

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. august 2023 blev i sag nr. 99548:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 18/3 2023 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Dækning for den del af udgiften til udbedring, som ikke dækkes af husforsikringen samt for bi-stand i klagesagen efter afvisningen og frem til indbringelsen for Ankenævnet.

I vedlagt klagebrev til nævnet af 18/3 2023 har klagerens repræsentant endvidere bl.a. anført:

"DBF har over ejerskifteforsikringen afvist at erstatte årsagen til en opstået skade. Selve rådska-den har husforsikringen erstattet med fradrag af en selvrisiko. Dette selvrisikobeløb har DBF også afvist at erstatte.

Sagsfremstilling

Klager har købt en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring.

Klager har anmeldt en rådska-de i tagkonstruktionens udhæng i udestuen. Udestuen er opført som selvbyg af sælger og den er bygget med et stort udhæng over døren til stuen på ca. 1 meter.

Der er konstateret at udestuens tag har et bagfald. Det konstateres at vindsmeden er blevet ud-skiftet på det store udhæng. Vindsmeden er udskiftet og det fik klager foretaget, da skaden blev opdaget, idet klager først ikke var opmærksom på, at det kunne være en skade dækket af en for-sikring. Klager foretog endvidere skadebegrænsende tiltag, så der ikke løb yderligere vand ind i tagkonstruktionen.

DBF har vurderet, at der er opstået rådskader som følge af en sætning, der er opstået i udhænget og som har medført at regnvandet ikke løber i nedløbet, men løber ud over tagrenden og ind i tagkonstruktionen.

Der er således et bagfald på tagrenden, som forårsager disse rådskader. Der er tale om et bagfald som sælger har været årsag til gennem det selvbyg sælger havde udført inden klager købte ejendommen.

Alligevel afviser DBF at erstatte udgiften til en udbedring af årsagen til rådskaden kunne opstå med den begrundelse, at det er mere end 4 år siden at klager overtog ejendommen. DBF har bekræftet, at deres konsulent ... fra [rådgivende ingeniører1] har konstateret, at der er bagfald på tagrenden og, at dette er en sandsynlig årsag til, at der er opstået rådskader. DBF oplyser dog samtidigt, at konsulenten dog kan ikke vide, om der også var bagfald på tagrenden, da vores kunde overtog huset i februar 2018. Foto fra salgsopstillingen viser ikke nogen nævneværdig nedbøjning af udhænget skriver DBF.

Foto fra salgsopstillingen er ikke et parameter der kan bruges til noget *i dette tilfælde* henset til at sætningen er sket over en periode, fordi udhænget mangler understøtning. Når tagudhænget mangler understøtning og sætter sig, så følger tagrenden naturligvis med, fordi den sidder monteret på udhænget. Det løser således ikke problemet blot at flytte nogle rendejern, som DBF mener udbedrer årsagen.

Det er klagers opfattelse, at rådskaden er opstået på grund af bagfaldet på tagrenden og bagfaldet på tagrenden er opstået på grund af sætningen af udhænget. Sætningen af udhænget er opstået på grund af en konstruktionsfejl, hvor sælger ikke har fået understøttet tagudhænget, så kræfterne fra tagkonstruktionen dette sted ikke overføres korrekt til en bærende (*dog desværre manglende*) stolpe.

Klager har ikke udført nogen arbejder på tagudhænget ud over vindskeden. Klager er således ikke selv årsag til bagfaldet og følgeskaderne heraf. Det er således den udførelse af tagkonstruktionen som sælger har foretaget inden klagers overtagelse, som er årsag til, at der med tiden er opstået sætning af tagudhænget og deraf følgende rådskader.

DBF skriver, at opretningen af tagrenden må ske ved at rendejernene flyttes, og denne løsning er prissat til kr. 3.125 inkl. moms. Det er efter klagers og efterfølgende også en tilbudsgivende tømrermesters vurdering *ikke* en korrekt og tilstrækkelig udbedring af skaden, at alene flytte rendejernene.

DBF har henvist klager til at klage til Ankenævnet for Forsikring, hvis klager ikke kan acceptere afgørelsen, hvilket klager hermed gør.

Afvisningen fra DBF er begrundet i fejlagtige antagelser og ikke reelle facts

DBF skriver til klager, at:

"Det er en forudsætning for dækning, at det anmeldte forhold er til stede i forbindelse med overtagelse af ejendommen, altså ved selve ejerskiftet – se forsikringsbetingelsernes punkt 3.5. Du har boet i ejendommen i mere end 4 år på tidspunktet for anmeldelse af forholdet, og det vurderes ikke, at konstruktionens tilstand har været således på overtagelsestidspunktet".

Det er fakta, at det er en udførelse af sælgers eget selvbygarbejde, som er årsagen til, at der efterfølgende er opstået sætningsskade og rådskade.

Det er derfor ikke en korrekt afvisningsgrund, som DBF har lagt til grund ved deres afvisning.

Endvidere er udbedringsomfanget ikke korrekt fastsat af DBF i forhold til, idet flytning af renderjern ikke løser sætningen af tagudhænget.

Endelig bør DBF medtage de selvrisikobeløb, som husforsikringen har og som klager ikke kender beløbet på før udbedring er sket og en opgørelse foreligger fra husforsikringen.

Afgørelsen fra husforsikringen hos [andet selskab]

Husforsikringen erstatter en udbedring af selve rådskaden:

Du bliver kontaktet af en håndværker

Vi har bedt vores samarbejdspartner Combi Byg A/S, om at kontakte dig. Sammen aftaler I en tid, hvor håndværkeren kan komme ud og kigge på skaden. Efter besøget laver håndværkeren en rapport til os med oplysninger om skaden og hvilket arbejde, der er nødvendigt for at reparere skaden.

Når vi har modtaget rapporten, vurderer vi om der er tale om en dækket skade, og i hvilket omfang forsikringen dækker.

Hvis der er tale om en dækket skade, vil du blive kontaktet af håndværkeren for at aftale det videre forløb om reparation af skaden.

Selvrisiko

Du skal være opmærksom på, at for rådskader gælder en selvrisiko på 1/3 af den samlede skadeudgift, dog gælder dette ikke for rådskade i skjulte trækonstruktioner. Jf. forsikringsbetingelserne punkt 6.2

En skjult trækonstruktion forstås træ, som ikke umiddelbart er synligt/tilgængeligt. Det vil sige, at der ikke er adgang til trækonstruktionen uden brug af værktøj, eller at der ikke findes permanent trappe til loft eller træværk inde i vægge og under gulvbrædderne.

Er skaden dækket og er det vores samarbejdspartner, som udbedrer skaden, vil du blive opkrævet selvrisikoen ved afslutning af skaden, når vi har betalt fakturaen. Dette vil ikke ske, hvis du vælger en anden håndværker end vores samarbejdspartner.

Det som klager ønsker erstattet af DBF er en tilstrækkelig udbedring af årsagen til rådskaden kunne opstå og husforsikringens selvrisiko, som er et tab for klager opstået som følge af, at husforsikringen bidrager til at mindske ejerskifteforsikringens udgift til udbedring. Klager bør ikke belastes med to selvrisici for samme skade og husforsikringens selvrisiko udgør et dækningsberettiget tab i forhold til ejerskifteforsikringen hos DBF.

Grunden til dette er, at klager i princippet blot kunne henholde sig til DBF med hele erstatningskravet, hvorefter DBF selv skulle afklare dobbeltforsikringsforholdet med husforsikringen, hvis klager blot havde oplyst om husforsikringsselskab og policenummer til DBF. Klager har lettet sagsgangen ved selv at anmelde og fordi undertegnede erfaringsmæssigt ved, at DBF konsekvent afviser dobbeltforsikring.

Spørgsmålet om ejerskifteforsikringens ageren i dobbeltforsikringsforhold har en dom fra Østre Landsret afsagt fredag den 17. marts 2023 imidlertid sat et foreløbigt punktum for indtil en eventuel anke måske ændrer resultatet.

Ankenævnet for Forsikring

4.

99548

Ovennævnte omkring dobbeltforsikring har også været Ankenævnets praksis gennem de senere år.

Der er indhentet tilbud i skadesagen

Klager har indhentet et tilbud på udbedringen:

...

Tilbud udbedring af rådskadet tag mv.

Pos.	Beskrivelse	stk	Pris pr. stk.	Pris i alt
Pos. 1	Rem på udestue rettes op, og understøttes med stolpe sat på betonsko.	1	6.765,00	6.765,00
Pos. 2	Reparation af paptag, spær og vindskeder der er meget medtaget af råd.	1	11.655,00	11.655,00
I alt				18.420,00
Kørsel		3	115,00	345,00
Affald og miljø		1	198,00	198,00
Materialer, div, skruer, fuger		1	0,00	0,00
Samlet pris for elementer				18.963,00

Tilbuddet er formentlig udløbet på nuværende tidspunkt, så det skal enten fornyes via forlængelse eller der skal indhentes et nyt tilbud. Tilbuddet er således blot illustrativt for at vise, at det trods alt er et mindre beløb, der er i skaden for DBF. Alligevel vælger DBF at afvise på et for klager at se forkert grundlag.

Den mangelfulde understøtning foretaget af sælger, som er årsag til at der er sket en nedbøjning af udhæng og tagrende, så vandet i stedet er ført ind i konstruktionen og har forårsaget rådskade, kan ikke afvises med at klager har boet i huset i 4 år eller med at beløbet på udbedringen er under selvrisiko.

Husforsikringens selvrisiko

Som det fremgår af husforsikringens afgørelse, så er der en selvrisiko på 1/3 af skadens udgifter undtagen for skjult rådskadet træværk.

Remmen ses udvendigt fra og er ikke en skjult trækonstruktion. Der er således umiddelbart en selvrisiko på denne udgift hos husforsikringen.

Idet tagudhænget er omkring én meter ragende ud, så er det også den tilbudsgivende tømrermesters vurdering – ligesom klager gjorde gældende over for DBF før tilbuddet blev indhentet – at en understøtning af tagudhænget er nødvendigt fremadrettet. Dette vil ikke være dækket af husforsikringen, fordi det skyldes udførelsen af sælgers fejlagtige selvbyg (fejlkonstruktion) at en (manglende) understøtning vurderes nødvendig at få udført.

Hvis prisen på udbedringen stadig er som det fremgår af tilbuddet, så er klagers krav over for DBF det her:

Pos. 1 i tilbuddet 6.765,00 kroner + moms = 8.456,25 kroner

Husforsikringens selvrisiko på 1/3 af udbedringen af skjult rådskade udgør for klager at se umiddelbart 11.665 kroner + moms = 14.581,25 kroner, hvoraf 1/3 udgør 4.860,42 kroner.

Klagers krav kan umiddelbart opgøres til:

8.456,25 kroner + 4.860,42 kroner = 13.316,67 kroner – DBF's selvrisiko på 5.000 kroner = kravet mod DBF for udbedringen af skaden er på det foreliggende grundlag: **8.316,67 kroner.**

Uddrag fra konsulentens rapport:



Udhæng

Konstruktion/opbygning

Udestue opført som selvbyg, med stort udhæng over dør til stue, ca 1 meter udhæng.

Årsagen er overvejende en sætning der har været i udhænget som har medført at regnvandet ikke løber til nedløbet, men løber udover tagrende og ind i tagkonstruktionen.

Det svage punkt er det sted, hvor klager med blå pil har vist, at tagkonstruktionen ikke er understøttet.

Remmen ses i øvrigt her på dette foto og er ikke skjult træværk i forhold til husforsikringen, altså er der selvrisiko for udbedring af remmen på 1/3

At klager først konstaterer nedbøjningen inden anmeldelsen skyldes, at det er sket langsomt over en længere periode og først bliver rigtig udtalt på et tidspunkt, hvor vægten har trukket så meget i konstruktionen, at det begynder at gå stærkere med at nedbøje.

Det synes naturstridigt, at et så stort tagudhæng er uden supplerende understøtning og således for en stor del af tagkonstruktionen nærmest skal bære sig selv i et så stort omfang, som det er tilfældet her og uden understøtning ved det svageste punkt.

Sætningen mener klager har medført bagfaldet, hvorved råds-kaden har kunne opstå, fordi sætningen får samtidigt betydning for tagrendens placering og virkning og derfor opstår råds-kaden som en naturlig følge heraf.

Konsulenten har da også noteret i sin rapport til DBF, at:

Konklusion:

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse, at der er bagfald på tagrende og at udhæng har sat sig.

Årsagen til skaden skyldes, at tagudhænget har sat sig således at der er opstået et bagfald på tagudhænget.

Tagudhænget sætningsskade udbedres derfor ikke kun ved at flytte rendejernene eller ved at udbedre råds-kaden.

Ankenævnet for Forsikring

6.

99548

Klager har haft klaget til DBF i håb om en mindelig løsning for denne ikke specielt dyre skade for DBF, idet også husforsikringen erstatte en del af skaden, men DBF har fastholdt afvisningen og henvist klager til at klage til Ankenævnet for Forsikring.

Klager har således ikke anden udvej end at klage til Ankenævnet for at opnå den erstatning, som klager mener at have krav på fra ejerskifteforsikringen hos DBF.

Princippet for en korrekt udførelse med understøttelse er illustreret på disse billeder

Princippet for en korrekt udførelse med understøttelse er illustreret på disse billeder



Overdækket terrasse



Klager har en udgift til bistand inden klagens indbringelse for Ankenævnet

Klagers udgift til bistand fra Villa Danmark udgør inklusive moms 4.500 kroner inklusive moms (3.600 kroner + moms 900 kroner). Det er ikke en urimelig udgift for den bistand klager har modtaget inden indbringelsen for Ankenævnet.

Beløbet indeholder mailkorrespondance, telefon og personligt møde med klager samt henvendelse til DBF's klageafdeling i håb om en mindelig løsning på uenigheden uden involvering af Ankenævnet.

Det er et mindre og yderst rimeligt beløb. Klager henviser til f.eks. kendelse 95336 i en lignende klagesag mod DBF.

Klager ønsker med klagen at opnå, at:

DBF erstatte klager den selvrisiko, som klager har på husforsikringen i forbindelse med rådska-

DBF erstatter udgiften til en understøtning (tilstrækkeligt dimensioneret stolpe) under tagkonstruktionens svageste punkt og dermed standser sætningen, hvilken stolpe samtidigt genopretter det korrekte fald på tagudhængen.

Viser det sig ved udbedringen af skaden, at der kan konstateres yderligere skader i tagudhængen på grund af den skævfordelte vægt længere inde i tagudhængen, hvor det fæster til/i beboelsens tagkonstruktion, vil klager medtage dette som en merudgift over for DBF i så fald, men det vides endnu ikke i skrivende stund, idet der kun er foretaget skadebegrænsende tiltag, men selve udbedringen er ikke påbegyndt alene på grund af uenigheden med DBF.

Behøver rendejernene fortsat at flyttes efter understøtning/genopretning af udhængen – hvilket dog nok ikke bliver nødvendigt, når sætningen af tagkonstruktionen rettes op - bør DBF også erstatte udgiften til flytning af rendejern, som ikke fremgår af tilbuddet.

Endelig ønsker klager også, at DBF tilpligtes at betale for det beskedne beløb til den bistand, som klager har haft efter den fejlagtige afvisning fra DBF, hvor DBF i realiteten burde have anerkendt at erstatte hele udbedringen med fradrag af ejerskifteforsikringens selvrisiko og selv efterfølgende have afklaret erstatningens fordeling med husforsikringen.

I stedet for en fejlagtig afvisning burde DBF efter deres besigtigelse – som klager ser det - have anerkendt og bedt klager oplyse navnet på husforsikringsselskabet og et policenummer til brug for henvendelsen til husforsikringen om dobbeltforsikring.

Hvis det var sket fra DBF's side, så ville klager ikke have haft grund til at klage over DBF hos Ankenævnet, men det skete ikke. Der kom en fejlagtig afvisning efterfulgt af endnu en fejlagtig afvisning fra DBF. Den sidste afvisning lod klager forstå, at emnet ikke var til yderligere diskussion.

Havde klagesvaret været en korrekt vurdering, så kunne klagen til Ankenævnet været undgået, men det er der desværre efter to henvendelser til DBF ikke været muligt, at få DBF til at formulere et korrekt dækningssvar.

Selskabet har i brev af 11/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører bagfald på tagrende, som følge af nedbøjning i tagudhæng på udestue, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke var nogen nedbøjning på overtagelsestidspunktet og at opretning af tagrenderne i øvrigt ikke overstiger den økonomiske bagatelgrænse for forhold, som kan anmeldes til ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. februar 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

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

Den 23. oktober 2023 anmelder klager manglende fald på tagrende ved udestue, som har forårsaget råd i tagkonstruktionen skader. Klagers husforsikring har dækket rådskaderne.

Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**. Afgørelse fra klagers husforsikring fremlægges som **bilag D**.

Den 15. november 2022 besigtiger DBF ved [Rådgivende ingeniører1].
Besigtigelsesnotat af den 16. november 2022 er fremlagt af klager.

Den 8. december afviser DBF dækning med henvisning til, at udhænget ikke havde sat sig på overtagestidspunktet og at en opretning af tagrenden i øvrigt ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000,00. Afgørelse påklages til selskabets klageafdeling, som fastholder afgørelse den 30. januar 2023. Korrespondance mellem klager og DBF er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en opretning af tagrenden ved udførelse en hjørnestolpe ved tagudhænget, klagers særlige selvrisko for synlige rådskader gældende for klagers husforsikring samt klagers rimelige og nødvendige udgifter til bistand inden sagens indbringelse for nævnet og opgøre erstatningen til i alt kr. 17.816.67.

Ifølge klager er den oprindeligt manglende udførelse af hjørnestolpe en fejlkonstruktion, som udgjorde en nærliggende risiko for skade på overtagestidspunktet.

Klager har til støtte for sit krav fremlagt tilbud af den 3. januar 2023 fra TØMRER- OG SNEDKERMESTER ... og klagers police for husforsikringen. Klager har desuden – og først under ankenævns-sagen – oplyst om afgørelse fra klagers husforsikring, hvor der trækkes selvrisko, og at understøtning af tagudhænget ifølge den tilbudsgivende tømrermesters er nødvendigt fremadrettet. Klager har ikke fremlagt kopi af afgørelsen fra klagers husforsikring eller udtalelsen fra den tilbudsgivende tømrer.

Der er tale om en simpel typefremstillet udestuekonstruktion med fladt tag på bjælkespær (aflagt på tværgående toprem på bærende hjørnestolper) og lette ydervægskonstruktioner hovedsageligt bestående af store vinduespartier. Tagrenden er fastgjort til tagremmen (der sædvanligvis går til oversiden på det øverste vindskedebrædt, som er fastgjort til remmen), rager ca. 1 meter ud og bærer tagudhæng/udkravning mod syd. Udestuen er udført af sælger og ikke godkendt til beboelse. Byggesag fra 2005 fremlægges som **bilag E**.

Ved besigtigelsen er vindskedebrædt ved udhænget/udkravningen udskiftet og det er ikke muligt at se bagvedliggende rådskader, som klagers husforsikring har dækket. Det kan konstateres, at den udragende del af remmen med tiden har sat sig og dermed skabt bagfald på tagrende, hvorved regnvand ikke løber til afløbet men i stedet ind i den tilstødende tagkonstruktion med rådskader til følge.

Ifølge [Rådgivende ingeniører1] udbedres årsagen til rådskaderne ved, at tagrende (rendejernene) rettes op, ligesom det ikke er muligt at rette/presse remmen op ved at udføre en ny hjørnestolpe

(da remmen i så fald vil blive trykket fra den eksisterende bærende hjørnestolpe mv.). Efter samtale med håndværker anslår [Rådgivende ingeniører¹] omkostningerne til opretning af tagrenden til kr. 3.125,00 inklusiv moms.

Træ sætter sig med tiden, også selvom topremmeren i øvrigt ikke er underdimensioneret som bæring for den udragende del af tagkonstruktionen. Selvom den manglende udførelse af hjørnestolpe under tagudhænget/udkravningen i den henseende er uhensigtsmæssig, er konstruktionen hverken usædvanlig eller forkert, da store tagudhæng/udkravninger giver et andet æstetisk udtryk (mere luft omkring bygningen).

DBF fastholder, at der ikke var nogen nævneværdig nedbøjning i remmen på overtagelsestidspunktet. Foto af udestue fra salgsoptillingen (fremsendt sammen med DBF's afgørelse af den 30. januar 2023) fremlægges som **bilag F**.

DBF fastholder ligeledes, at en korrekt udbedring består i at tilrette tagrenden, så regnvand afledes til afløb, da remmen ikke uden risiko for skader på tagkonstruktionen kan rettes op ved at udføre en understøttende hjørnestolpe.

Klager har derfor ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen på udestuen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Klager har ikke forud for ankenævnsklagen stillet krav om dækning af selvrisikobeløb hos husforsikringen, ligesom klager heller ikke tidligere har fremsendt afgørelse fra husforsikringen, hvoraf det fremgår, at der i den konkrete sag trækkes særlig selvrisiko for skjulte råds-kader. Klager har alene fremsendt husforsikringens afgørelse af den 19. november 2022.

Hvis klager fremlægger afgørelse og erstatningsopgørelse fra husforsikringen, hvoraf selvrisikobeløbet fremgår, vil DBF medregne dette som en del af udbedringsomkostningerne på kr. 3.125 inkl. moms (for tilretningen af tagrenderne) og udbetale beløbet udover ejerskifteforsikringens selvrisiko på kr. 5.000,00 pr. kulance.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 28/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager beder Ankenævnet om at bemærke, at der på det foto fra salgsoptillingen som DBF henviser til faktisk tydeligt ses en nedbøjning:

Ankenævnet for Forsikring

10.

99548



Nedbøjningen følger denne retning →

Det ses tydeligt, at der mangler en understøttende søjle i udhængets yderste hjørne til at hjælpe med at bære og fordele vægten fra tagkonstruktionen.



Forstørret ses mere tydeligt, at det yderste hjørne bærer præg af tyngdekraftens indvirkning og nedbøjer mod jorden.

Klager må derfor medgive DBF at salgsoptillingens foto på relevant vis illustrerer, at der allerede inden klagers køb var en visuel konstaterbar nedbøjning, der i øvrigt burde have været beskrevet i den tilstandsrapport, som dannede grundlag ved klagers ejendoms køb.

Det er helt uden betydning om der er en udestue godkendt eller ikke godkendt til beboelse. Tag-udhænget er nedbøjet og mangler den understøtning, som den burde have haft ved udførelsen/opførelsen og nedbøjningen har været årsag til problemet med tagrende og rådskade. Tagkonstruktionens skal være understøttet korrekt uanset, hvad en bygning bruges til.

Byggesagen som DBF har indhentet dokumenterer, at det ikke har været den oprindelige plan, at tagudhænget skulle "svæve frit" så at sige, men derimod være understøttet af en søjle i yderste hjørne.

DBF har selv vurderet, at der er opstået rådkader som følge af en sætning, der er opstået i udhænget og som har medført at regnvandet ikke løber i nedløbet, men løber ud over tagrenden og ind i tagkonstruktionen.

Der er således et bagfald på tagrenden, som forårsager disse rådkader og det har sin årsag i sætningen/nedbøjningen.

Der er tale om et bagfald som sælger har været årsag til gennem det selvbyg sælger havde udført inden klager købte ejendommen og ved at udføre udhænget alternativt i forhold til tegningen i byggesagen.

Alligevel afviser DBF fortsat at erstatte udgiften til en udbedring af årsagen til rådkaden kunne opstå med den begrundelse, at det er mere end 4 år siden at klager overtog ejendommen.

Det foto DBF henviser til fra salgsoptstillingen viser tydeligt, at der allerede inden klagers overtagelse var en nedbøjning af tagudhænget.

Klager må i det hele henholde sig til indholdet af klagen og til at årsagen til skaden har været til stede ved overtagelsen, uanset at følgerne først er konstateret senere hen.

Klager venter nu på, at Ankenævnet lader sagen overgå til vurdering, idet der formentlig ikke er yderligere afgørende nyt fra sagens parter, så lad os endelig komme videre."

Selskabet har i brev af 8/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at tagudhænget også på overtagelsestidspunktet var med nedbøjning og henviser til egne streger på foto fra salgsoptstillingen.

DBF bemærker, at selve foto er taget skævt, idet samme skævhed ses ved tagrygningen, overgang mellem tagplader og overkant på ovenlysvinduer.

Det fastholdes derfor, at tagudhænget ikke var nedbøjet på overtagelsestidspunktet (hvilket ses ved den af DBF anførte taglinje jf. bilag F) og at klager i øvrigt ikke har godtgjort, at forholdet ikke kan udbedres ved opretning af tagrenden som anført af [Rådgivende ingeniør1]."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 12/6 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Der er intet nyt og det er der heller ikke fra klager. Klager fastholder, at der er en tydelig skævhed, som viser sig uanset at billedet måtte være taget lidt skævt. Skævheden er jo fulgt med billedet så at sige og skal ses i forhold til tagbelægningen i øvrigt. Tagudhænget "dykker" ved yderste hjørne.

Forstørret ses mere tydeligt, at det yderste hjørne bærer præg af tyngdekraftens indvirkning og nedbøjer mod jorden. Bemærk her flugter vinduespartiet flisebelægningen nederst og således er der ingen skævhed for neden – det er der kun oppe ved tagbelægningen.

Klager henviser til de tidligere argumenter fra klager.

Klager må desværre blot konstatere, at DBF og klager ikke opnår enighed og mener at det nu kan overlades til Ankenævnet at vurdere dækningsspørgsmålet, idet parterne umiddelbart ikke har nye argumenter til klagen.

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

Af ekstern taksatorrapport af 16/11 2022 udfærdiget af [Rådgivende ingeniører1] fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Udestue opført som selvbyg, med stort udhæng over dør til stue, ca 1 meter udhæng.

Beskrivelse:

Der ses bagfald på taget af udestue.

Det ses at der er lagt ekstra tagrende af plast op i den oprindelige zinktagrende.

Det ses at FT har udskiftet vindskede på det store udhæng, så det er ikke muligt at se de bagved liggende skader.

Ved kontakt til FT oplyser han af [andet selskab] forsikring dækker rådskaade, men de dækker ikke årsagen.

Årsagen er overvejende en sætning der har været i udhænget som har medført at regnvandet ikke løber til nedløbet, men løber udover tagrende og ind i tagkonstruktionen.

Konklusion:

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at der er bagfald på tagrende og at udhæng har sat sig.

Det store spørgsmål er så hvordan man har overset dette i 4,5 år

Det er sandsynligt at vandet kan finde ind i tagkonstruktionen, når der er bagfald på tagrende, men så må tagrende rettes op, så dette undgås.

Alderen på det skadede:

Jf. tilstandsrapport er udestue fra 2006

Aktuelle skader:

Kan ikke se nogen skader på dagen for besigtigelse, udover bagfald på tagrende, samt af FT har skiftet vindskede.

Ankenævnet for Forsikring

13.

99548

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Kan ikke konstatere skade.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Det er jeg ikke sikker på, det er jo ikke anmærket i tilstandsrapporten.

Fra sælgeroplysninger:

Punkt 1.4 udestue er opført som selvbyg.

Er anmeldte forhold "klart forkert beskrevet i TR"?

Nej TR er fra februar 2018

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?)

Nej

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

[andet selskab] tager sig af rådskaden, så der må blive tale om opretning af tagrende.

Omkostningerne til det skadede:

Tømrermester ... oplyser:

Beløb: 2.500 kr. ekskl. Moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Ingen

...

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Intet

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

At [ANDET SELSKAB] dækker rådskade, men ikke årsagen, som vurderes at være sætning/nedbøjning i tagets udhæng.

FT foreslår at sætte en stolpe under den udkragede bjælke.

Jeg oplyser at det ikke kan lade sig gøre at rette taget på den måde."

Af forsikringsbetingelserne 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

3.3

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.
- lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5 Dækningen er betinget af:

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom pr. 1/2 2018. Der er tilknyttet en udestue til ejendommen. Ifølge selskabets taksator er der tale om en simpel typefremstillet udestuekonstruktion med fladt tag på bjælkespær (aflagt på tværgående toprem på bærende hjørnestolper) og lette ydervægskonstruktioner hovedsageligt bestående af store vinduespartier. Udestuens tagrende er fastgjort til tagremmen (der på sædvanlig vis går til oversiden på det øverste vindske-debrædt, som er fastgjort til remmen), rager ca. 1 meter ud og bærer tagudhæng/udkravning mod syd. Udestuen er udført af sælger i 2005 og er ikke godkendt til beboelse.

Klageren har anmeldt, at den udragende del af remmen med tiden har sat sig og dermed skabt bagfald på tagrende, hvorved regnvand ikke løber til afløbet men i stedet ind i den tilstødende tagkonstruktion med rådskader til følge. Klagerens husforsikring har dækket rådskaderne.

Klageren kræver, at selskabet dækker opretning af tagrenden ved udførelse en hjørnestolpe ved tagudhængen, hans særlige selvrisko for synlige rådskader gældende for hans husforsikring

samt hans rimelige og nødvendige udgifter til bistand, inden sagens indbringelse for nævnet. Klageren har opgjort sit erstatningskrav til i alt kr. 17.816,67.

Klageren har til støtte for sit krav gjort gældende, at den oprindeligt manglende udførelse af hjørnestolpen er en fejlkonstruktion, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Klageren har herved bl.a. anført, "Idet tagudhænget er omkring en meter ragende ud, så er det også den tilbudsgivende tømrermesters vurdering – ligesom klageren gjorde gældende over for DBF før tilbuddet blev indhentet – at en understøtning af tagudhænget er nødvendigt fremadrettet. Dette vil ikke være dækket af husforsikringen, fordi det skyldes udførelsen af sælgers fejlagtige selvbyg (fejlkonstruktion), at en (manglende) understøtning vurderes nødvendig at få udført."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afvisning af skaden. Selskabet har anført, at klageren først under ankenævns sagen har oplyst om afgørelse fra klagerens husforsikring, hvor der trækkes selvrisiko, og at understøtning af tagudhænget ifølge den tilbudsgivende tømrermester er nødvendigt fremadrettet. Selskabet har bemærket, at klageren ikke har fremlagt kopi af afgørelsen fra husforsikringen eller udtalelsen fra den tilbudsgivende tømrer.

Selskabets har henvist til, at skaden er takseret af [Rådgivende ingeniører1], der har udtalt, at skaden kan udbedres ved, at tagrenden (rendejernene) rettes op. Ingeniøren har videre udtalt, at det ikke er muligt at rette/presse remmen op ved at udføre en ny hjørnestolpe (da remmen i så fald vil blive trykket fra den eksisterende bærende hjørnestolpe mv.), og at han efter samtale med en håndværker anslår omkostningerne til opretning af tagrenden til kr. 3.125 inklusive moms. Selskabet har i denne forbindelse henvist til, at træ sætter sig med tiden, også selvom topremnen i øvrigt ikke er underdimensioneret som bæring for den udragende del af tagkonstruktionen, at konstruktionen, uanset at den manglende udførelse af hjørnestolpe under tagudhænget/udkravningen er uhensigtsmæssig, hverken er usædvanlig eller forkert, da store tagudhæng/udkravninger giver et andet æstetisk udtryk (mere luft omkring bygningen).

Selskabet finder på denne baggrund, at klager ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen på udestuen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Hvad angår selvriskobeløbet har selskabet anført, at hvis klager fremlægger afgørelse og erstatningsopgørelse fra husforsikringen, hvoraf selvriskobeløbet fremgår, vil Dansk Boligforsikring medregne dette som en del af udbedringsomkostningerne på kr. 3.125 inkl. moms (for tilretningen af tagrenderne) og udbetale beløbet ud over ejerskifteforsikringens selvrisiko på kr. 5.000 pr. kulance.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at en opretning af tagrenden ved tilpasning af rendejernenes placering, som tilbudt af selskabet udgør en utilstrækkelig udbedring af den anmeldte skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har opgjort udbedringsomkostningerne til et beløb under forsikringens bagatelgrænse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator har anført, at udbedringen kan foretages på denne måde, at der ikke er fremlagt oplysninger, der godtgør, at konstruktionen er usædvanlig eller forkert, ligesom det ikke kan afvises, at løsningen er valgt af praktiske/æstiske hensyn.

Hvad angår klagerens krav på dækning af selvriskoen på bygningsforsikringen, har nævnet noteret sig, at selskabet pr. kulance – hvis klager fremlægger afgørelse og erstatningsopgørelse fra husforsikringen, hvoraf selvriskobeløbet fremgår – er indstillet på at medregne selvriskoen som en del af udbedringsomkostningerne på kr. 3.125 inkl. moms (for tilretningen af tagrenderne) og udbetale beløbet ud over ejerskifteforsikringens selvrisiko på kr. 5.000.

Efter sagens forløb og udfald, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til rådgiver.

Ankenævnet for Forsikring

17.

99548

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand