baggrund af de to notater samt notat fra Klagers rådgiver (bilag 6), kan vi anføre følgende.

Ad nedbøjning

Såvel klagers rådgiver som vores rådgiver kunne visuelt konstatere at udhæng over garageport havde sat sig som anmærket i tilstandsrapportens punkt 1.8.

Klagers rådgiver anfører, at der er tale om fejlkonstruktion på grund af forkert opbygning, og anfører i sit notat (bilag 6, side 4), at 'vi kunne ikke konstatere nogen form for bærebjælker til bæring af spær over garage'.

I modsætning hertil konstaterer vores rådgiver, at der visuelt kan ses limtræsdrager over garageport, dokumenteret ved foto. Limtræsdrageren er ikke umiddelbart tilgængelig, hvorfor vores rådgiver, på baggrund af sin erfaring, estimerer dimensionen og udfører konstruktionsberegning, som understøtter, at nedbøjning er sket fra tagets egenlast.

Vores rådgiver konstaterer herefter, at 'limtræsdrageren nu må formodes at have opnået langtidsnedbøjning', altså at konstruktionen har sat sig, og der ikke vil ske videreudvikling. Seniortaksator vurderer tilsvarende, og anfører supplerende i sit notat, at der ikke er konstateret brud, ligesom der ikke er beskrevet anden form for svækkelse i drageren eller for den sags skyld i den øvrige konstruktion.

Henset hertil, må vi konkludere, at der ikke er konstateret skade som følge af nedbøjningen, ligesom der ikke er grundlag for at antage, at der er nærliggende risiko for skade, da forholdet har bestået siden opførelsen i 1990, altså i nu 30 år.

I overensstemmelse med praksis er nedbøjning i sig selv ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Et dækningsberettigende forhold forudsætter, at forholdet har manifesteret sig i skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Uanset, at nedbøjningen ikke opfylder skadebegrebet, skal vi anføre, at det er vores opfattelse, at forholdet isoleret set ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. Den bygningssagkyndige har beskrevet nedbøjningen og vurderet, at denne har sat sig endeligt med angivelse af anmærkningen K1, hvilket er i overensstemmelse med vores besigtigelse og vurdering af forholdet.

Vi noterer os, at Klagers rådgiver anfører, at garageport har sat sig. Forholdet er ikke nærmere beskrevet af rådgiveren og er heller ikke anmeldt af klager. Henset hertil, samt ingen af sagens øvrige fagfolk har konstateret eller beskrevet forholdet, vil vi ikke på det foreliggende forholde os nærmere hertil.

Ad tagrende ved udhæng over garageport

På baggrund af de nu nærmere og mere tilbundsående undersøgelser af den faktiske konstruktion, kan vi tiltræde, at tagrenden over garageporten ikke er placeret for lavt i forhold til tagfladen.

Tagrenden følger derimod nedbøjningen i og med, at tagrenden er en integreret del af konstruktionen. Det vil lejlighedsvis ske overløb alt efter intensiteten af nedbør.

Vi kan konstatere, at den bygningssagkyndige, har vurderet forholdet til K3, da der er risiko for overløb. Den bygningssagkyndige har således beskrevet selve skaden, skadefølgen samt karakteren korrekt. Selve årsagsbeskrivelsen i form af tagfladen er ikke fuldt dækkende, men vi må dog konstatere, at udbedring skal ske ved samme løsning i form af opretning af tagrenden.

Køber er herefter blevet informeret om, at tagrenden har en skade, at der er risiko for overløb og forholdet er vurderet som en kritisk skade med anmærkningen K3. Køber er herefter bekendt med, at der skal ske udbedring ved opretning, da tagrenden er placeret for lavt, og køber må forvente omkostninger til udbedring.

I relation til 'risiko for overløb' skal vi anføre, at dette skal ses i lyset af, at den bygningssagkyndige skal udføre en visuel vurdering af en bygningsdel, som er integreret i konstruktionen og derfor ikke fuldt synlig. Videre må anmærkningen forstås således, at der alene lejlighedsvis sker overløb alt efter intensiteten af nedbør, idet der i modsat fald ville være tydelige spor og egentlig nedbrydning af de underliggende bygningsdele, hvilket ikke er tilfældet.

På denne baggrund og henset til at skademekanismen, karakterangivelsen og ikke mindst udbedringsløsning er identisk, er det vores opfattelse, køber er behørigt informeret med tilstandsrapportens oplysninger, hvorefter forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. Køber har i øvrigt heller ikke lidt tab ved anmærkningen, jf. Forsikringsaftalelovens § 39.

Ad udkragende spær

Seniortaksator anfører i sit notat, at der er udkragende spær, og videre:
'Taget er jo udformet lidt sjovt, hvilket nok var mode på det tidspunkt.'

Det er med valm og en meget lille gavltrekant.

Spærene slutter i princippet inde ved gavltrekanten. Mellem gavltrekant og spærfod bær graterne sammen med de udkragede spær, hvor sidstnævnte hviler af på den bjælke, som har fået en nedbøjning.

Dette påvirker hele tagfladen på det pågældende sted'

Som det fremgår anfører Seniortaksator, at de udkragende spær hviler af på bjælken, som har sat sig, og ses i konstruktionen.

Udkragende spær er ikke i sig selv udtryk for skade, ligesom det forhold, at de udkragende spær hviler af på den bjælke, som har sat sig, heller ikke er udtryk for skade. Forholdet har ikke manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket heller ikke er påvist af Klagers rådgiver eller vores rådgiver.

For god ordens skyld skal vi anføre, at man umiddelbart bliver efterladt med det indtryk, at Klagers rådgiver angiver, at udkragende spær er årsag til nedbøjningen på tagrende (bilag 6, side 5). Dette er ikke korrekt, jf. det tidligere anførte. Det er limtræsbjælken i udhænget som har sat sig på grund af tagets last, hvilket har medført nedbøjning i udhæng over garageporten. Tagrenden er monteret i udhænget, hvorfor tagrenden ligeledes har en nedbøjning.

Ad tidligere tilstandsrapporter

Vi har gennemgået disse, hvilket ikke giver anledning til bemærkninger."

Klagerens advokat har i brev af 12/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringen gør i deres 2. høringssvar gældende, at problemerne med tagrenderne skyldtes en nedbøjning over garageporten. Herefter udtaler forsikringen, at nedbøjningen ikke i sig selv er udtryk for en skade og dermed ikke dækningsberettiget. Herudover gør de gældende, at tagrenderne som følge heraf fortsat ikke er klart forkert beskrevet, henset til, at køber som følge af tilstandsrapporten måtte kunne forvente omkostninger til udbedring af disse.

Ad nedbøjning

Forsikringens rådgiver anfører, at der ikke er risiko for forværring af nedbøjningen herunder nærliggende risiko for brud, hvorfor forholdet af denne grund ikke kan karakteriseres som en skade efter forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, samt at forholdet i øvrigt er nævnt i tilstandsrapporten pkt. 1.8 som en K1.

Det følger dog af pkt. 18.3, at omfattet er: *'fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele'*.

Forsikringens seniortaksator anfører i bilag F, at problemerne med tagrenderne skyldtes en kædereaktion, som tager udspring i nedbøjningen på bjælken. Nedbøjningen må derfor alt andet lige give en nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger, når der også jf. tilstandsrapportens pkt. 1.6 fremgår, at overløbet kan medføre følgeskader på bygningens konstruktioner. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der allerede er konstateret en række følgeskader på de forsikrede bygninger.

Det er således klagers opfattelse, at nedbøjningen alt andet lige opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 1.8, samt at forholdet derfor er klart forkert beskrevet/slet ikke fremgår af tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

I tilstandsrapporten er det alene anført, at nedbøjningen ikke medfører risiko for konstruktionssvigt, men der er intet sted eksplicit anført, at nedbøjningen medfører overløb i tagrenderne.

Ad tagrenderne

Det fastholdes, at forholdet er klart forkert beskrevet/slet ikke fremgår af tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a, hvilket forsikringens seniortaksator ligeledes gør gældende i bilag F, jf. mail af 17. februar 2021 og mail af 19. februar 2021, hvor det bl.a. fremgår:

'Min vurdering er derfor, at kunden ikke har fået den korrekte årsag til nedbøjningen og risikoen for overløb, når det gælder det aktuelle sted...'

Det fremgår ligeledes, at der, hvor mine klienter aktuelt har udfordringer med tagrenderne, *'er den primære årsag dog ikke den, som den bygningssagkyndige har anført i tilstandsrapport for ejendommen.'*

Det forhold, at overløbet i tagrenderne slet ikke skyldes, at disse er placeret for lavet, men i stedet jf. foroven skyldtes en nedbøjning medfører, at tilstandsrapporten er klart misvisende og ufyldestgørende, da min klient ikke på grundlag af disse beskrivelser har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det forhold, at min klient er blevet informeret om, at der var risiko for overløb på tagrenderne, samt at udbedringen heraf ville være den samme, kan ikke tillægges nævneværdig betydning, da forholdet som nævnt foroven er klart forkert beskrevet. K3-anmærkningen må derfor betragtes som irrelevant, idet forholdet ligeledes ifølge ingeniøren både er fejlagtigt beskrevet i tilstandsrapporten, ligesom at forholdet ikke er årsagen til skaden.

Det skal i den forbindelse igen understreges, at skaden allerede var tilstede på overtagelsesdagen, og som følge heraf allerede havde medført følgeskader, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Der er væsentlig forskel på, om overløbet allerede er en realitet, der har medført skade, eller om der alene er en risiko for overløb, som mine klienter har skulle forvente at udbedre inden for få måneder for at undgå yderligere skade på ejendommen.

Slutteligt skal bemærkes, at mine klienter ikke har fået nedslag i prisen som følge af bemærkningen i tilstandsrapporten.

Det er på baggrund af ovenstående fortsat min klare opfattelse, at ejerskifteforsikringen skal give tilsagn til at dække omkostningerne til udbedring af skaderne i forbindelse med tagrende-problematikken, samt de omkostninger min klient har haft i forbindelse hermed, herunder også udgifter til advokat og byggesagkyndig."

Selskabet har i brev af 16/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ad nedbøjning

I en lukket konstriktion, hvor tagrenden ligger ved en bjælke, som sætter sig, vil tagrenden naturligt følge bjælken. Dette sker samtidig med, at bjælken sætter sig, hvorfor der i vores optik ikke er tale om en kædereaktion over tid, men et forhold der sker sideløbende.

Forholdet omkring tagrenden, har således bestået lige så længe som nedbøjningen, og er derfor ikke udtryk for 'nærliggende risiko for skade', jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Advokaten anfører, at der allerede er konstateret en række, skadefølger på grund af tagrendes overløb. Dette forhold blev ligeledes fremført i forbindelse påklagen til KE, som foranledigede forholdet besigtiget.

Besigtigelse blev gennemført ved Netværkshåndsværker den 18. august 2020, af rapporten fremgår det at regnvandsbrønden ikke kan aflede regnvand (både nedløbsrør og brønd fremgår af billederne i de to rapporter), hvorfor terræn lejlighedsvis står under vand, som forårsager skade på garagens (med integreret skur) træværk. Vi kan forstå, at der er meddelt dækning til skader på træværk. Rapport vedlægges som **bilag G**.

Ad tagrende ved udhæng over garageport

Vi skal præcisere, at den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten alene er af visuel karakter. Den bygningssagkyndige foretager ikke destruktive indgreb, og med udgangspunkt i dette, er beskrivelsen af for lavt placeret tagrender eller tagrender sidder for lavt som følge af nedbøjning principielt udtryk for samme forhold.

Spørgsmålet er herefter om betingelsernes punkt 19, litra a er opfyldt. Af bestemmelsen kan udledes, at:

'Forhold, som er nævnt 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 grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning'

I overensstemmelse med bestemmelsen er det afgørende, at køber har mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Som anført i høringssvar 2, er køber i tilstandsrapporten informeret om, at tagrenden sidder for lavt og der derfor er risiko for overløb. Forholdet har fået karakteren K3, altså, at kritisk skade.

Ligeledes som anført tidligere vil udbedring af anmærkningen medføre, at der skal ske en opretning af tagrenden og køber må forvente omkostninger til udbedring.

På samme måde vil en nedbøjning medføre, at der skal ske opretning og ydermere med samme udbedrings metode, hvorefter omkostningsbeløbet vil være i samme niveau.

Vi må herefter fastholde, at køber er informeret om tagrenden ikke sidder korrekt, at der skal ske opretning og dette indebærer udgifter. Endelig skal vi anføre, at begge forhold vurderes til K3. Køber har ikke lidt nogen form for tab i forbindelse hermed.

I forlængelse heraf må vi konstatere, at Klager ikke har godtgjort, at forholdet er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelserne.

Vi skal i øvrigt anføre, at det ikke er præciseret hvorledes forholdet har manifesteret sig i skade, at 'oversvømmelsen af terræn nedenfor og skader på træværk' ikke skal henføres til dette forhold, jf. bilag G.

Ad udgifter til advokat og byggesagkyndig

Hverken advokaten eller Klagers rådgiver har bidraget med afdækning af dækningsberettigende forhold.

Ligesom sagens forløb eller sagen i sig selv indeholder en kompleksitet, som berettiger til rådgivningsbistand.

Klager er derfor ikke berettiget til hel eller delvis refusion af rådgivningsudgifter, jf. Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3."

Klagerens advokat har i brev af 4/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringen gør i deres skrivelse af 16. april 2021 gældende, at den bygningssagkyndiges beskrivelse af tagrendernes placering er det samme som, at tagrenden sidder for lavt som følge af nedbøjningen, hvorfor klager er fuldt ud informeret om, at tagrenderne ikke sidder korrekt. Forholdet er ifølge forsikringen ikke klart forkert beskrevet som følge heraf, jf. betingelsernes pkt. 19, litra a. Dette bestrides, idet der ikke er anført nogen årsagssammenhæng mellem nedbøjningen og tagrenderne. Gjensidiges håndværkere har ligeledes ikke kunne fastlægge en årsag ud fra besigtigel-

serne eller tilstandsrapporten, hvorfor det ikke kan forventes, at klager som forbruger skal kunne gennemskue et så teknisk forhold.

Gjensidige har tillige i 2. høringssvar af 19. februar 2021 tiltrådt, at tagrenden over garageporten ikke er placeret for lavt i forhold til tagfladen, som ellers er det, den bygningssagkyndige har anført i tilstandsrapportens pkt. 1.6. Gjensidige har i stedet anført i samme høringssvar, at det skyldes en fejl i tagkonstruktionen.

Vedrørende nedbøjningen, er den i tilstandsrapporten beskrevet således i pkt. 1.8;

Tagflade / udhæng i område over garage / udhus fremstår med nedbøjning.

Note: Forholdet kan skyldes for stor spærafstand / for lille lægtedimension i tagkonstruktionen. Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for konstruktionssvigt.

Nedbøjningen er i øvrigt anmærket med en K1, hvilket alt andet lige er væsentligt anderledes end K3 anmærkningen i pkt. 1.6.

Det gøres således gældende, at man ikke kan karakterisere de to forhold som værende udtryk for det samme, henset til, at de er beskrevet særskilt og med to forskellige anmærkninger. Dette understreges yderligere af, at der i pkt. 1.6 intet er nævnt om forholdet mellem tagrender og nedbøjningen.

Det forhold, at forsikringens Seniortaksator i **bilag F** konstaterer, at overløbet i tagrenderne skyldtes nedbøjningen, understreger blot, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selv om det konstruktionsmæssigt er korrekt, at dette er tilfældet, kan det ikke tillægges nævneværdig betydning i denne sag, da det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at det netop er det, der er skyld i problemet.

Klager har ikke selv byggeteknisk baggrund, hvorfor klager ikke selv har haft mulighed for at gennemskue sammenhængen mellem overløb i tagrenderne og nedbøjningen i tagfladen, når dette ikke klart fremgår af tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten fremstår således misvisende og uigennemskuelig, og det vil være urimeligt at pålægge klager risikoen for denne uigennemsigthed.

Det er på baggrund af ovenstående er det således fortsat min klare opfattelse, at ejerskifteforsikringen skal give tilsagn til at dække omkostningerne til udbedring af skaderne i forbindelse med tagrendeproblematikken, samt de omkostninger min klient har haft i forbindelse hermed, herunder også udgifter til advokat og byggesagkyndig."

Selskabet har i brev af 26/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ad nedbøjning

Vi henviser til vores bemærkninger i tidligere høringssvar og skal blot gentage, at forholdet ikke har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad tagrende ved udhæng over garageport

Som nævnt tidligere er der tale om en lukket konstruktion, hvorfor en visuel besigtigelse ikke vil afdække årsagssammenhæng, som antaget af Advokaten.

Ankenævnet for Forsikring

15.

95733

Det er vores opfattelse, at det afgørende i relation til ejerskifteforsikringen, er om Klager via tilstandsrapporten er informeret om skadeforhold ved bygningsdelen, herunder mulige skadefølger, som skal udbedres.

Som anført i høringssvar 2 og 3 er dette tilfældet.

Ad udgifter til advokat og byggesagkyndig

Vi henviser til allerede anførte, idet vi dog skal bemærke, at der mangler et 'ikke' i 2. sidste afsnit i høringssvar 3 af 16. april 2021. Rette sætning lyder:

Ligesom sagens forløb eller sagen i sig selv *ikke* indeholder en kompleksitet, som berettiger til rådgivningsbistand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tidligere tilstandsrapport af 2/12 2003, 17/10 2012 og 11/5 2016. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af mail af 4/12 2019 fra et tømrer- og snedkerfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Hermed lidt overslagspriser på opretning af konstruktion samt udskiftning af tagrender.

- Tagkonstruktion er udført forkert og hænger mod vej, dette kan medføre større skader.*
- Tagrende er utæt mange steder og trænger til udskiftning, det er min vurdering af det bedre kan betale sig at lave synlige tagrender, i stedet for at rep. På ekst. det er en bedre løsning på længere sigt.*
- Belægning for enden af hus er udført med forkert fald og der er ikke korrekt afledning af overfladevand, der er udført en ulovlig rist som er en baderist, denne er så ført på kloak, dette er ikke hensigtsmæssigt og bør ændres.*

Alle priser er ekskl. moms.

Priser er inkl.:

Konstruktion:

Nedtagning af udhængsbrædder på side mod vej

Nedtagning af stern

Tagkonstruktion hæves med soldater hvis muligt

Oplægning af limtræ eller jern til at holde tagkonstruktion på plads

Montering af sternbrædder og udhængsbrædder

Samlet pris ekskl. moms Kr. 45.000,00

Tagrender:

Nedtagning af sternbrædder hele vejen rundt på hus

Spær ender skæres til lodret

Montering af nye sternbrædder

Etablering af nye synlige tagrender på konsoljernen

Plastmo, stål plus nr. 11

Etablering af nye nedløb

Samlet pris ekskl. moms Kr. 66.800,00

Ankenævnet for Forsikring

16.

95733

Terræn:

Optagning af belægning foran skur og ved parkering

Etablering af korrekt acu-dræn foran skur som føres til regnvandsbrønd

Opretning af bund samt lægning af fliser

Samlet pris ekskl. moms Kr. 42.500,00"

Af besigtigelsesrapport af 30/1 2020 fra en håndværkervirksomhed rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Hvor stort er omfanget:

Der er tale om en skjult tagrende på ca. 7.5 meter i hvid plastik. Der er en nedbøjning ca. i midten af denne tagrende så vandet ikke bliver ledt mod afløb. Bemærk at der er en rist i jorden som tilsyneladende ikke optager vandet. Jeg har informeret FT om at de bør få den undersøgt om der evt. skulle være et brud eller om den blot er stoppet af de perlesten fra vejen som ligger meget tæt på.

Hvad er årsagen til skaden:

Årsagen til at der kommer vand er at der er en nedbøjning på den berørte side ved tagrenden ved skur/garage.

Jeg har vendt skaden med min cheftaksator. Vi er begge enige om at forholdet er påtalt i tilstandsrapporten på side 9 Punkt 1.6 og 1.8

...

Hvordan kan skaden repareres:

Tagrenden afmonteres og rendejern rettes op.

Der lægges en ny tagrende i på ca. 7.5 meter.

Der monteres nye udhængsbrædder 2 stk. på 7.5 meter som males hvide

Hvad koster det at udbedre skaden:

Der er ikke taget stilling til dette da vi mener at forholdet er anfægtet i tilstandsrapporten

Hvad er alderen på den beskadiget bygningsdel, der er skadet:

Dette vides ikke præcist da det ikke står oplyst i tilstandsrapporten. Huset er bygget i 1990.

Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen:

Ja det vil jeg mene da nuværende ejer kun har boet der siden oktober 2019 og det er anfægtet i tilstandsrapporten. Der er også synlig tegn på vandløber på udhænget"

Af besigtigelsesrapport af 17/8 2020 fra en håndværkervirksomhed rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Årsag til afgørelse:

Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen;

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at beklædningen til venstre for skurdør, var kraftigt opfugtet og på enkelte brædder kunne der ses begyndende råd. Inde i skuret til højre for døren, er der en væg som adskiller skur og garage. Væggen er beklædt med 12 mm spor krydsfiners plader

som går helt ned til gulvet. På flere af pladerne, ses der fugtskjolder flere steder fra betongulv og ca. 20 cm op, dog vurderes skaden på pladerne kun at være kosmetiske, da pladerne måles at være helt tørre, ved en indstiksmåling flere steder og det er iht. referencemålinger fra andre steder i skuret.

Hvor stort er omfanget;

8-10 profilbrædder på udvendig side bør udskiftes fra terræn og op til udhæng. Højde ca. 2 meter – brede ca. 1 meter

Hvad er årsagen til skaden;

Beklædningen er monteret helt ned til terræn hvilket er byggeteknisk forkert udført. Der skal være min. 10 cm. fra terræn og op til facadebeklædning netop for at sikre facaden mod opfugtning. På billederne som er indsendt fra tidligere besigtigelse ses det tydeligt, at regnvandsbrønden som er lige foran skuret, af ukendte årsager ikke kan nå at aflede de store mængder vand, og derfor stiger vandstanden foran skuret og så opfugtes beklædningen.

Hvordan kan skaden repareres;

Som det første, bør FT få gået brønden efter for at se hvad der er årsagen til at den ikke kan nå at aflede de store mængder vand, efterfølgende bør afløbsrist laves om til et egnet og korrekt afløb, dog oplyser FT ved besigtigelse at de er ved at få det lavet om til en korrekt løsning. Når det med afløbet så er udbedret, så skal man udskifte de rådne facadebrædder og dem afslutter man så i samme højde over terræn som murstensfacaden og fra bræddebeklædningen og ned til terræn slutter man så af med sokkeleternit. Ydermere skal brædderne grundes og overmales med hertil egnet træbeskyttelse.

Dog skal det bemærkes, at det ved besigtigelsen ikke var muligt at vurdere om den bagvedliggende konstruktion, altså bundrem og træskellet er beskadiget og i hvilket omfang

Dette skal undersøges ved destruktivt indgreb for at kunne komme med en mere retvisende pris for udbedring."

Af notat af 9/11 2020 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Ejeren af ... har bedt [rådgivningsfirma] om, at vurdere problemstillingen om at tagrender ved garager ikke kan komme af med vandet, hvilket giver store oversvømmelser på terræn neden for tagrenden.

Der blev foretaget besigtigelse den 4. november 2020. Vejret var tørt og solrigt.

Der blev kun foretaget visuel kontrol.

Det kunne konstateres at tagrende mod vej og ved Garager var delvis fyldt med vand

...

Tagrender er af typen Plastmo nr. 10 med dimension bredde 102 mm – højde 64 mm

Tagrender vurderes ved besigtigelsen til at være 70 % fyldte på midten af facadelængden, hvilke reducerer vandkapaciteten væsentligt.

Vi kunne konstatere, at tagrende på øst-facade og som tilstøder gavl-facaden mod vejen var tør

...

Tagrende på øst-facade og som tilstøder gavl-facaden mod vejen var der vand i frem til afløbet

...

Det er vor vurdering, at der er en fejl i tagkonstruktionen, idet halvvalmen mod vejen har sat sig på grund af forkert opbygning.

...

Vi kunne ikke konstatere nogen form for bærebjælker til bæring af spær over garage

Vi kunne konstatere, at udhæng og garageporte havde sat sig

Ved kontrol af tagkonstruktion kunne vi på afstand (det var ikke muligt at kravle frem til valmspærrene) vurdere, at disse var fastgjort til spærret ved gavltrekanter.

Vi kunne konstatere at spærfoden er trukket ud til stjernkanten, og at der er et hovedspær der går fra gavltrekanter til spærfod se nedennævnte billede. Ligeledes kan man se, at der er et valmspær fra hovedspær til spærfod

Konstruktion ses bedre på billede over udhæng, som er samme konstruktion

...

Det er vor vurdering, at spær konstruktionen over garagen er udkræget, og at denne har sat sig, således at tagrenden altid vil være vandfyldt og have en reduceret kapacitet, hvilket medvirker til, at denne meget tit vil 'løbe over'

Vi skal herunder kommentere de 4 forhold der er nævnte i tilstandsrapporten

...

AD 1 – Tagfald K3

Det er korrekt at tagfaldet er mindre end foreskrevet af producenten, Men dette forhold har intet med problemstillingen omkring overløb af tagrender at gøre.

Pga. af den lave hældning er der risiko for at vandet kan 'blæses' bagud og ind under tagstenene, men taget er forsynet med et undertag i form af en dug, som vil opfange dette vand.

AD 1.5 Udvendigt træværk K2

Det er rigtigt, at dækbrædder er udtørret og trænger til at blive skiftet, men det har intet med problemstillingen omkring overløb fra tagrender at gøre

Udhængsbrædder under tagrender er særlig udsat for nedbrydning pga. overløb fra tagrender, Vi kunne dog ikke på besigtigelse se begyndende nedbrud på de yderste udhængsbrædder

AD 1.6 Tagrender og tagnedløb K3

Det er ikke korrekt at Tagrender er placeret i for lav højde i forhold til drypkant på tagsten – se billeder ovenfor

AD 1.8 Spær og lægte

Ja der er en stor nedbøjning, som efter vor opfattelse skyldes en konstruktionsfejl.

Vi kan ikke på nærværende undersøgelse vurdere om der er risiko for svigt i tagkonstruktionen."

Af notat 01 af 11/1 2021 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Indledning:

Undertegnede er af ... Nykredit forsikring blevet bedt om, at besigtige forhold omkring nedbøjning på tagrenden over port til garage og dør til udhus. Formål at fastlægge årsag til nedbøjningen på tagrenden.

Besigtigelse:

Besigtigelse blev foretaget d. 8.01.2021, hvor det tydeligt kunne konstateres, at tagrenden over garageporten bøjer ned.

...

Nedbøjning på tagrende inddækning ses tydeligt.

...

Foto til venstre er taget oppe fra og det ses tydeligt, at vandet i renden ikke kan løbe væk, men samles især på midten. Det vurderes til 5-6 cm vand i renden på midten.

I enderne var renden tør.

...

På foto til højre, der er taget på siden af garagen, ses tagrenden var tør fra hjørnet og hen til udløbet til tagnedløbet. Samme forhold noteredes på den modstående facade.

Da det ikke har været muligt, at finde eksisterende tegninger med snit i garagegavlen, er snittet nedenfor udarbejdet på baggrund af besigtigelse på stedet, hvor det fra loftet kan anes en limtræsdrager som spænder fra garagefacade (hjørnepille) til facade.

...

Foto taget fra loftlem i huset.

Over porten ses en limtræsdrager, som på afstand vurderes til 90x200 mm.

...

Fra sidste hovedspær til Limtræsdrager måltes 1 m, og fra limtræsdrager og ud til forkant tagrende måltes 1 m.

Limtræsdrageren skal altså bære 2 m tag, isolering, tagbrædder m.m. hvilket svare til en egenlast på: $2 \text{ m} \times 0,7 \text{ kN/m}^2 = 1,4 \text{ kN/m}$

Limtræsdrageren spænder 5,3 m. L24 P-last Andvendelsesklasse 2, $E_0 = 11.500 \text{ MPa}$. Inertimoment for limtræsdrager 90x200 mm: $I_y = 60 \times 10 \text{ mm}^4$.

Nedbøjningen for langtidslast på midten af bjælken kan altså beregnes til:

$$U_q = (1 + 1,0 \times 0,8) \frac{5}{384} \left(q \times L^4 / E \times I_y \right) = 1,8 \times 5 / 384 \left(1,4 \times 5300 / (11500 \times 60 \times 10) \right) \\ = \underline{\underline{37 \text{ mm}}}$$

Da afstanden fra limtræsdrageren til først hovedspær er 1 m, og da afstanden fra tagrende til første hovedspær er ca. 2 m, vil nedbøjningen for tagrenden teoretisk være 2 gange 37 mm, altså 74 mm.

...

Med et 60 cm vatterpas blev målt en nedbøjning på ca. 20 mm.

Ved en afstand på 2 m vil nedbøjningen være: $2,0 / 0,6 \times 20 = 67 \text{ mm}$, hvilket svare til ovenstående teoretiske beregning.

Konklusion:

Det har ikke umiddelbart været muligt at bestemme størrelsen af limtræsdrageren over porten, hvorfor den er vurderet til 90x200 mm.

Den beregnede nedbøjning af tagrenden svare til det på stedet konstaterede, med det forbehold der er taget ovenfor for limtræsdragerens dimensioner.

Tagrendens nedbøjning skyldes altså, at limtræsdrageren over porten bøjer ned pga. egenlasten fra taget.

Udbedringsforslag:

Da limtræsdrageren nu må formodes, at have opnået langtidsnedbøjningen, vil det være muligt, at demonterer loftbrædderne i garage og udhus, hvorefter spærerne der er fastgjort til portoverliggeren, kan løsnes og løftes til vandret, herefter kan de understøttes på overliggeren og fastgøres med sømbeslag.

Alternativt kan limtræsdrageren løftes op på midten og forstærkes med et passende stålprofil."

Af mail af 17/2 2021 fra seniortaksator fremgår bl.a.:

"Nedbøjning

Det er korrekt, at der er en aktuel nedbøjning.

Konstruktionen, som er med nedbøjning, er fra husets opførelse.

Årsagen er med stor sandsynlighed for lille dimension på bjælken, men den er ikke brudt, og konstruktionen er hen ved 30 år gammel.

Derfor er det ingeniørens og min vurdering, at der ikke er risiko for en forværring – læs nærliggende risiko for brud.

Idet der samtidig er gjort opmærksom på forholdet med en karakter K1 – mindre alvorlig skade, må forholdet anses for korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Kunden har således ikke krav på at få skiftet bjælken ud med en i kraftigere dimension eller forstærkning af den eksisterende.

Tagrender

I tilstandsrapporten er der ganske rigtigt gjort opmærksom på,

Tagrender er generelt placeret med lav højde ift. niveau på tagflader.

Note: Der er risiko for overløb, hvilket kan medfører følgeskader på bygningens konstruktioner.

Ifølge ingeniøren er dette ikke en korrekt registrering.

Der er ikke noget, der indikerer, at tagrenden på det pågældende sted er placeret forkert i forhold til tagfladen.

Årsagen til, at den løber over, er, at vandet samler sig på midten af tagrenden, da den følger nedbøjningen på tagfladen, som følger nedbøjningen på bjælken.

I og med toppen af tagrenden, hvor nedbøjningen er størst, ligger under udløb fra tagrenden, så løber det fortrinsvis ud over kanten på tagrenden i stedet for i nedløbene.

Det vil sige, at det er en kædereaktion, som tager udspring i nedbøjningen på bjælken.

Derfor mener jeg også, at vi er i dækning for nedbøjningen på tagrenden, som ikke fungerer efter hensigten, og derfor giver anledning til overløb med deraf skade på andre bygningsdele – udhængsbrædder og stern samt i værste fald spær og beklædning/port.

Jeg skal ikke afvise, at det er muligt at foretage en opretning af tagrenden ved at justere på eksisterende rendejern/konsoljern eller ganske enkelt udskifte tagrenden på det pågældende stykke og montere en ny på nye konsoljern, således at den får lidt pilhøjde på midten.

Den udfordring, som der kan være, er, at nedbøjningen er så kraftig, at der ikke kan etableres den fornødne pilhøjde for at komme over nedløbenes højde uden at komme for tæt underside tagsten (som der egentlig er bemærket i TR).

Ingeniøren skriver ikke direkte om tagrende, da det ikke er den, som udelukkende er med nedbøjning – det er konstruktionen, som den er monteret på.

...

Udkragende spær

Jeg er enig med rådgiveren.

Taget er jo udformet lidt sjovt, hvilket nok var mode på det tidspunkt.

Det er med valm og en meget lille gavltrekant.

Spærrene slutter i princippet inde ved gavltrekanten. Mellem gavltrekant og spærfod bær graterne sammen med de udkragede spær, hvor sidstnævnte hviler af på den bjælke, som har fået en nedbøjning.

Dette påvirker hele tagfladen på det pågældende sted."

Af mail af 19/2 2021 fra seniortaksator fremgår bl.a.:

"Jeg er enig i, at køber er advaret om en aktuel skade ved tagrenderne, som har fået en karakter K3, hvilket er udtryk for en kritisk skade, som kræver udbedring inden for overskuelig tid, hvis forholdet ikke skal udvikle sig med deraf risiko for skade på andre bygningsdele.

Registreringen er ydermere suppleret af en note, hvoraf det fremgår, at der er risiko for overløb med deraf risiko for følgeskade på andre bygningskonstruktioner.

Det må alt andet lige betyde, at den interesserede køber forud for beslutning om køb af ejendommen er gjort opmærksom på en kritisk skade ved tagrenderne, som kræver udbedring inden for overskuelig tid.

Overskuelig tid er i ejeskitteforsikringsammenhæng inden for få måneder maksimalt et halvt år.

Der, hvor kunden aktuelt har en udfordring med tagrenderne, er den primære årsag dog ikke den, som den bygningssagkyndige har anført i tilstandsrapport for ejendommen.

Den udbedring, som skal til for at udbedre forholdet det pågældende sted, er imidlertid den samme – opretning af den eksisterende eller udskiftning inkl. nye konsoljærn.

Det vil med andre ord sige, at kunden ikke får et tab, når den skal rettes op, og det er heller ikke utænkeligt, at kunden har forhandlet sig til et afslag på grund af bemærkningen i tilstandsrapporten.

Min vurdering er derfor, at kunden ikke har fået den korrekte årsag til nedbøjningen og risikoen for overløb, når det gælder det aktuelle sted, men er gjort bekendt med et kritisk forhold generelt ved tagrenden og dermed mulighed for at tage højde herfor ved forhandling om købsprisen for ejendommen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"16. Hvilke bygninger omfatter forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen.

Forhold, der knytter sig til de i punkt 18.2 og 18.3, nævnte dækninger, omfattes dog ikke af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygnings-sagkyndige. Forhold, der knytter sig til den i punkt 18.1 nævnte dækning, omfattes ikke af forsikringen, hvis det af elinstallationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

17. Hvad er ikke en del af bygningen

...

f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx. indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger.

18. Hvad dækker forsikringen

...

SKADE

18.3 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved »skade« forstår brud, lækage, deformation, svækkelse, revne-dannelse, 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 skader« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

- a Forhold, som er nævnt 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 grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1990 og overtaget af klageren den 1/10 2019 med dispositionsdag den 1/9 2019. Den 16/10 2019 anmeldte hun forhold ved ejendommens tagrender, der ikke kan komme af med/afløse vandet.

Klageren kræver, at selskabet skal give tilsagn til at dække omkostningerne til udbedring af skaderne i forbindelse med tagrende-problematikken, samt de omkostninger hun har haft i forbindelse hermed, herunder også udgifter til advokat og byggesagkyndig.

Klageren har anført, at nedbøjningen på tagfladen opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 1.8, og at forholdet derfor er klart forkert beskrevet/slet ikke fremgår af tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. I tilstandsrapporten er det alene anført, at nedbøjningen ikke medfører risiko for konstruktionssvigt, men der er intet sted eksplicit anført, at nedbøjningen medfører overløb i tagrenderne.

For så vidt angår tagrenderne har klageren anført, at forholdet er klart forkert beskrevet/slet ikke fremgår af tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 19, litra a. Det forhold, at overløbet i tagrenderne slet ikke skyldes, at disse er placeret for lavt, men i stedet skyldes en nedbøjning medfører, at tilstandsrapporten er klart misvisende og ufyldestgørende, da klageren ikke på grundlag af disse beskrivelser har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det skal i den forbindelse understreges, at skaden allerede var til stede på overtagelsesdagen, og som følge heraf allerede havde medført følgeskader, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Der er væsentlig forskel på, om overløbet allerede er en realitet, der har medført skade, eller om der alene er en risiko for overløb, som klageren har skulle forvente at udbedre inden for få måneder for at undgå yderligere skade på ejendommen.

Selskabet har meddelt dækning til partiel udskiftning af træbeklædningsbrædder på skur. Selskabet har i øvrigt afvist dækning. Selskabet har anført, at det er limtræs bjælken i udhænget som har sat sig på grund af tagets last, hvilket har medført nedbøjning i udhæng over garageporten. Tagrenden er monteret i udhænget, hvorfor tagrenden ligeledes har en nedbøjning. Når der bortses fra tagrenden er ikke konstateret skade som følge af nedbøjningen, ligesom der ikke er grundlag for at antage, at der er nærliggende risiko for skade, da forholdet har bestået siden opførelsen i 1990, altså i nu 30 år. Det er selskabets opfattelse, at forholdet isoleret set ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 19, litra a. Den bygningssagkyndige har beskrevet nedbøjningen og vurderet, at denne har sat sig endeligt med angivelse af anmærkningen K1, hvilket er i overensstemmelse med selskabets besigtigelse og vurdering af forholdet.

Selskabet har endvidere anført, at udkragende spær ikke i sig selv er udtryk for skade, ligesom det forhold, at de udkragende spær hviler af på den bjælke, som har sat sig, heller ikke er udtryk for skade. Forholdet har ikke manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket heller ikke er påvist af klagerens eller selskabets rådgiver.

For så vidt angår tagrenden over garageporten har selskabet anført, at den bygningssagkyndige har vurderet forholdet til K3, da der er risiko for overløb. Den bygningssagkyndige har således beskrevet selve skaden, skadefølgen samt karakteren korrekt. Selve årsagsbeskrivelsen i form af tagfladen er ikke fuldt dækkende, men udbedring skal dog ske ved samme løsning i form af opretning af tagrenden. Henset til at skademekanismen, karakterangivelsen og ikke mindst udbedringsløsning er identisk, er det selskabets opfattelse, at klageren er relevant informeret med tilstandsrapportens oplysninger, hvorefter forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. Klageren har i øvrigt heller ikke som følge af årsagsbeskrivelsen lidt tab ved anmærkningen, jf. herved også forsikringsaftalelovens § 39.

Af mail af 4/12 2019 fra et tømrer- og snedkerfirma fremgår det blandt andet, at "• Tagkonstruktion er udført forkert og hænger mod vej, dette kan medføre større skader. • Tagrende er utæt mange steder og trænger til udskiftning, det er min vurdering af det bedre kan betale sig at lave synlige tagrender, i stedet for at rep. på ekst. Det er en bedre løsning på længere sigt. • Belægning for enden af hus er udført med forkert fald og der er ikke korrekt afledning af overfladevand, der er udført en ulovlig rist som er en baderist, denne er så ført på kloak, dette er ikke hensigtsmæssigt og bør ændres".

Af besigtigelsesrapport af 30/1 2020 fra en håndværkervirksomhed fremgår det, at "Der er tale om en skjult tagrende på ca. 7.5 meter i hvid plastik. Der er en nedbøjning ca. i midten af denne tagrende så vandet ikke bliver ledt mod afløb. Bemærk at der er en rist i jorden som tilsyneladende ikke optager vandet. Jeg har informeret FT om at de bør få den undersøgt om der evt. skulle være et brud eller om den blot er stoppet af de perlesten fra vejen som ligger meget tæt på", og at "Årsagen til at der kommer vand er at der er en nedbøjning på den berørte side ved tagrenden ved skur/garage. Jeg har vendt skaden med min cheftaksator. Vi er begge enige om at forholdet er påtalt i tilstandsrapporten på side 9 pkt. 1.6 og 1.8".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 17/8 2020 fra en håndværkervirksomhed, at "8-10 profilbrædder på udvendig side bør udskiftes fra terræn og op til udhæng. Højde ca. 2 meter – brede ca. 1 meter. Hvad er årsagen til skaden: Beklædningen er monteret helt ned til terræn hvilket er byggeteknisk forkert udført. Der skal være min. 10 cm. fra terræn og op til facadebeklædning netop for at sikre facaden mod opfugtning. På billederne som er indsendt fra tidligere besigtigelse ses det tydeligt, at regnvandsbrønden som er lige foran skuret, af ukendte årsager ikke kan nå at aflede de store mængder vand, og derfor stiger vandstanden foran skurret og så opfugtes beklædningen".

Af notat af 9/11 2020 fra et rådgivningsfirma fremgår det blandt andet, at "Det er vor vurdering, at der er en fejl i tagkonstruktionen, idet halvvalmen mod vejen har sat sig på grund af forkert opbygning. ... Vi kunne ikke konstatere nogen form for bærebjælker til bæring af spær

over garage. Vi kunne konstatere, at udhæng og garageporte havde sat sig. Ved kontrol af tagkonstruktion kunne vi på afstand (det var ikke muligt at kravle frem til valmspærerne) vurdere, at disse var fastgjort til spærret ved gavltrekanten. Vi kunne konstatere at spærfoden er trukket ud til sternkanten, og at der er et hovedspær der går fra gavltrekant til spærfod se nedennævnte billede. Ligeledes kan man se, at der er et valmspær fra hovedspær til spærfod. ... Det er vor vurdering, at spær konstruktionen over garagen er udkraget, og at denne har sat sig, således at tagrenden altid vil være vandfyldt og have en reduceret kapacitet, hvilket medvirker til, at denne meget tit vil 'løbe over'. Vi skal herunder kommentere de 4 forhold der er nævnte i tilstandsrapporten. AD 1 – Tagfald K3. Det er korrekt at tagfaldet er mindre end foreskrevet af producenten, Men dette forhold har intet med problemstillingen omkring overløb af tagrender at gøre. Pga. af den lave hældning er der risiko for at vandet kan 'blæses' bagud og ind under tagstenene, men taget er forsynet med et undertag i form af en dug, som vil opfange dette vand. AD 1.5 Udvendigt træværk K2. Det er rigtigt, at dækbrædder er udtørret og trænger til at blive skiftet, men det har intet med problemstillingen omkring overløb fra tagrender at gøre. Udhængsbrædder under tagrender er særlig udsat for nedbrydning pga. overløb fra tagrender. Vi kunne dog ikke på besigtigelse se begyndende nedbrud på de yderste udhængsbrædder. AD 1.6 Tagrender og tagnedløb K3. Det er ikke korrekt at Tagrender er placeret i for lav højde i forhold til drypkant på tagsten – se billeder ovenfor. AD 1.8 Spær og lægte. Ja der er en stor nedbøjning, som efter vor opfattelse skyldes en konstruktionsfejl. Vi kan ikke på nærværende undersøgelse vurdere om der er risiko for svigt i tagkonstruktionen".

I notat 01 af 11/1 2021 fra et rådgivende ingeniørfirma konkluderes det, at "Det har ikke umiddelbart været muligt at bestemme størrelsen af limtræsdrageren over porten, hvorfor den er vurderet til 90x200 mm. Den beregnede nedbøjning af tagrenden svare til det på stedet konstaterede, med det forbehold der er taget ovenfor for limtræsdragerens dimensioner. Tagrendens nedbøjning skyldes altså, at limtræsdrageren over porten bøjer ned pga. egenlasten fra taget. Udbedringsforslag: Da limtræsdrageren nu må formodes, at have opnået langtidsnedbøjningen, vil det være muligt, at demonterer loftbrædderne i garage og udhus, hvorefter spærerne der er fastgjort til portoverliggeren, kan løsnes og løftes til vandret, herefter kan de understøttes på

overliggeren og fastgøres med sømbeslag. Alternativt kan limtræsdrageren løftes op på midten og forstærkes med et passende stålprofil".

Seniortaksator har i mail af 17/2 2021 omkring nedbøjningen anført, at "Det er korrekt, at der er en aktuel nedbøjning. Konstruktionen, som er med nedbøjning, er fra husets opførelse.

Årsagen er med stor sandsynlighed for lille dimension på bjælken, men den er ikke brudt, og konstruktionen er hen ved 30 år gammel. Derfor er det ingeniørens og min vurdering, at der ikke er risiko for en forværring – læs nærliggende risiko for brud. Idet der samtidig er gjort opmærksom på forholdet med en karakter K1 – mindre alvorlig skade, må forholdet anses for korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Kunden har således ikke krav på at få skiftet bjælken ud med en i kraftigere dimension eller forstærkning af den eksisterende". Omkring tagrender er det anført, at der ifølge ingeniøren ikke er foretaget en korrekt registrering i tilstandsrapportens punkt 1.6. Det fremgår endvidere, at "Der er ikke noget, der indikerer, at tagrenden på det pågældende sted er placeret forkert i forhold til tagfladen. Årsagen til, at den løber over, er, at vandet samler sig på midten af tagrenden, da den følger nedbøjningen på tagfladen, som følger nedbøjningen på bjælken. I og med toppen af tagrenden, hvor nedbøjningen er størst, ligger under udløb fra tagrenden, så løber det fortrinsvis ud over kanten på tagrenden i stedet for i nedløbene. Det vil sige, at det er en kædereaktion, som tager udspring i nedbøjningen på bjælken. Derfor mener jeg også, at vi er i dækning for nedbøjningen på tagrenden, som ikke fungerer efter hensigten, og derfor giver anledning til overløb med deraf skade på andre bygningsdele – udhængsbrædder og stern samt i værste fald spær og beklædning/port. Jeg skal ikke afvise, at det er muligt at foretage en opretning af tagrenden ved at justere på eksisterende rendejern/konsoljern eller ganske enkelt udskifte tagrenden på det pågældende stykke og montere en ny på nye konsoljern, således at den får lidt pilhøjde på midten. Den udfordring, som der kan være, er, at nedbøjningen er så kraftig, at der ikke kan etableres den fornødne pilhøjde for at komme over nedløbenes højde uden at komme for tæt underside tagsten (som der egentlig er bemærket i TR). Ingeniøren skriver ikke direkte om tagrende, da det ikke er den, som udelukkende er med nedbøjning – det er konstruktionen, som den er monteret på". Omkring udkragende spær fremgår det, at "Jeg er enig med rådgiveren. Taget er jo udformet lidt sjovt, hvilket

nok var mode på det tidspunkt. Det er med valm og en meget lille gavltrekant. Spærene slutter i princippet inde ved gavltrekanten. Mellem gavltrekant og spærfod bær graterne sammen med de udkragede spær, hvor sidstnævnte hviler af på den bjælke, som har fået en nedbøjning. Dette påvirker hele tagfladen på det pågældende sted".

Det fremgår af mail af 19/2 2021 fra seniortaksator, at "Der, hvor kunden aktuelt har en udfordring med tagrenderne, er den primære årsag dog ikke den, som den bygningssagkyndige har anført i tilstandsrapport for ejendommen. Den udbedring, som skal til for at udbedre forholdet det pågældende sted, er imidlertid den samme – opretning af den eksisterende eller udskiftning inkl. nye konsoljern. Det vil med andre ord sige, at kunden ikke får et tab, når den skal rettes op, og det er heller ikke utænkeligt, at kunden har forhandlet sig til et afslag på grund af bemærkningen i tilstandsrapporten. Min vurdering er derfor, at kunden ikke har fået den korrekte årsag til nedbøjningen og risikoen for overløb, når det gælder det aktuelle sted, men er gjort bekendt med et kritisk forhold generelt ved tagrenden og dermed mulighed for at tage højde herfor ved forhandling om købsprisen for ejendommen".

Af tilstandsrapportens punkt 1.2 (Tagfald) fremgår det med karakteren K3, at "Taghældningen på nederste del af tagflader er mindre end foreskrevet af tagproducenten. Note: Den lave taghældning giver risiko for fugtindtrængning i samlingerne og derved følgeskader i den underliggende konstruktion". Af punkt 1.5 (Udvendigt træværk ved tag) fremgår det med karakteren K2, at "Udvendigt træværk ved tag er udtørret, og fremstår med begyndende nedbrydning, f.eks. i dækbrædder og i udhængsbrædder placeret under tagrender". Det fremgår af punkt 1.6 (Tagrender/tagnedløb) med karakteren K3, at "Tagrender er generelt placeret med lav højde ift. niveau på tagflader. Note: Der er risiko for overløb, hvilket kan medfører følgeskader på bygningens konstruktioner". Af punkt 1.8 (Spær og lægter) fremgår det med karakteren K1, at "Tagflade / udhæng i område over garage / udhus fremstår med nedbøjning. Note: Forholdet kan skyldes for stor spærafstand / for lille lægtedimension i tagkonstruktionen. Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for konstruktionssvigt".

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 bevist, at nedbøjningen i tagfladen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra forhold nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 1.8 (Spær og lægter) med karakteren K1 fremgår, at "Tagflade / udhæng i område over garage / udhus fremstår med nedbøjning. Note: Forholdet kan skyldes for stor spærafstand / for lille lægtedimension i tagkonstruktionen. Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for konstruktionssvigt". Nævnet finder, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet, idet forholdet har bestået siden ejendommens opførelse i 1990, og der ikke er konstateret konstruktionsmæssige svigt som følge heraf.

Nævnet har ligeledes lagt vægt på, at det af mail af 17/2 2021 fra seniortaksator fremgår, at "Konstruktionen, som er med nedbøjning, er fra husets opførelse. Årsagen er med stor sandsynlighed for lille dimension på bjælken, men den er ikke brudt, og konstruktionen er hen ved 30 år gammel. Derfor er det ingeniørens og min vurdering, at der ikke er risiko for en forværring – læs nærliggende risiko for brud".

Hvad angår K3-anmærkningen i tilstandsrapportens punkt 1.6 baserer denne sig på en præmis om, at tagrenderne er placeret med for lav højde i forhold til tagfladen. Som anført af klageren har det vist sig, at præmissen er forkert, da overløbet i tagrenderne ikke skyldes, at disse er placeret for lavet, men i stedet skyldes nedbøjningen i tagfladen.

Efter en samlet vurdering finder nævnet imidlertid, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapportens punkt 1.6. sammenholdt med pkt. 1.8. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne til en udbedring heraf.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den bygningssagkyndige i pkt. 1.6 har vurderet forholdet til K3, da der er risiko for overløb, hvilket kan medføre følgeskader på bygningens konstruktioner. Til trods for at årsagsbeskrivelsen ikke er korrekt registreret i tilstandsrapporten, finder nævnet, at det ifølge det af selskabet anførte må lægges til grund, at udbedringsmetoden i det væsentlige er den samme, idet udbedring skal ske ved opretning/udskiftning af tagrenden. Klageren har derfor ikke godtgjort, at hun i tilstandsrapporten ikke var relevant advaret om udbedringsomfanget, hvorfor det ikke ses, at hun herved skulle have lidt et tab som følge af den forkerte årsangsangivelse, jf. også princippet i forsikringsaftalelovens § 39. Nævnet henviser til mail af 19/2 2021 fra seniortaksatoren, hvoraf det fremgår, at "Den udbedring, som skal til for at udbedre forholdet det pågældende sted, er imidlertid den samme – opretning af den eksisterende eller udskiftning inkl. nye konsoljern".

For så vidt angår udkragende spær finder nævnet, at klageren ligeledes ikke har bevist dækningsberettigende skader. Tilsvarende gælder for følgeskader i øvrigt ud over det som selskabet har anerkendt at dække. Nævnet bemærker herved, at selskabet har meddelt dækning til partiel udskiftning af træbeklædningsbrædder på skur, og at det af tilstandsrapportens punkt 1.5 (Udvendigt træværk ved tag) med karakteren K2 fremgår, at "Udvendigt træværk ved tag er udtørret, og fremstår med begyndende nedbrydning, f.eks. i dækbrædder og i udhængsbrædder placeret under tagrender".

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at overløbet i tagrenderne ikke skyldes, at disse er placeret for lavt, men i stedet skyldtes en nedbøjning, og at skaden allerede var tilstede på overtagelsesdagen, og som følge heraf allerede havde medført følgeskader – kan ikke føre til andet resultat.

Udgifter til advokat og byggesagkyndig

Selskabet har anført, at hverken advokaten eller klagerens rådgiver har bidraget med afdækning af dækningsberettigende forhold. Ligesom sagens forløb eller sagen i sig selv ikke indehol-

Ankenævnet for Forsikring

31.

95733

der en kompleksitet, som berettiger til rådgivningsbistand. Klageren er derfor ikke berettiget til hel eller delvis refusion af rådgivningsudgifter, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Det følger af nævnets praksis, at sikrede også kan kræve udgifter til sagkyndig bistand i øvrigt dækket, hvis udgifterne har været rimelige og nødvendige at afholde.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens omkostninger til advokat og sagkyndig bistand. Nævnet har navnlig lagt vægt på sagens karakter og udfald.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand