

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 95956:

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.

I klageskema af 18/10 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I juni 2019 anmeldes en rådskade på terrasse til Dansk Boligforsikring (DB).

Den 24. juni 2019 meddeler DB at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen. Det noteres at bjælkelaget under terrassen er fugtigt og ses med rådskade flere steder.

Det vurderes, at det anmeldte forhold skyldes manglende fodblik ved overgangen mellem krydsfiner under tagpappen og tagrenden.

Den 6. juli 2019 godkender DB et overslag på udbedring af ovenstående forhold.

Overslaget lyder på 44.625 kr. inkl. moms. Dette overslag dækker at ca. 10 terrassebrædder tages op, opklodsning i en meter fjernes og krydsfiner / tagpap fjernes (ca. 40 cm til hver side). Den del af bjælkerne som er ramt af råd skæres bort og der etableres nyt bjælkelag (laskning). Tagrenden hæves og tættes. Skadet krydsfiner fjernes og der laves nyt krydsfiner til kanten af tagrenden samt montering af fodblik fra begge sider. Afslutningsvis brændes der tagpap på, ny opklodsning laves og terrassebrædder genmonteres.

I september 2019 går udbedring i gang. I forbindelse med arbejdet viser det sig, at skaden er væsentlig større end først antaget ved anmeldelse og overslagsberegning.

Hidtil har kun de yderste 10 terrassebrædder været fjernet, men det viser sig at råd er udbredt over stort set hele terrassen. Det valgte tømmersfirma meddeler således at opgaven ikke længere kan udføres inden for overslagets rammer, og fremhæver fire centrale forhold, som ikke indgår i det oprindelige overslag på 44.625 kr.

For det første er alle eksisterende strøer lagt direkte ovenpå tagpap, hvorved de har stået i konstant fugtigt miljø og derfor er rådne og ikke kan genanvendes. For det andet er tagpap ikke brændt fast men kun lagt oven på krydsfineren. Det betyder, at tagpap ikke er tæt for vand, og derfor skal fjernes på hele terrassen for at blive brændt fast. For det tredje betyder det utætte tagpaplag at alle krydsfinerplader er våde og delvis rådne af det fugtige miljø. Endelig for det fjerde viser det blottede terrassedæk, at konstruktionen og bæreevnen på terrassen er voldsomt underdimensioneret med risiko for sammenstyrtning. Terrassen har et spænd på knap 7 meter og den fejlagtige og underdimensionerede konstruktion betyder at terrassens har et fald på 60-70 mm ind mod midten.

Det valgte tømmersfirmas tilknyttede bygningskonstruktør oplyser, at det ikke har været muligt at vurdere dette førend arbejdet er blevet påbegyndt og konstruktionen kommer synligt frem under terrassebrædderne. Bygningskonstruktøren oplyser desuden, at forholdet erfaringsmæssigt vil forværres idet bæreevnen kun svækkes yderligere. Det må derfor forventes at terrasse konstruktionen vil give efter på et tidspunkt, enten når vægt belastningen på terrassen en dag er høj, eller når bæreevnen svækkes så meget at konstruktionen giver efter. Det er derfor tydeligt at terrassen ikke fungerer rimeligt i forhold til hvad der kan forventes.

Disse fire forhold gør, at skaden ikke længere kan udbedres indenfor det godkendte overslags beløb. Derfor retter undertegnede 12. september 2019 henvendelse til DB med henblik på at få erstatningsbeløbet hævet ud fra de ovennævnte fire væsentlige merudgifter ved forholdet. Der vedlægges tydelig billedokumentation for alle fire faktiske forhold.

Den 3. oktober 2019 meddeler DB noget overraskende, at skaden nu slet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet terrassen ikke er en oprindelig del af bygningen, men derimod er eftermonteret. DB fastholder dog at udbetale det tidligere men nu fejlagtige dækningstilsagn, men yderligere forhold ved terrassen vil ikke kunne omfattes af ejerskifteforsikringen.

Den 17. oktober 2019 sendes en klage til DB klageafdeling, hvor det fremføres at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen idet der er tale om en konstruktiv sammenbygning. Man kan således ikke fjerne huset uden også at fjerne terrassen.

Udgangspunktet i henhold til DB's almindelige forsikringsbetingelser er, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne. Der er hverken i tilstandsrapporten eller i forsikringsbetingelserne taget afstand fra, at forsikringen skulle dække terrassen. I tilstandsrapport omtales tværtimod eksplicit en terrasse som en del af bygningen.

Den 22. november 2019 giver DB medhold i at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen idet '*... vi må anse terrassen som en del af bygningen.*' DB afviser dog at forhøje erstatningsbeløbet med mere end ca. kr. 10.000 til en ny drager, fastgørelser m.m. DB efterlyser desuden billedokumentation for at der overhovedet er konstateret råd i de bærende dele af konstruktionen, til

trods for, at dette er erkendt ved besigtigelse, er fremsendt allerede ved sagens begyndelse og igen d. 12. september 2019.

Den. 25. november genfremsendes billedokumentation til DB samtidig med at der efterlyses en stillingtagen til de fire punkter der er anmeldt 12. september 2019. Disse fire forhold kan således stadigvæk ikke ordnes indenfor den tildelte erstatningsramme.

Den 4. december 2019 meddeler DB at en fornyet vurdering ikke har medført forhøjelse af erstatningsbeløbet. Der tages konkret stilling til det fjerde forhold om underdimensioneret konstruktion som afvises. Ligeledes afvises det første forhold om rådne strøer, idet det betragtes som naturligt og kun værende et problem for yderste strøer. DB forholder sig derfor ikke til at der er klaget over at samtlige strøer er rådne, ligesom forhold to og tre om tagpap og krydsfiner ikke har fået en fornyet vurdering.

Til trods for omfattende billedokumentation af rådne materialer fastholder DB dermed at forholdet skal udbedres for det oprindelige fastlagte erstatningsbeløb og afviser dermed alle fire forhold der blev tilføjet og gjort opmærksom på den 12. september 2019. Der gives dog tilsagn til en forhøjelse på 10 – 15 % af overslagsprisen for at imødekomme en ny drager.

Det bemærkes i den forbindelse, at der den 22. november blev givet tilsagn på ca. 10.000 kr. til en ny drager, men at der den 4. december 2019 foretages en nedjustering af dette til ca. 10-15 % af overslagsprisen (4.400-6.700 kr.).

I de efterfølgende måneder er der positiv korrespondance om sagens faktiske forhold, men den 31. marts 2020 meddeler DB endegyldigt at erstatningsbeløbet ikke forhøjes yderligere. DB vurderer at erstatningen skal opgøres iht. Forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, dvs. en reparation af det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted, og at reparationen ville kunne udføres inden for det afsatte beløb.

I skrivelsen – hvor terrassen nu noget overraskende omtales af DB som en altan – oplyser DB endvidere, at erstatningsbeløbet dog vil kunne forhøjes, hvis der i forbindelse med arbejdets udførelse skulle vise sig yderligere skader, som tømreren ikke havde mulighed for at tage i betragtning, da han udarbejdede overslagsprisen på 44.625 kr.

Det er noget overraskende at modtage denne besked, når det præcis er sådanne yderligere skader undertegnede, har forsøgt at gøre opmærksom på siden 12. september 2019. Dette vidner om en utrolig overfladisk sagsbehandling, der giver et ærgerligt indtryk af, at DB forsøger at forhandle sagen for at køre 'kunden træt i systemet'. På intet tidspunkt gennem et halvt år, bliver der således taget sammenhængende stilling til de fire ekstra forhold der bliver anmeldt 12. september.

Sagen handler derfor om, at en rådskaade der oprindeligt blev estimeret til 44.625 kr. men siden viste sig at være væsentlig mere omfattende, hvilket der ligger tydelig og soleklar billedokumentation for, ikke har fået tildelt et højere erstatningsbeløb end det oprindelige estimerede.

Det er undertegnede vurdering, at der ikke er tale om sædvanligt slid, manglende vedligeholdelse, eller udløb af et materiales forventede levetid. Det er en konstruktion der er underdimensioneret, med nedsat bæreevne og med en rådden trækonstruktionen. En ny konstruktion skal derfor indgå i erstatningsbeløb.

Erstatningsbeløbet skal desuden tage højde for, at strøer er placeret direkte oven på tagpap og derfor står i vådt miljø. Strøerne er derfor rådne. Strøerne er ikke slidte, præget af manglende vedligehold eller over deres forventede holdbarhed. Nye strøer på terrassen skal derfor indgå i et erstatningsbeløb.

Tagpap laget er ikke svejset på men blot lagt. Det betyder at der skal brændes nyt tagpap på fordi der er sket skade på krydsfinerplader nedenunder. Krydsfineren er således ej heller ramt af sædvanligt slid, manglende vedligeholdelse eller udløb af forventede levetid. De er våde og rådne fordi regn, fugt, dug mv. gør, at der er et vådt og fugtigt miljø som gør krydsfineren rådden og våd. Det er i sagens natur ikke muligt at reparere noget der er råddent og som falder fra hinanden når det afmonteres. Nyt tagpap og nye krydsfinerplader på terrassen skal derfor også indgå i et erstatningsbeløb.

En konstruktion der er voldsomt underdimensioneret med risiko for sammenstyrtning på grund af manglende bæreevne, er med til at nedsætte terrassens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Den nærliggende risiko for skade sammen med den forværrede situation der opstår såfremt der ikke tages foranstaltninger, skal derfor også indgå i et erstatningsbeløb

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Det tildelte erstatningsbeløb er baseret på et overslag, der er afgivet på et tidspunkt hvor skadens omfang ikke var synlig. Erstatningsbeløbet svarer derfor til en helt anden opgave end den der viste sig, da terrassen blev blotlagt.

Erstatningsbeløbet skal derfor afspejle de faktiske omkostninger der er ved at få udbedret forholdene. Terrassen er i sommeren 2020 blevet repareret på en forsvarlig vis, idet en ny limtræsdrager med den dobbelte dimension af den tidligere er opsat, ligesom der er opsat to understøttende søjler for at styrke bæreevnen og fjerne risikoen for sammenstyrtning.

Det samlede beløb for at udbrede skadens omfang er på 121.347 kr. hvorfor det er differencen til det tildelte beløb på 44.625 der søges erstatning om. Konkret skal DB's erstatningsbeløb derfor forhøjes med 76.722 kr."

Selskabet har i brev af 18/11 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører råds-kader på en terrasse. Klager gør gældende, at den udbetalte erstatning ikke har været tilstrækkelig til at dække en nødvendig ombygning af konstruktionen. Dansk Boligforsikring har dækket råds-kader med kr. 51.318,75, og har fastholdt, at den udførte ombygning ikke har været nødvendig af hensyn til terrassens fortsatte brugbarhed.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 1. august 2017.

...

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 7. oktober 2016, bilag B.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, bilag C.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 3. juni 2019, at der i forbindelse med vedligehold på en hævet terrasse blev konstateret en fejl ved afløbet fra terrassen, som havde forårsaget rådkader på den bærende konstruktion, bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 13. juni 2019. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E.

Selskabet har ved afgørelse af 24. juni 2019 anerkendt at dække rådkaderne, bilag F. Klager fremsendte efterfølgende et overslag på kr. 44.625 vedrørende rådkader, bilag G, og erstatningen blev

d. 6. juli 2019 opgjort iht. dette, bilag H. Den 12. september 2019 vendte klager tilbage, og oplyste at tømreren ikke længere mente at det var muligt at reparere terrassen. I stedet tilbød tømreren at udføre en helt ny terrasse til i alt kr. 170.612,50.

På baggrund af klagers henvendelse blev terrassen genbesigtiget, bilag I.

Dansk Boligforsikring har på baggrund af genbesigtigelsen fastholdt, at det ville være muligt at reparere rådkaderne, men selskabet har accepteret at forhøje erstatningen til kr. 51.318,75 da det kunne anerkendes, at der var rådkader ud over, hvad tømreren kunne se d. 3. juli 2019. Korrespondancen med klager fremlægges som bilag J.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1976. Det vurderes, at den inderste del af terrassen er en del af den oprindelige konstruktion, og den yderste del er påbygget senere. Skønsmæssigt for ca. 25 år siden (før sælger overtog ejendommen).

Det er usikkert, om terrassen er omfattet af tilstandsrapporten. Der ses ingen anmærkninger vedrørende rådkaderne.

Ved selskabets besigtigelse er der konstateret en fejlkonstruktion omkring den tagrende som skal afvande terrassen, og selskabet har anerkendt at dække en reparation af rådkaderne og en udbedring af den fejlkonstruerede tagrende.

Klagers tømrer udarbejdede et tilbud på reparationerne, men besluttede efterfølgende, at der burde udføres en ny terrassekonstruktion.

Dansk Boligforsikring har på baggrund af en genbesigtigelse konkluderet, at terrassen er udført tilstrækkeligt stabilt og, at der derfor ikke har været grundlag for at dække en komplet ombygning.

Terrassen ses, at have haft en nedbøjning. Den er derfor blevet forstærket med en limtræsdrager, og de strøer som terrassebrædderne er lagt på, er skåret i forskellige højder, så nedbøjningen er blevet rettet op. Der er ikke tegn på, at der efter denne opretning er sket yderligere nedbøjninger.

Dansk Boligforsikring har dækket rådkaderne på ca. den yderste meter af terrassen. Længere inde ses der også begyndende råd i de strøer som ligger direkte på tagpapunderlaget, men ikke i et omfang, som har betydning for terrassens brugbarhed.

Klager overtog ejendommen i august 2017, og det er ikke sandsynligt, at der på dette tidspunkt har været råd i strøkonstruktionen udover, hvad selskabet har anerkendt at dække. Det er forventeligt, at der efter ca. 25 år vil være behov for vedligehold på en træterrasse.

Erstatningen skal iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 baseres på en reparation/genopretning med samme byggemåde, og klager har ikke sandsynliggjort, at dette ikke skulle være en mulighed.

Det er ikke i sig selv en skade, at terrassen ikke var udført fagmæssigt korrekt. Klager har ikke sandsynliggjort, at der efter en reparation af rådkaderne ville have været nærliggende risiko for skade, som følge af konstruktionsmåden. Klager har derfor ikke krav på dækning af den afholdte udgift, til en komplet udskiftning af terrassen.

Det bemærkes, at der ved selskabets behandling af sagen, har været tvivl om, hvorvidt den yderste del af klagers terrasse kan anses at være en del af bygningen. Ankenævnet for Forsikring anmodes derfor venligst om at tage stilling til dette spørgsmål."

Klageren har i brev af 8/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikrings besigtelsesnotat (bilag E) indeholder luftfoto. Der er markeret den forkerte ejendom på dette luftfoto! Det er således helt fra starten af Dansk Boligforsikrings sagsbehandling fejlagtige og upræcise oplysninger der bringes til torvs og ligges til grund. Det viser sig igen med den ukorrekte angivelse af overtagelsestidspunktet for ejendommen, som ikke er august 2017 men november 2017 (se bilag 2). Det er således karakteristisk for sagsbehandlingen at der gang på gang er fejlagtige oplysninger fra Dansk Boligforsikring, der desværre vidner om en sløset og upræcis tilgang.

Det fortsætter således i Dansk Boligforsikrings sagsfremstilling, hvor det ignoreres at Dansk Boligforsikring forhaler processen i oktober og november 2019 ved at benægte et erstatningsansvar fra Ejerskifteforsikringen på anmeldte skade. Denne tilgang, hvor man forsøger at frasige sig ejerskifteforsikringens ansvar gentages noget overraskende i Dansk Boligforsikrings kommentarer til sagen 18/11 2020, hvor der højest overraskende igen åbnes op for en vurdering af terrassens konstruktive sammenhæng med huset. Et forhold som Dansk Boligforsikring har anerkendt 22. november 2019 (jf. bilag 1)

Yderligere kommentarer til sagen

Den 12. september 2019 vender undertegnede tilbage til Dansk Boligforsikring med oplysninger om at skaden er væsentlig større end først antaget ved anmeldelse og overslagsberegning. Dette fremstiller Dansk Boligforsikring upræcist som *'... at tømreren ikke længere mente at det var muligt at reparere terrassen. I stedet tilbød tømreren at udføre en helt ny terrasse til i alt kr. 170.612,50. '*

Det er ganske enkelt faktuel forkert, og der er redegjort for hvad henvendelsen af 12. september 2019 drejede sig om i den oprindelige sagsfremstilling fra undertegnede.

Det fremgår af genbesigtelsesnotat (Bilag I) at Dansk Boligforsikring mener at nedstyrtningsskaden ved konstruktionen er fjernet da der '*... efterfølgende kommet en limtræsdrage ekstra under (den ser nyere ud).*' Dette er imidlertid (igen) ikke korrekt. Limtræsdrageren har været en del af terrasse konstruktionen fra start af. Limtræsdrageren har været fastgjort i en rådden tværdrager og derfor er der ikke nedbøjning i limtræsdrageren som Dansk Boligforsikring argumenterer for at der ville have været. Der henvises i den forbindelse til billede dokumentationen navngivet '*Bærende front er rådden*' i sagsmappen.

Som det endvidere fremgår af billedokumentation i Bilag I ses rådskaderne på de strøer som ligger direkte på tagpapunderlaget. Disse kan således ikke længere fysisk muligt genmonteres på terrassen og udgiften til udskiftning af strøer bør således være en del af erstatningssummen, da terrassen ikke er brugbar på en rådden strø opbygning. Hertil kommer at erstatningssummen ikke tager højde for det løse tagpap der forårsager de rådne krydsfinerplader. Begge forhold fint illustreret af Bilag I.

Igen fremgår det at terrassen ikke er brugbar når konstruktionen er rådden i et omfang der ikke var synligt ved indsendelse af første overslag.

Det må karakteriseres som useriøst at Dansk Boligforsikring antager, at denne rådskade og udbredelsen heraf er opstået fra overtagelse af ejendom i november 2017 og frem til besigtigelse 23 måneder senere. Omfanget af råd i træværk kan således ikke være sket på så få måneder.

Det fremgår endvidere af Dansk Boligforsikrings egne kommentarer i Bilag I '*...at konstruktionen virker lidt fjedrende. Bjælker er nok lidt underdimensioneret*' og '*Man har formentligt oprindeligt udført med for spinkle materialer*'. Dansk Boligforsikring medgiver i besigtelsesrapporten således at terrasse konstruktionen er underdimensioneret. En underdimensioneret terrasse konstruktion der befinder sig i et spænd over 7 m og i en højde af 2 m er således pr. definition en nærliggende risiko for skade. Det svarer til at stille sig på en isflage i tøvejr og påstå at isen sagtens kan holde hele sommeren. På et eller andet tidspunkt brister den underdimensionerede konstruktion, og heldigvis er det ikke sket med menneskelige tab til følge.

Det er med omfattende billedmateriale, både fra Dansk Boligforsikrings besigtigelsesrapport og undertegnede, samt fra bygningskonstruktør der besigtiger og udbedrer oprindelig skade, at der er en underdimensionering af terrassen hvor der er en nærliggende risiko for sammenstyrtning.

Undertegnede fastholder derfor, at der er dokumenteret en terrassekonstruktion der er voldsomt underdimensioneret med risiko for sammenstyrtning på grund af manglende bæreevne. Det er med til at nedsætte terrassens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Den nærliggende risiko for skade sammen med den forværrede situation der opstår såfremt der ikke tages foranstaltninger, skal derfor også indgå i et Dansk Boligforsikrings erstatningsbeløb.

Erstatningsbeløbet skal derfor afspejle de faktiske omkostninger der er ved at få udbedret forholdene. Det samlede beløb for at udbrede skadens omfang er på 121.347 kr. Dette indebærer også udskiftning af tidligere omtalte rådne strøer, krydsfiner og tagpap. Det er derfor differencen til det tildelte beløb på 44.625 der søges erstatning om. Konkret skal DB's erstatningsbeløb derfor forhøjes med 76.722 kr."

Selskabet har i brev af 11/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers bemærkninger til sagen, og har følgende supplerende kommentarer til sagen.

Det er rigtigt, at besigtigelseskonsulenten har fået placeret pilen på det forkerte hus (bilag E), på det vedlagte luftfoto. Skadebehandleren har været bekendt med dette, og det har ikke haft nogen betydning for sagen.

Dansk Boligforsikring er også enig i, at overtagelsesdagen er d. 1/11 2017. Oplysningen er uden betydning for selskabets afgørelse.

Det skal præciseres, at når selskabet i denne sag, har anmodet Ankenævnet om at udtale sig om, hvorvidt terrassen skal anses at være en del af bygningen, er det alene af principielle årsager. I nærværende sag, har selskabet accepteret terrassen som en del af bygningen.

I forhold til spørgsmålet om den langsgående limtræsdrager under terrassen, var det besigtigelseskonsulentens vurdering, at denne var blevet monteret senere. Klager oplyser at drageren har været en del af den oprindelige konstruktion, men der er ikke fremlagt nogen dokumentation herfor. Det er uvist, hvorfra klager har modtaget oplysninger om den oprindelige konstruktion.

Ved selskabets første besigtigelse, blev der kun konstateret en begrænset/naturlig nedbøjning af fronten (se billede ovenfor), og da nedbøjningen i bjælkelaget på den yderste del af terrassen virker større, har besigtigelseskonsulenten vurderet at limtræsbjælken må være oplagt senere.

Det kan dog ikke udelukkes, at klager kan have ret. Uanset hvornår limtræsdrageren er oplagt, må det fastholdes, at konstruktionen (med limtræsdrager) har haft tilstrækkelig styrke, og det må også fastholdes, at der ved lægningen af terrassen er taget højde for nedbøjningen.

Da selve terrassen var uden nedbøjning, må det lægges til grund, at der ikke er sket yderligere nedbøjning i konstruktionen efter, at terrassen blev lagt.

Dansk Boligforsikring har dækket nedbrud og svækkelse i terrassens bærende konstruktion, da nedbruddet vurderes at være sket som følge af en fejludført skjult tagrende. Som det fremgår af tilbuddet indeholder dækningen også følge arbejder i form af fjernelse og genetablering af tagpap og strøer i det omfang det var nødvendigt af hensyn til udbedringen af den bærende konstruktion.

Forsikringen dækker dog ikke det begyndende nedbrud som i øvrigt ses i enkelte strøer under terrassebrædderne, da der må anses at være tale om helt naturligt nedbrud, som følge af terrassens alder. Ved denne vurdering må det tillægges betydning, at skaden først anmeldes 1½ år efter overtagelsen, at terrassen er ca. 25 år gammel og, at der ikke er tale om nedbrud, som har haft betydning for terrassens funktion eller brugbarhed.

Der er endelig intet der tyder på, at konstruktionen ikke skulle have haft tilstrækkelig styrke, eller at der skulle have været risiko for sammenstyrtning, som anført af klager.

Til dette har klageren fremsendt brev af 3/3 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Undertegnede har modtaget Dansk Boligforsikrings bemærkninger til sagen af 11. februar 2021.

Der skal i den forbindelse gives følgende supplerende kommentarer.

11. juni 2019 besigtiger konsulent for Dansk Boligforsikring [taksator1] skaden. Det konstateres at: Konsulenten oplyser, at forholdet udbedres ved at ca. 10 terrassebrædder tages op, opklodsning i en meter fjernes og krydsfiner / tagpap fjernes (ca. 40 cm til hver side) (fra bilag: Oprindelig skade godkendes af Dansk Boligforsikring)

På den baggrund indhenter undertegnede et overslag fra [tømrer], der indebærer: Overslag vedr. udbedring af råd i terrasse. Udføres iht. fremsendte mail fra forsikringen Det forudsættes der kan "laskes" sammen. Arbejdet blev stoppet da vi kunne se omfanget. (fra bilag: Overslag udbedring af rådskaade)

Fra Besigtigelsesnotat af 2. oktober 2019 af [taksator2] står anført at:
Der ses råd i strøer til terrassebrædder da de ligger direkte på tagpappen, se foto 19-21 (fra Bilag E: Besigtigelsesnotat)

Situationen er derfor således at Dansk Boligforsikring 11. juni 2019 vurderer at der er rådden tagpap, strøer og ødelagt tagpap i et omfang af 40 cm til hver side. Men da arbejdet påbegyndes, og skadens omfang viser sig endnu større, er der både foto og skriftligdokumentation fra Dansk Boligforsikring fra 2. oktober 2019, der viser, at der er råd i et omfang der dækker ca. 5 m af terrassens samlede 6 m. Dette i øvrigt også dokumenteret af undertegnede ved sagens billedokumentation, men det vurderes som et styrket bevisgrundlag, at Dansk Boligforsikrings egne rapporter og billedokumentation fremhæver dette.

Der er derfor i strid med Dansk Boligforsikrings egne opgørelser, når der i kommentar af 21. februar 2021 skrives at *'nedbrud som i øvrigt ses i enkelte strøer under terrassebrædderne ... må anses at være tale om helt naturligt nedbrud, som følge af terrassens alder.'*

Der er med grund i Dansk Boligforsikring egen besigtigelsesrapport fra 2. oktober 2019 ikke tale om nedbrud *'i enkelte strøer ... som følge af terrassens alder'*. Der er tale om massive rådskaader i såvel konstruktionen af terrassen (ved nedløbsrør/tagrende), som i de åbent liggende dele af terrassen (krydsfiner, strøer, tagpap).

Der er ikke tale om et område dækkende 40 cm til hver side. Der er tale om massivt råd i hele den øvre konstruktion af terrassen. Dette skyldes at regn ikke overraskende begrænser sig til de yderste 40 cm af terrassen, men lander og fordeler sig over hele terrassen, hvorved råd opstår, når konstruktionen er fejlagtig, og vand ikke ledes væk.

Og dette fører frem til pointen. Det udbetalte erstatningsbeløb er baseret på et overslag der omhandler at udbrede en skade der dækker et område på 40 cm. til hver side. Da arbejdet påbegyndes, viser skaden sig væsentlig større, og derfor er der belæg for et højere erstatningsbeløb. Når Dansk Boligforsikring af 21. februar derfor anfører at *'... tilbuddet indeholder dækningen også følge arbejder i form af fjernelse og genetablering af tagpap og strøer i det omfang det var nødvendigt af hensyn til udbedringen af den bærende konstruktion.'* er dette ganske enkelt ikke korrekt.

Som den simple gennemgang af tidsforløbet ovenfor viser, så er overslaget af 3. juli 2019 baseret på en meget mindre skade, end det der viser sig da arbejdet påbegyndes. Det *'nødvendige hensyn til udbedringen'* forelå således ikke på tidspunktet for afgivelsen af overslaget. Dette blev meddelt Dansk Boligforsikring 12. september 2019, hvorefter der genbesigtiges af [taksator2] 20. september 2019, Jf. Bilag E.

Endelig bliver det af Dansk Boligforsikring i kommentar af 21. februar 2021 noteret at rådne strøer, tagpap og krydsfiner ikke har betydning for terrassens brugbarhed eller funktion. Til dette må det blot konstateres at ifølge Nudansk Ordbog er en terrasse kendetegnet ved *'...et plant område, brugt som udendørs opholdsareal i tilknytning til en bygning'*. Disse kendetegn er svært forenelige med et råddent fundament, og terrassens brugbarhed og funktion er derfor utvivlsomt påvirket af skaden.

I forhold til det andet forhold omkring konstruktionsfejlen ved opbygningen af terrassen og den nærliggende risiko for sammenstyrtning konstaterer Dansk Boligforsikring af kommentar 21. februar 2021 at *'Der er endelig intet der tyder på, at konstruktionen ikke skulle have haft tilstrækkelig styrke, eller at der skulle have været risiko for sammenstyrtning, som anført af klager.'*

Dansk Boligforsikring bringer således ikke nye oplysninger, vurderinger eller argumenter til sagen, og derfor kan det blot konstateres, at Dansk Boligforsikrings besigtigelsesrapport af 2. oktober 2019 konstaterer *'...at konstruktionen virker lidt fjedrende. Bjælker er nok lidt underdimensioneret'* og *'Man har formentligt oprindeligt udført med for spinkle materialer'* samt *'Terrassen bærer præg af ikke at være lavet af håndværkere'*. Dansk Boligforsikring medgiver dermed at terrasse konstruktionen er underdimensioneret.

En underdimensioneret terrasse konstruktion der befinder sig i et spænd over 7 m og i en højde af 2 m er således pr. definition en nærliggende risiko for skade.

Det er med omfattende billedmateriale, både fra Dansk Boligforsikrings besigtigelsesrapport og undertegnede, samt fra bygningskonstruktør der besigtiger og udbedrer oprindelig skade, at der er en beviselig underdimensionering af terrassen hvor der er en nærliggende risiko for sammenstyrtning.

Undertegnede fastholder derfor, at der er dokumenteret en terrassekonstruktion der er voldsomt underdimensioneret med risiko for sammenstyrtning på grund af manglende bæreevne. Det er med til at nedsætte terrassens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Den nærliggende risiko for skade sammen med den forværrede situation der opstår såfremt der ikke tages foranstaltninger, skal derfor også indgå i et Dansk Boligforsikrings erstatningsbeløb."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget anmeldelse, besigtigelsesnotater af 13/6 2019 og 2/10 2019, overslag af 3/7 2019, korrespondance mellem klageren og selskabet og forsikringsbetingelser. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af anmeldelse af 3/6 2019 fremgår bl.a.:

Hvordan blev skaden opdaget

I forbindelse med vedligehold og reparation af brædder på tagterrasse fjerner en hyret tømrer nogle brædder fra terrassen. Derved synliggøres det, at afløb for vand på terrassen er fejlagtig konstrueret. Vandet ledes heldigvis mod nedløbsrør. Men overgangen til nedløbsrør skal ske via tagpap. Flere steder er der utæt overgang mellem tagpap og nedløbsrør. Derved er der vand der rammer forbi nedløbsrør og ned i tag konstruktionen. Tag konstruktionen er nu ramt af råd og mug fra det vand der løber ned i i træet.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Den hævede terrasse er placeret og bygget ovenpå et tag, for at udnytte et areal til rekreativt ophold. I forbindelse med etableringen af terrassen af sælger, har man ikke sikret ordentlig afløb af vand. Der er utætte overgange som vandet til afløbet, så vandet løber forbi afløbsrøret og ned i træ konstruktionen der bærer taget. Derved er der opstået råd og mug i dele af trækonstruktionen der bærer taget.

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?)

Skaden er anmeldt til husforsikring 21/2 2019. Skaden blev afvist i første omgang. Afgørelse blev derefter indklaget til eget forsikringsselskab, der fastholder at husforsikring ikke dækker skaden."

Af besigtigelsesnotat1 fra selskabets taksator1 af 13/6 2019 fremgår bl.a.:

Beskrivelse:

Tag renden er monteret ca. 40 cm inde under terrassen (se foto 7-11) så den skal afvande fra to sider.

Det kan ses og mærkes at bjælkelaget er fugtigt og der er råd flere steder. (Se foto 16-23)

Der har været en tømmer for at udbedre, men arbejdet er stoppet.

Der er brændt en bane tagpap på, men den fylder hele tagrenden. (se foto 15)

Vandet vil nemt kunne løbe ved siden af og der er ikke rensemuligheder, for at tømme tagrenden for blade. (se foto 10-15).

Terrassebrædder er monteret i et skinnesystem som gør det nemt at afmontere brædderne for vedligehold. Terrassen virker stabil ved gang.

Konklusion:

Tagrenden har været utæt længe og der er rendt vand ud på bjælkelaget/krydsfineren, som har forårsaget rådskader.

Alderen på det skadede:

1982 (se pdf 27-28)

Konstruktiv betydning:

Bjælkelaget vil rådne op i området omkring tagrenden.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der er allerede råd i bjælkelaget og det bliver værre hvis der ikke bliver gjort noget.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja den har være lovlig men ikke vel udført.

Basisdækning.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja det har den da der er meget råd i bjælken.

Fra bemærkninger i tilstandsrapport:

Ingen bemærkninger

Er anmeldte forhold "fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

Ja det har han helt klart kunne se.

Regres:

Ja

UDBEDRING

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Der skal tage ca. 10 brædder op.

Opklodsning fjernes.

Krydsfiner/tagpap 40 cm til begge sider fjernes.

De bjælker der er rådne skæres bort.

Der etableres nyt bjælkelag med lasker hvis det er nødvendigt.

Tagrende hæves og tættes.

Der laves nyt krydsfiner til kanten af tagrende.

Der monteres fodblik fra begge sider.

Der brændes tagpap på.

Ny opklodsning.

Terrassebrædder monteres igen og det laves så de to der ligger over tagrende kan løftes væk så man kan rense tagrenden.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

20.000, +Moms. "

Af mail af 24/6 2019 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har behandlet din anmeldelse, efter konsulent [taksdator1] den 11. juni 2019 har besigtiget det anmeldte forhold.

Du oplyser i anmeldelsen, at der i forbindelse med vedligeholdelse af terrassen blev konstateret utæt overgang mellem underliggende tagpap og nedløbsrør, og at tagkonstruktionen under terrassen derfor er med rådskaade.

Ved besigtigelsen kunne konsulenten konstatere, at bjælkelaget under terrassen er fugtigt og ses med rådskaade flere steder. Det er konsulentens vurdering, at det anmeldte forhold skyldes manglende fodblik ved overgangen mellem krydsfiner under tagappen og tagrenden.

Forholdet er omfattet under ejerskifteforsikringen.

Konsulenten oplyser, at forholdet udbedres ved at ca. 10 terrassebrædder tages op, opklodsning i en meter fjernes og krydsfiner / tagpap fjernes (ca. 40 cm til hver side). Den del af bjælkerne som er ramt af råd skæres bort og der etableres nyt bjælkelag (pålaskning hvis muligt). Tagrenden hæves og tættes. Skadet krydsfiner fjernes og der laves nyt krydsfiner til kanten af tagrenden samt montering af fodblik fra begge sider. Afslutningsvis brændes der tagpap på, ny opklodsning laves og terrassebrædder genmonteres på en sådan måde at de to brædder der ligger lige over tagrenden kan løftes væk så man på den måde får mulighed for at rense tagrenden løbende.

Til brug for erstatningsopgørelsen bedes du indhente et tilbud på ovenfornævnte udbedring og sende det til mig. Jeg vil herefter vurdere om erstatningen kan fastsættes som i tilbuddet. Arbej-

Ankenævnet for Forsikring

13.

95956

det bør ikke sættes i gang før tilbuddet er gennemgået af os. Du har en selvrisko på 5.000 kroner, som fratrækkes ved erstatningens udbetaling."

Af overslag af 3/7 2019 fra [tømmerfirma] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

Overslag vedr. udbedring af råd i terrasse.
Udføres iht. fremsendte mail fra forsikringen
Det forudsættes der kan "laskes" sammen.
Det tidligere udførte arbejde, var en midlertidig løsning for at stoppe skadeudviklingen.
Arbejdet blev stoppet da vi kunne se omfanget.
Arbejds løn (3 dage 2 mand) tømmer
48,00 timer á 425,00 = 20.400,00 ex- moms = 25.500,00 incl. moms.
Materialer, herunder krydsfiner, beslag, remme m.m.
1,00 stk. á 4.100,00 = 4.100,00 ex moms. = 5.125,00 incl. moms.
Ny pap inkl. fodblik 1,00 stk. á 4.000,00 = 4.000,00 excl. moms = 5.000,00 incl. moms.
Afgift losseplads trailer 1,00 stk. 450,00 450,00 562,50
Div. skruer m.m. 1,00 stk 250,00 - 250,00 - 312,50
Tidligere udført arbejde ifbm. rådskaden (se tidligere fremsendte faktura)
1,00 stk. á 6.500,00 = 6.500,00 excl. moms = 8.125,00 incl. moms.
Subtotal: 35.700,00 excl. moms = 44.625,00 incl. moms.

Af mail af 6/7 2019 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for din mail med indsendte overslag, som hermed godkendes.
Erstatningen opgøres til 44.625 kr. inkl. moms i henhold til overslaget fra [tømmerfirma].
Jeg skal gøre dig opmærksom på, at når erstatningen er opgjort på baggrund af et overslag dækker vi maksimalt med 10-15 % udover overslagsprisen, hvis det måtte vise sig at arbejdet bliver mere omfattende end forventet, og vi ikke bliver kontaktet og informeret herom forinden arbejdet er udført og afsluttet.
Arbejdet kan igangsættes nu. Dit valg af udbedringsmetode og håndværkere er frit, men vælger du en dyre løsning må du selv betale merudgiften. Du kontakter selv håndværkeren for nærmere aftale om arbejdet opstart.
Erstatningen udbetales direkte til dig, efter fradrag af selvrisko på 5.000 kr."

Af besigtigelsesnotat2 af 2/10 2019 fra selskabets taksator2 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse:

Kunde anviser terrasse som de mener ikke kan holde/fejlkonstruktion.
Husets vurderes at være opført med en alm. træaltan ud fra stueplan. Med terrassebrædder monteret i længde retning med tagryg. Se foto 3 & oprindelig tegn.
Det ses bl.a. på bjælker på underside af terrasse hvor de første 4 bjælker er af større dim. end de næste, se foto 9 & 28
Der er kommet en tilbygning til og dækket/bjælkelaget er blevet lukket med pap og der er lagt en træterrasse ovenpå. (Oplyst 1982?)
Nye bjælker en lidt mindre i dim. 70x145 mm, og ligger med en afstand på ca. 50 cm. De ses med nedbøjning.
Det kan ikke siges om der er udført med nedbøjning eller det er kommet til med tiden. Se foto 3
Der er efterfølgende kommet en limtræsdrage ekstra under (den ser nyere ud). Drageren har ikke nogen synlig nedbøjning. Se foto 25-27

Imellem bjælker er monteret noget tømmer/lægter på underside krydsfiner, der hvor strøer til terrassebrædder går på oversiden. Se foto 9-10 & 27-28

Taget er udført i 12mm krydsfiner med et lag pap. 5-6

Der ses råd/begynde råd i strøer til terrassebrædder da de ligger direkte på tagpappen, se foto 19-21

Konklusion:

Konstruktionen virker umiddelbart stabil, men lidt fjedrende.

Bjælker er nok lidt underdimensioneret derfor også den ekstra limtræsbjælke. Krydsfiner er kun 12mm plader, derfor også efterfølgende understøttet i mellem bjælker.

Terrassen bærer præg af ikke at være lavet af håndværkere. Man har formentligt oprindeligt udført med for spinkle materialer (bjælker og krydsfiner). For at stabilisere har så monteret nogle forstærkninger mellem bjælkerne, og man har understøttet på midten med limtræ.

De strøer som terrassen ligger på, er skåret så de kompensere for terrassens nedbøjning. Terrassen er plan. Efter at der er blevet forstærket er der ikke sket yderligere nedbøjning.

Der er behov for rep. af rådkader omkring tagrende. Rådkader på strøer er begrænset, og forventeligt vedligehold.

Alderen på det skadede:

Vurderes at, 15-25 år. Der er ikke fundet nogen dato mærkning, eller tegninger på tilbygning i byggesagsarkivet.

Tidligere tegn & byggetilladelse på solgård, er i vest ende af hus, den er fra 1982, udført se foto 1"

Af mail fra selskabet til klageren af 22/11 2019 fremgår bl.a.:

"Jeg har set på din sag, og sådan som konstruktionerne er opbygget, vil jeg give dig medhold i, at vi må anse terrassen som en del af bygningen.

Jeg forstår dog ikke det nye overslag du har fået. Vores besigtigelseskonsulent er ikke enig i, at der skulle være nogen nedstyrtningsfare. Bjælkelaget består af bjælker i dimensionen 70 x 145, der ligger med en afstand på 50 cm.

Det er i underkanten til et spænd på over 6 meter, men da der efterfølgende er forstærket med et stykke limtræ på midten, vurderes konstruktionen at være tilstrækkeligt stabil. Vi vurderer, at nedbøjningen mest sandsynligt er sket før limtræsdrageren blev lagt op.

Limtræsdrageren skal naturligvis fastgøres forsvarligt til drageren på fronten af terrassen, og her er de to vinkelbeslag nok i underkanten.

Ved den seneste besigtigelse var drageren på fronten af terrassen fjernet, og besigtigelseskonsulenten kunne ikke vurdere om der havde været behov for udskiftning af denne. Det ses heller ikke tydeligt på de billeder vi har modtaget.

Hvis drageren på fronten var nedbrudt vil udbedringen bestå i oplægning af en ny tilsvarende. Man kan også vælge at oplægge en galvaniseret H-bjælke i stedet, men som udgangspunkt erstatter vi med noget tilsvarende. Se forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.

Det må afvises at der kan blive tale om merudgifter i den størrelsesorden som [byggefirma] lægger op til.

Besigtigelseskonsulenten skønner konstruktionen til at være 15 – 25 år, og den må jo antages at have fungeret efter hensigten i alle disse år. Forudsat at rådkaderne udbedres og limtræsdrageren fastgøres forsvarligt i en kraftig drager på fronten, vurderes der ikke at ville være risiko for skade.

Hvis drageren på fronten skal skiftes, vurderer jeg, at der i alt vil være tale om en merpris på ca. kr. 10.000 til en ny drager, fastgørelser m.m. Jeg mangler dog dokumentation for at den skulle have været svækket, hvorfor jeg ikke umiddelbart har grundlag for at forhøje erstatningsbeløbet.

Hvis du har yderligere billedokumentation, må du meget gerne sende hvad du har".

Af mail fra selskabet til klageren af 4/12 2019 fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået din sag med [taksator2] og vi er faktisk noget i tvivl om, i hvilket omfang der allerede i det oprindelige tilbud var taget højde for, at limtræsremmen på fronten af terrassen var med råd.

[Taksator2] har ved sin besigtigelse primært koncentreret sig om, at få beskrevet konstruktionsopbygningen, og at få undersøgt terrassen for skævheder/tegn på utilstrækkelig styrke.

Vi vil medgive jer, at konstruktionerne ikke bærer præg af at være udført af fagfolk. Det ser ud til, at det er en tidligere ejer, der selv har udført arbejdet – og det er formentligt sket før jeres sælgere købte ejendommen (jf. tilstandsrapporten). Vores besigtigelseskonsulent anslår alderen på terrassen til ca. 25 år.

[Taksator2] vurderer, at terrassen er udført af flere omgange. Det kan således konstateres, at der har været en nedbøjning i bjælkelaget da terrassebrædderne blev lagt. Muligvis har der oprindeligt været tale om en overdækning, som så senere er blevet til en terrasse. Antagelsen er, at den limtræsdrager, der er lagt på tværs af bjælkelaget, er monteret nogenlunde samtidigt med, at der er lagt terrasse brædder. Det kan ses, at det ved udførelsen af strøerne under terrassebrædderne er taget højde for skævhederne, og der er ingen tegn på, at der efterfølgende har været nogen nedbøjning. Selve terrassen var helt uden skævheder. Med den alder og opbygning terrassen har, mener vi ikke at der er nogen nærliggende risiko for, at vil styrte sammen. Det er måske forståeligt nok, at jeres håndværkere ikke er så vilde med at bygge videre på noget, som oprindeligt er udført som "gør-det-selv", men vores dækning vil alligevel skulle tage udgangspunkt i konstruktionerne, sådan som de er købt. Se forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.

Om dimensioneringen af terrassen ligefrem vil kunne eftervises af en ingeniør, er nok tvivlsomt, men vi vurderer ikke, at terrassen er underdimensioneret i en grad, så der er nogen risiko for skade ved normal brug af terrassen. Terrassen virkede ikke på nogen måde eftergivende da [Taksator2] besigtigede. Vi fastholder derfor, at erstatningsopgørelsen skal basere sig på en reparation, og ikke på en fuldstændig ombygning, som den der lægges op til i det fremsendte overslag. Hvis den forreste rem ikke var med i det oprindelige tilbud, oplyser [Taksator2], at en ny vil koste ca. kr. 1200 + moms. Inkl. montering kan der være tale om en forhøjelse på i alt ca. kr. 3.000 inkl. moms. Med hensyn til skaderne på strøerne, ser det ud til, at det primært er på den yderste del (tættest på tagrenden), at der har været problemer. Det skyldes formentligt, at det har været vanskeligt at rense tagrenden. Ellers er taget udført med fald, så vandet har haft mulighed for at løbe væk fra strøerne. En træterrasse vil, stort set uanset hvordan man udfører den, ikke kunne forventes, at have en levetid på mere end 20 – 25 år, dog afhængigt af vedligeholdelsen. Jeg mener, at det her hører under sædvanlig vedligehold at udskifte strøer, som er med nedbrud, og det er ikke noget ejerskifteforsikringen dækker. Se forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6 og 4.7.

Det er min opfattelse, at vi med den tidligere tilbudte dækning, vil kunne bringe terrassen i en forsvarelig stand, der svarer til, hvad I med rimelighed kunne forvente, terrassens alder taget i betragtning. Jeg mener derfor ikke, at der er grundlag for en væsentlig forhøjelse af erstatningen. Reparationen af den ekstra rem, ses at ligge indenfor de 10 – 15 % af overslagsprisen, som vi allerede har accepteret.

I bestemmer selv, om I ønsker terrassen repareret iht. det tidligere tilbud, eller om I ønsker den mere omfattende udbedring, jf. tømrerens overslag. Når I har fået arbejdet udført kan I fremsende fakturaen, og så udbetaler vi resterstatningen, dog max kr. 31.000".

Af tilstandsrapport af 7/10 2016 fremgår bl.a.:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

...

5.2 Vægge

- K2 Vægge under terrasse mod øst er med revner og større afskalninger i puds.

Note: Yderligere skadesudvikling må påregnes.

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.15 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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

Ved "skade" forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, 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.

4.2

- Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

5. Erstatningsberegning

...

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom (A-hus) er opført i 1976 og er overtaget af klageren den 1/11 2017. På et ikke nærmere bestemt tidspunkt mellem 1982 og ca. 2002 er der i fortsættelse af husets altan på første sal tilbygget en tagterrasse af træ hen over et muret udhus.

Klageren anmeldte den 3/6 2019, at en tømrer i forbindelse med vedligehold og reparation af brædder havde konstateret, at terrassens vandafløb ned i en tagrende var fejlkonstrueret, idet der flere steder var utæt overgang mellem tagpap og nedløbsrør, og vand havde medført råd i tagkonstruktionen. Selskabet besigtigede og accepterede at dække udbedring af fejlkonstruktionen og en partiel reparation af terrassen svarende til de råds-kader som fejlkonstruktionen havde medført. Selskabet godkendte herefter et overslag på 44.625 kr. fra klagerens tømrer.

Tømreren konstaterede i forbindelse med reparationen yderligere råds-kader, fejl og underdimensionering af terrassen. Klageren har over for nævnet fremsat krav om, at selskabet dækker udbedringsomkostningerne, hvorfor klageren ønsker erstatningen forhøjet til 121.347 kr. Udbedringen er ifølge klageren udført hen over sommeren 2020.

Klageren har til støtte for sit krav over for nævnet herved bl.a. anført, "Hidtil har kun de yderste 10 terrassebrædder været fjernet, men det viser sig at råd er udbredt over stort set hele terrassen. Det valgte tømmefirma meddeler således at opgaven ikke længere kan udføres inden for overslagets rammer, og fremhæver fire centrale forhold, som ikke indgår i det oprindelige overslag på 44.625 kr. For det første er alle eksisterende strøer lagt direkte ovenpå tagpap, hvorved de har stået i konstant fugtigt miljø og derfor er rådne og ikke kan genanvendes. For det andet er tagpap ikke brændt fast men kun lagt oven på krydsfineren. Det betyder, at tagpap ikke er tæt for vand, og derfor skal fjernes på hele terrassen for at blive brændt fast. For det tredje betyder det utætte tagpaplag at alle krydsfinerplader er våde og delvis rådne af det fugtige miljø. Endelig for det fjerde viser det blottede terrassedæk, at konstruktionen og bæreevnen på

Ankenævnet for Forsikring

18.

95956

terrassen er voldsomt underdimensioneret med risiko for sammenstyrtning. Terrassen har et spænd på knap 7 meter og den fejlagtige og underdimensionerede konstruktion betyder at terrassens har et fald på 60-70 mm ind mod midten".

Selskabet har over for nævnet anført, at det har accepteret at forhøje erstatningen til 51.318,75 kr. Selskabet har blandt andet anført, at det har dækket rådskaderne på ca. den yderste meter af terrassen, men det ikke kan dække en fuldstændig rekonstruktion af terrassen ud fra tømrerens efterfølgende overslag, da begyndende råd i de strøer, som ligger direkte på tagpapunderlaget, ikke har et omfang, som har betydning for terrassens brugbarhed, og at det er forventeligt, at der efter ca. 25 år vil være behov for vedligehold på en træterrasse.

Selskabet har henvist til, at erstatningen i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 er baseret på en reparation/genopretning med samme byggemåde. Selskabet har videre anført, at det ikke i sig selv er en skade, at terrassen ikke er udført fagmæssigt korrekt, og at klageren ikke har sandsynliggjort, at der efter en reparation af rådskaderne ville have været nærliggende risiko for skader, herunder sammenstyrtning, som følge af konstruktionsmåden.

Af besigtigelsesnotat1 af 13/6 2019 fra selskabets taksator1 fremgår det, "**Konklusion:** Tagrenden har været utæt længe og der er rendt vand ud på bjælkelaget/krydsfineren, som har forårsaget rådskader. **Alderen på det skadede:** 1982 ... **Konstruktiv betydning:** Bjælkelaget vil rådne op i området omkring tagrenden. **Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:** Der er allerede råd i bjælkelaget og det bliver værre hvis der ikke bliver gjort noget."

Af besigtigelsesnotat2 af 2/10 2019 fra selskabets taksator2 fremgår det, at "Der er kommet en tilbygning til og dækket/bjælkelaget er blevet lukket med pap og der er lagt en træterrasse ovenpå. (Oplyst 1982?) ... Nye bjælker ... De ses med nedbøjning. Det kan ikke siges, om der er udført med nedbøjning, eller det er kommet til med tiden ... Der er efterfølgende kommet en limtræsdrager ekstra under (den ser nyere ud). Drageren har ikke nogen synlig nedbøjning ... Der ses råd/begynde råd i strøer til terrassebrædder da de ligger direkte på tagpappen ... **Kon-**

klusion: Konstruktionen virker umiddelbart stabil, men lidt fjedrende. Bjælker er nok lidt underdimensioneret derfor også den ekstra limtræsbjælke. Krydsfiner er kun 12mm plader, derfor også efterfølgende understøttet i mellem bjælker. Terrassen bærer præg af ikke at være lavet af håndværkere. Man har formentligt oprindeligt udført med for spinkle materialer (bjælker og krydsfiner). For at stabilisere har [man] så monteret nogle forstærkninger mellem bjælkerne, og man har understøttet på midten med limtræ. De strøer som terrassen ligger på, er skåret så de kompenserer for terrassens nedbøjning. Terrassen er plan. Efter at der er blevet forstærket er der ikke sket yderligere nedbøjning. Der er behov for rep. af råds-kader omkring tagrende. Råds-kader på strøer er begrænset, og forventeligt vedligehold. **Alderen på det skadede:** Vurderes at [være] 15-25 år. Der er ikke fundet nogen dato mærkning, eller tegninger på tilbygning i byggesagsarkivet."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

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

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved terrassen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der bortses fra de forhold som selskabet har anerkendt at dække. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at træterrassen har opfyldt sin funktion i en længere årrække, og at klageren ikke ved sagkyndig rapport eller lignende har godtgjort, at terrassen skulle være underdimensioneret i et omfang, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herved også lagt vægt på oplysningerne i selskabets 2 besigtigelsesnotater om, at

Ankenævnet for Forsikring

20.

95956

den vurderes at fremstå som stabil og sikker, og at den vil opfylde sit formål efter de reparationer på godt 50.000 kr., som selskabet har erstattet.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke kan anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at træterrassen ikke var udført fagmæssigt korrekt, ligesom nævnet har lagt vægt på, at en køber ikke kan forvente, at vedligeholdelse af en træterrasse gennem årene er foretaget optimalt.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Hvad angår selskabets anmodning til nævnet om at vurdere, om træterrassen er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, bemærker nævnet, at selskabet i brev af 22/11 2019 har anerkendt, at terrassen er omfattet af dækningen. Nævnet har på denne baggrund ikke fundet anledning til at tage stilling til spørgsmålet, da der ikke er en konkret aktuel økonomisk tvist mellem parterne herom.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand