

Ankenævnet for Forsikring

Den 12. juni 2024 blev i sag nr. 100859:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 12/12 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"I forbindelse med Dansk Boligforsikrings besigtigelse den 14. august 2023 af ejendommen beliggende ..., blev det konstateret, at ejendommens tag ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og at taget som helhed er påvirket af revnedannelser. Efter forsikringstagers opfattelse angår nærværende sag således en skade af hele ejendommens tag og således en skade, som ikke fremgår af ejendommens tilstandsrapport (bilag 6) eller en skade som i hvert fald ikke er tilstrækkeligt belyst i tilstandsrapporten.

Det er således forsikringstagers standpunkt, at den bygningssagkyndiges beskrivelse af forholdet anført som "skade 1" er misvisende og/eller klart ufyldstgørende beskrevet idet der alene fremgår, at tagplader har revnedannelser i sammenhæng med manglende skruer som mangler enkelte steder. Der henvises i det hele til mail af 23. november 2023 fra advokat ... (bilag 4), der tydeligt beskriver forsikringstagers standpunkter. Der henvises ligeledes til de under bilag 4 vedlagte kendelser afsagt af Ankenævnet for Forsikring (kendelse 83.827 og kendelse 84.267 (principiel).

Der henvises videre til vedlagte bilag 1-7, der omfatter korrespondancen med Dansk Boligforsikring samt forsikringstagers tilstandsrapport og police.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af den anmeldte skade

Selskabet har den 5/2 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører om klager i tilstandsrapporten var behørigt advaret om de skader, der er på taget af den forsikrede ejendom.

Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal det oplyses, at ejendommen, der er opført i 1960, blev overtaget d. 16. oktober 2021.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, klager har fremlagt policen samt den tilstandsrapport, som lå til grund for handlen.

Klager har anmeldt en del skader under ejerskifteforsikringen – denne, som vedrører taget, er anmeldt d. 4. juli 2023. Skadeanmeldelsen fremlægges som Bilag A.

En konsulent besigtigede ejendommen d. 14. august 2023 - kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som Bilag B.

Vi afviste dækning d. 5. oktober 2023. Vores kunde klagede over afgørelsen, og den interne klageafdeling fastholdt afvisningen d. 14. november 2023. Vi modtog indsigelser mod vurderingen (denne gang via advokat) d. 23. november 2023, og klagebehandleren fastholdt afvisningen d. 1. december 2023. Klager har fremlagt korrespondancen.

Sagen er herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Sagen drejer sig om, hvorvidt de anmærkninger, klager har fået i tilstandsrapporten omkring taget, er klart forkert beskrevet, og dermed om der kan kræves forsikringsdækning for de utætheder, som opstår og anmeldes næsten to år efter overtagelsen.

Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at klager – inden han købte ejendommen – var behørigt advaret om, at taget var udført så dårligt, at tagkonstruktionen ville svigte, og at det ville give skader på andre bygningsdele.

Der er enighed om det byggetekniske, uenigheden går alene på dækningen under ejerskifteforsikringen. Ejendommen er fra 1960.

I 2018, før ejerskiftet, er tagbelægningen blevet skiftet. Der er oplagt Cembritt tagplader på de gamle lægter, lægteafstanden er forkert/skæv, og der er ikke udlagt mellemlægter.

Samtlige huller til tagskruer er boret med for lille bor, så der ikke er plads til ekspansion, derfor revner tagpladerne. Taget er lagt uden undertag, og der er ikke brugt tætningsbånd i samlingerne. Der er ingen problemer med ventilation, men der mangler skumbølgeklodser, og der mangler undertag i skotrenden, som blot hænger i flagerne i siderne.

Oplægningen af tagpladerne i 2018 er ikke sket i henhold til de på udførelsestidspunktet gældende anvisninger og bærer præg af gør-det-selv-arbejde. Udførelsen vil give – og har nu også givet skader (vandindtrængen).

Allerede under huseftersynet var der revnede tagplader, hvilket bygningssagkyndige har anmærket, ligesom han har anmærket, at skruerne ikke er skruet ordentligt. Det er også anmærket, at taget ikke er udført byggeteknisk korrekt.

Der er også en anmærkning om, at undertaget ikke er tætsluttende ved skotrender, at der mangler skumbølgeklodser, ligesom manglende afstandslist er anmærket (konstateret under ved tagfoden).

Det er disse forhold, der gør, at (flere) tagplader revner, og at klager næsten to år efter overtagelsen får vand ind af taget.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at den bygningssagkyndige har givet tagkonstruktionen en generel anmærkning om revnede tagplader og manglende (forkert) fastgørelse, samt at taget ikke er udført byggeteknisk korrekt enkelte steder. Selvom den bygningssagkyndige kun har kunnet konstatere de tagplader, der ved huseftersynet var revnet, og de skruer, som ved huseftersynet manglede ordentlig fastgørelse, er anmærkningen generel.

Der er givet den mest alvorlige skadeanmærkning, både for så vidt angår tagbelægningen samt skotrenderne, nemlig Rød Hus anmærkning.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at Rød Hus er en kritisk anmærkning, som vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor kort tid. Det oplyses også, at dette svigt vil medføre eller allerede har medført skader på andre bygningsdele.

Klager har ikke fremlagt oplysninger om, hvordan og hvilke undersøgelser eller forholdsregler han udførte, inden han købte huset i anledning af de alvorlige skadeanmærkningerne i tilstandsrapporten.

Klager oplyste til vores konsulent, at han havde udskiftet de tagplader, som var revnet, da han overtog ejendommen. Vi må forstå det sådan, at klager selv-byggede videre på taget, og blot skruede nogle nye tagplader op på den konstruktion, som i tilstandsrapporten blev oplyst var byggeteknisk ukorrekt udført.

Klager fravalgte at tage professionel rådgivning om skadeanmærkningerne, og hvad der skulle til for at udbedre forholdene, inden han købte ejendommen.

Der er ingen tvivl om, at havde klager fået en håndværker til at give pris på / udtale sig om, hvad der skulle gøres ved de kritiske skadeanmærkninger, ville han være blevet rådgivet om alt det, vores konsulent oplyser i sit notat (konsulenten er tømmer af baggrund).

Han ville også være blevet rådgivet om, at det ikke ville være tilstrækkeligt at skifte de revnede tagplader men hvilke udbedringer, der var nødvendige for at undgå, at tagpladerne revner igen.

Han var blevet rådgivet om udbedringen af forholdene om skruehuller, skumklodser og afstandsli-ster. En håndværker, som blev bedt om at gennemgå skadeanmærkningerne, ville prissætte de håndværksmæssige fejl.

Man kan ikke som potentiel husejer selv beslutte, hvordan kritiske skadeanmærkninger, eller mindre alvorlige skader for den sags skyld (Grå Hus anmærkningen) kan udbedres, og hvis man vælger selv at fortolke på det, påtager man sig risikoen herfor.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten. Klager har ikke godtgjort, at anmærkningerne i tilstandsrapporten, hverken de røde eller den grå, hver for sig el-ler i sammenhæng, er klart forkert beskrevet, så han ikke kunne tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

På baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger, og da klager har valgt blot at udskifte de rev-nede tagplader (symptombehandle en af skadeanmærkningerne fremfor at årsagsbehandle dem alle) kan forholdet ikke kræves dækket under den tegnede ejerskifteforsikring.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 22/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. BEMÆRKNINGER TIL DANSK BOLIGFORSIKRINGS OPFATTELSE AF SAGEN

1.1 Dansk Boligforsikrings påstand om klagers viden

Dansk Boligforsikring har ved brev af 5. februar 2024 blandt andet anført, at klager inden køb af ejendommen på ..., var behørigt advaret om, at taget var så dårligt, at tagkonstruktionen ville svigte, og at dette ville give skader på andre bygningsdele. Dansk Boligforsikrings påstand ses dog ikke understøttet af dokumentation - da denne ikke findes. Såfremt klager var blevet advaret – som påstået af forsikringsselskabet – ville klager naturligvis have grebet problematikken vedrø-rende tagkonstruktionen anderledes an eller muligvis ikke have købt ejendommen. Dansk Bolig-forsikrings udokumenterede påstand om klagers viden på tidspunktet for køb af ejendommen bør derfor ikke lægges til grund.

1.2 De foreliggende byggetekniske omstændigheder

Efter klagers anmeldelse af den opståede skade på klagers ejendom sendte Dansk Boligforsikring en konsulent, ..., ud på besigtigelse af klagers ejendom. Besigtigelsen blev foretaget den 14. au-gust 2023, jf. også bilag B.

Følgende fremgår blandt andet af besigtigelsesnotatet (bilag B):

"Taget ses med mange revnet tagplader, på samtlige tagflader. Pladerne ses fuldkantet, og derved gaber overlægget på pladerne, særligt i hjørnerne hvor pladerne mødes. Der ses ikke brugt tæt-ningsbånd i samlingerne, som giver en risiko for fygesne kan trænge ind i tagrummet.

Flere steder i tagkonstruktionen ses tagpladerne i toppen ikke at nå op på taglægtet, det gør at pladerne mangler underlag, og er en af årsagerne til de revner som ses. Man har ikke skiftet læg-ter ved oplægning af de nye tagplader i 2018, og lægteafstanden ses forkert/skæv, og der mangler mellem-lægter. Samtlige huller til tagskruer ses boret med for lille bor, og derved er der ikke plads til at konstruktionen kan give sig, og derfor revner tagpladerne også."

Dansk Boligforsikring har ved brev af 5. februar 2024 videre tilføjet, at *"Taget er lagt uden undertag, og der er ikke brugt tætningsbånd i samlingerne."*

Det er faktum, at ovenstående forhold ikke er beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport (bilag 6). Dette ses heller ikke påstået af Dansk Boligforsikring, som blot læner sig op ad det af ... udarbejdede besigtigelsesnotat (med tilføjelser), som blev udarbejdet efter nøje besigtigelse af tagkonstruktionen i forbindelse med klagers skadesanmeldelse. De forhold, som er beskrevet i besigtigelsesnotatet, er således ikke beskrevet i tilstandsrapporten hvorfor Dansk Boligforsikrings opfattelse af de foreliggende byggetekniske omstændigheder blot bekræfter klager i, at den anmeldte skade ikke er klart fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

Det forhold, at Dansk Boligforsikring nu også bruger manglende tætningsbånd i samlingerne som argument for, at klagers skadesanmeldelse ikke er dækningsberettiget skaber undren, da Dansk Boligforsikring allerede har meddelt klager skadesdækning for forhold vedrørende knækkede spær og underdimensionerede drager, jf. Dansk Boligforsikrings mail af 29. november 2021, der vedlægges som **bilag 8**. Det er klart klagers opfattelse, at skaderne på knækkede spær og underdimensionerede drager, som Dansk Boligforsikring har tilbudt dækning for i 2021, har en direkte årsagssammenhæng til de revnede tagplader og til omfanget af tagkonstruktionens skader pr. dags dato. Dansk Boligforsikrings argumentation er derfor selvmodsigende.

Dansk Boligforsikring har ved brev af 5. februar 2024 videre anført, at det også skulle være anmærket i tilstandsrapporten, at taget ikke var udført byggeteknisk korrekt. Dette fremgår dog heller ikke af tilstandsrapporten (bilag 6) og Dansk Boligforsikring har ej heller henvist til dokumentationen bag denne påstand.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten vedrørende tagets beskaffenhed:

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagplader har revnedannelse, skruer som ikke er skruet ordentligt i og er ikke udført byggeteknisk korrekt enkelte steder.	Der er risiko for fugtgennemtrængning og dermed følgeskader.	-

Af ovenstående beskrivelse har Dansk Boligforsikring udledt, at den bygningssagkyndige har givet tagkonstruktionen en generel anmærkning om revnede tagplader og manglende (forkert) fastgørelse, samt at taget ikke er udført byggeteknisk korrekt enkelte steder. Selvom den bygningssagkyndige kun har kunnet konstatere de tagplader, der ved huseftersynet var revnet, og de skruer, som ved huseftersynet manglede ordentlig fastgørelse, udleder Dansk Boligforsikring, at ovenstående anmærkning er generel. Dansk Boligforsikring fortolker og udvider altså den bygningssagkyndiges anmærkning i tilstandsrapporten for at kunne afvise dækning på klagers skadesanmeldelse og dette bekræfter alene, at det i tilstandsrapporten anførte, ikke er klart fyldestgørende beskrevet og at det i tilstandsrapporten anførte er misvisende. Det kan ikke af Dansk Boligforsikring forventes, at almindelige forbrugere har den nødvendige faglige indsigt til at kunne udlede de selvsamme fortolkninger og/eller byggetekniske forklaringer bag anmærkningen. Dette går langt ud over hvad der kan forventes af en forbruger og førstegangskøber.

Det forhold, at anmærkningen er en Rød Hus anmærkning kan heller ikke føre til et andet resultat.

Det kan i dette konkrete tilfælde klart konstateres, at tilstandsrapporten ikke på fyldestgørende vis har beskrevet tagets tilstand, hvorfor klager ikke på baggrund af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Dette bekræftes også via klagers handlinger da klager straks efter overtagelse af ejendommen udbedrede de i tilstandsrapporten under skade 1 nævnte forhold (dvs. enkelte steder). Klagers udbedring var dog uden virkning, da forholdet var/er langt mere omfattende end beskrevet af den byggesagkyndige i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige burde – som også påstået af Dansk Boligforsikring – i tilstandsrapporten have anført, at hele tagkonstruktionen var udført i strid med god håndværksmæssig skik for dermed at give klager en reel chance for at tage stilling til skadens karakter, omfang og betydning.

Det er bemærkelsesværdigt, at Dansk Boligforsikring ved brev af 5. februar 2024 anfører, at havde klager fået en håndværker til at give pris på/udtale sig om, hvad der skulle gøres ved de kritiske skadeanmærkninger, ville han være blevet rådgivet om alt det, Dansk Boligforsikrings konsulent oplyser i sit notat (bilag B). For det første bekræfter dette udsagn, at tilstandsrapporten ikke er fyldestgørende, og for det andet er det besynderligt at Dansk Boligforsikring tilføjer et krav – som ellers ikke fremgår af policen – for at kunne dække en skade.

På baggrund af ovenstående er det fortsat klagers opfattelse, at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen under den fremlagte police (bilag 7) og at dækningen er omfattet af forsikringsvilkårene anført under pkt. 3 i policen."

Selskabet har i brev af 7/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Advarslen om taget gives via tilstandsrapportens anmærkninger.

Det fremgår på side 12 i tilstandsrapporten (bilag 6) at tilstandsrapporten indeholder de skadeanmærkninger, den bygningssagkyndige har fundet ved bygningsgennemgangen.

En Rød Hus anmærkning er en kritisk skade, der allerede har medført eller vil medføre funktionssvigt, ligesom det kan give skader på andre bygningsdele.

Under pkt. 1, har den bygningssagkyndige beskrevet de revnede tagplader med Rød Hus (kritisk skade). Desuden er der Rød Hus anmærkning på undertaget samt Grå Hus på manglende afstandslist.

Skaderne er beskrevet, ligesom risikoen er beskrevet. Den bygningssagkyndige *kan* knytte bemærkninger til skaden, f.eks. skøn og vurdering af skadeårsag og konstruktioner (se side 12 øverst). Bemærkninger er lavet i forhold til montering af skumbølgeklodser.

Den bygningssagkyndiges undersøgelser sker uden destruktivt indgreb og med få hjælpemidler. Hans opdrag er ikke hverken at anvise udbedringer eller anslå priser, men han skal give et retvisende billede af de skader og risiko for skader, som han kan konstatere under huseftersynet.

Den bygningssagkyndige har anmærket tagbelægningen, de forkerte skruer og at taget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Undertaget er anmærket og de manglende afstandslister, ligesom det er bemærket, at der bør monteres skumbølgekoder.

Udover skadeanmærkningerne på taget er der i punkt 14, 15, 16 og 17 yderligere bemærkninger om skader set fra loftrummet, to Rød Hus og to Grå Hus anmærkninger – se bilag 6, side 15.

En potentiel køber har været advaret om, at der er mange og alvorlige skader ved taget – præcist som klager har fundet ud af næsten 2 år efter overtagelsen.

Klager har fortsat ikke fremlagt nogen oplysninger om, hvilke forholdsregler eller hvilken rådgivning han tog i anledning af anmærkningerne i tilstandsrapporten. En rådgiver eller håndværker ville utvivlsomt have oplyst klager om årsagen til de revnede tagplader, de dårlige fastgørelser og bekræftet de håndværksmæssige fejl, som der er advaret om i tilstandsrapporten.

Klager har valgt at købe ejendommen uden at tage de alvorlige skadeanmærkninger i betragtning, og har selv skiftet de revnede tagplader, uden at søge årsagen udbedret.

Det fastholdes, at anmærkningerne i tilstandsrapporten, både de røde og den grå, hver for sig og i sammenhæng, har givet klager mange advarsler om tagets tilstand. Han har med tilstandsrapporten i hånden været fuldt ud i stand til at tage tagets tilstand, omfanget og betydningen i betragtning, før han besluttede at købe ejendommen.

En omlægning af taget kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen, og klagen bør afvises."

Klagerens advokat har i brev af 30/3 2024 hertil anført:

"Det fastholdes, at der ved Rød Hus anmærkningen i tilstandsrapportens delvise beskrivelse af ejendommens tag ikke fremgår, at hele ejendommens tag er udført i strid med god håndværksmæssig skik. Den bygningssagkyndige har dermed ikke givet et retvisende billede af de skader og den store risiko for skader, som kan opstå på ejendommens tag. Selvom tilstandsrapporten indeholdt advarsler om visse skader på ejendommen, herunder revnedannelse ved tagplader og skruer som ikke er skruet ordentligt i enkelte steder, fremgår det ikke klart og tydeligt, at der var behov for omfattende reparationer eller endda udskiftning af hele taget. De nævnte skader er ikke beskrevet i tilstrækkelig detalje til at forstå omfanget og alvoren af den nævnte anmærkning.

Det er vigtigt at understrege, at klageren ikke nødvendigvis besidder den faglige ekspertise eller viden til at vurdere omfanget og alvoren af disse skader på samme måde som en professionel rådgiver eller håndværker ville kunne. Det er således ikke rimeligt at antage, at enhver køber er i stand til at vurdere omfanget af skaderne på samme måde som en professionel bygningssagkyndig eller håndværker. Som nævnt iværksatte klager handling for at rette op på de umiddelbare skader, der blev påpeget i tilstandsrapporten, herunder udskiftning af visse tagplader, efter køb af ejendommen. Klager var imidlertid ikke klar over, at problemet var mere omfattende end ang-

Ankenævnet for Forsikring

8.

100859

vet i rapporten, da klager ikke modtog yderligere oplysninger fra sælger eller den bygningssagkyndige.

Det er klart klagers opfattelse, at formålet med en ejerskifteforsikring er at beskytte køberen mod skjulte fejl og mangler, som ikke var synlige ved inspektion af ejendommen. Hvis tagets tilstand var så alvorlig som påstået, burde dette have været omfattet af tilstandsrapporten på retvisende og fyldestgørende vis.

På baggrund af ovenstående og det tidligere anførte er det fortsat klagers opfattelse, at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen under den fremlagte police (bilag 7) og at dækningen er omfattet af forsikringsvilkårene anført under pkt. 3 i policen."

I brev af 2/5 2024 har selskabet hertil bemærket:

"Klager har naturligvis som forbruger ikke samme faglige indsigt eller ekspertise om tagkonstruktioner som en fagmand.

Tilstandsrapportens anmærkninger omkring taget er imidlertid så mange og så alvorlige, at klager var fuldt ud advaret om at der var problemer med taget.

Klager burde på baggrund af anmærkningerne have spurgt en fagmand til råds om omfanget og hvordan anmærkningerne kunne udbedres. Fremfor at søge råd om tilstandsrapportens anmærkninger er han fortsat med gør-det-selv-udbedring af de revnede tagplader, og først da det ikke viser sig at være tilstrækkeligt, er han blevet klar over, hvad der skal til at udbedre skaderne.

Skaderne på taget ligger ikke udover, hvad klager måtte forvente i forhold tilstandsrapportens anmærkninger, og klager har ikke godtgjort, at tagkonstruktionen er klart forkert beskrevet.

Sagen kan afgøres af Nævnet på det foreliggende grundlag."

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

Af klageren anmeldelse af 4/7 2023 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

9.

100859

2. Oplysninger om skaden	
Hvornår blev skaden opdaget? (dato)	01/07/2023
Hvordan blev skaden opdaget?	Generelt når det regner, og især når det regner kraftigt
Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)	Taget er bygget forkert, og tagets fundament er ikke korrekt. Det er bygget skævt, og det er bekræftet med 2 tagbyggere. Og gør ved det tag, der er bygget skævt fra begyndelsen, det har bevirket, at nogle af de tagsten, der i rapporten er nævnt som knækkede, er blevet ved med at gå i stykker, uanset hvor mange gange de bliver skiftet, på grund af presset og kraften. det rammer dem. Den anden faktor er, at der på grund af at taget er monteret skævt kommer vand ind i taget fra mange områder, blandt andet "tagrenden", der forbinder de 2 tage, som også er forkert monteret. Vandet, der er kommet gennem taget, er også kommet gennem mit loft og ned på gulvet, hvilket forkludrede mine akustikpaneler. Jeg har også fundet ud af hos en entreprenør, at næsten al min isolering, der er over loftet, er våd på grund af taget.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagplader har revnedannelse, skruer som ikke er skruet ordentligt i og er ikke udført byggeteknisk korrekt enkelte steder.	Der er risiko for fugtgennemtrængning og dermed følgeskader.	-
2		Undertag er ikke tætsluttende ved skotrender.	Der er risiko for indtrængning af regn og fygesne.	Der bør monteres skumbølgeklodser
3		Afstandslisters mangler(konstateret ved tagfod).	Der er ikke konstateret følgeskader. Der vurderes ikke risiko for opfugtning af lægter da bølgeplader kan monteres uden undertag. Det er derfor af mindre betydning.	-

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Loftrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Skumbølgeklodser mangler i tagrum.	Der er risiko for indtrængning af regn og fygesne.	-
15		Skotrender er uden skumbølgeklodser/tætning(konstateret i tagrum).	Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.	-
16		Isolering er trykket.	Forholdet kan medføre reduceret isoleringsevne.	-
17		Tagkonstruktionen mangler vindafstivning i loftrum.	Der er ikke konstateret skader, og der vurderes konkret ikke at være nærliggende risiko for skader.	-

Af selskabets brev til klageren i en tidligere sag af 29/9 2021 fremgår bl.a.:

"Jeg har behandlet din anmeldelse efter at konsulent ... har været ude på ejendommen d. 4/11/2021.

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde delvis dækning.

For overskuelighedens skyld, har jeg delt afgørelsen op i de forhold der er tale om.

Revnede tagplader

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Der er tale om en tagkonstruktion belagt med bølgeplader ovenpå lægter, hvorunder der er undertag og spær. Tagpladerne er fra 2014, og er ifølge tilstandsrapporten lagt i 2018, i forbindelse med udskiftning af undertag og inddækninger.

Ved den udvendige besigtigelse ses talrige revnede tagplader, og enkelte skævt oplagte plader med luft mellem pladerne. Der ses forsøg på fugereparationer ved nogle af revnerne, bl.a. ved kraftige revner omkring den tidligere skorsten. Her ses også forkert oplagte tagplader, hvor overlægget ligger på oversiden.

Det vurderes, at årsagen til revnedannelsen i tagpladerne skyldes at de er lagt skævt på. De revner fordi de er oplagt forkert i overlægget, og der derfor opstår spændinger.

I dette tilfælde, er de revnede tagplader dog nævnt i tilstandsrapporten som et forhold der allerede kan have forårsaget skade, eller som vil forårsage skade i form af bl.a. fugtindtrængen inden

for en kort tidshorisont. Der har derved været mulighed for at tage forholdet i betragtning inden køb af ejendommen. Ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke dette forhold. Se forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Knækket spær

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning.

Udvendigt ses en nedbøjning i taget, ved stedet hvor den tidligere skorsten har været. Indvendigt ses nedbøjningen i taget at skyldes et knækket spær, der ikke har understøtning af den underliggende gasbetonmur, eller ved stedet hvor den tidligere skorsten stod.

Det vurderes, at årsagen til det knækkede spær er manglende understøtning på væggen under. Da forholdet vurderes at have betydning for konstruktionens stabilitet, og give nærliggende risiko for skade hvis det ikke udbedres, er der tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Udbedringen består i understøtning af spærret med soldater, på laskning på siden af spærret, at fastgøre med bolte og skiver, samt at understøtte spærret på den underliggende gasbeton væg. Du bedes indhente og fremsende et tilbud på den anviste udbedringsmetode, til brug for opgørelse af erstatningen.

Arbejdet kan herefter sættes i gang. Når arbejdet er udført, bedes du fremsende kopi af faktura samt dine kontoplysninger, hvortil erstatningen vil blive udbetalt. Ved udbetaling fratrækkes selvrisko på 5.000 kr.

...

Underdimensioneret drager

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning.

Ved besigtigelsen ses i stuen mod syd, at loftet er nedtaget. Der ses nedbøjning i bjælke mellem den oprindelige bygning og tilbygningen, lige under skotrenderne mod syd. Det konstateres, at bjælken er et tidligere spær, hvor hjørnet er skåret af, og at den dermed mangler styrke og bæreevne. Man har forsøgt at forstærke med forskallingsbrædder.

Det vurderes, at bjælken har nedbøjning, som følge af, at man har brugt tidligere spær, hvor enderne er skåret i smig, og bjælken dermed ikke har den fornødne styrke og bæreevne til at bære tagfladerne. Det vurderes, at forholdet medfører nærliggende risiko for yderligere skade på konstruktionen, hvis ikke det udbedres. Ejerskifteforsikringen kan derfor tilbyde dækning.

Udbedringen består i at oplægge en limtræsdrager i stedet for det spær, der på nuværende tidspunkt bærer vægten.

Du bedes indhente og fremsende et tilbud på den anviste udbedringsmetode, til brug for opgørelse af erstatningen. Arbejdet kan herefter sættes i gang. Når arbejdet er udført, bedes du fremsende kopi af faktura samt dine kontoplysninger, hvortil erstatningen vil blive udbetalt. Ved udbetaling fratrækkes selvrisko på 5.000 kr."

Af klagerens advokats brev til selskabet af 23/11 2023 fremgår bl.a.:

"På vegne af ... ("Forsikringstager") skal jeg hermed vende tilbage på din mail af 14. november 2023, der indeholder baggrunden for Dansk Boligforsikring A/S' afgørelse af 5. oktober 2023.

Ved din forklaring af 14. november 2023 er følgende forhold fra tilstandsrapporten fremhævet:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagplader har revnedannelse, skruer som ikke er skruet ordentligt i og er ikke udført byggeteknisk korrekt enkelte steder.	Der er risiko for fugtgennemtrængning og dermed følgeskader.	-

BEBOELSE - Stueplan - Loftrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Skumbølgeklodser mangler i tagrum.	Der er risiko for indtrængning af regn og fygesne.	-
15		Skotrender er uden skumbølgeklodser/tætning(konstateret i tagrum).	Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.	-

Den konkrete skade, som Forsikringstager har anmeldt, vedrører forhold om taget på ejendommen ..., som ikke er indeholdt i tilstandsrapporten. Ejendommens tag er i det hele ikke udført i henhold til god håndværksmæssig skik. Det bemærkes, at der således ikke er tale om enkelte og/eller afgrænsede områder af taget, men taget som helhed. Der henvises til beskrivelsen af skaden under skade 1, hvoraf det tydeligt fremgår, at der er tale om revnedannelse i tagplader samt skruer som ikke er skruet ordentligt i og ikke er udført byggeteknisk korrekt enkelte steder.

Efter overtagelse af huset i 2021 udbedrede Forsikringstager de i tilstandsrapporten under skade 1 nævnte forhold i form af udskiftning af 4 tagplader (således enkelte steder) samt fastgørelse af skruer, som ikke var skruet ordentligt i. Forsikringstager har dermed handlet rettidigt og udbedret de af den byggesagkyndige konstaterede skader under skade 1.

Efter ovennævnte udbedring opstod der dog fortsat revnedannelser på tagplader. Forsikringstager gik straks til handling og fik en fagmand med erfaring inden for tagbelægning til at besigtige taget på ejendommen. Her blev det af fagmanden konstateret, at hele taget var udført i strid med god håndværksmæssig skik og at en udskiftning af hele taget er nødvendigt for at undgå flere skader. Denne iagttagelse blev ligeledes bekræftet af den af Dansk Boligforsikring A/S udsendte konsulent, [Konsulenten] konstaterede videre, at tilstandsrapporten ikke på fyldestgørende vis afspejler tagets egentlige beskaffenhed. Dette har naturligvis en påvirkning i forhold til vandindtrængen på loftet, som heller ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Det er fagmæssigt konkluderet, at manglende skumbølgeklodser (skade nr. 14) og skotrender uden skumbølgeklodser (skade nr. 15) ikke er årsagen til den konstaterede vandindtrængning. Disse to forhold er derfor ikke relevante i forhold til Dansk Boligforsikring A/S' vurdering af om Forsikringstager er berettiget dækning af den opståede skade.

Ved din forklaring af 14. november 2023 har du videre fremhævet, at Forsikringstager ikke er berettiget en dækning som følge af pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne. Det fremgår dog af samme punkt i betingelserne, at "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" (min understregning).

Det kan i dette konkrete tilfælde klart konstateres, at tilstandsrapporten ikke på fyldestgørende vis har beskrevet taget tilstand, hvorfor Forsikringstager ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Dette bekræftes også via Forsikringstagers handling, da Forsikringstager straks efter overtagelse udbedrede de i tilstandsrapporten under skade 1 nævnte forhold (dvs. enkelte steder). Forsikringstagers udbedring var dog uden virkning, da forholdet var/er langt mere omfattende end beskrevet af den byggesagkyndige i tilstandsrapporten. Dette ses da også bekræftet af Dansk Boligforsikring A/S' afgørelse af 5. oktober 2023, hvoraf det fremgår at "Årsagen til revnedannelserne i tagpladerne er dårlig håndværksmæssig udførsel ved udskiftningen af taget i 2018." Det kan således lægges til grund, at Dansk Boligforsikring A/S ligeledes er af den opfattelse, at hele taget bør udskiftes.

Forsikringstager er uforstående for Dansk Boligforsikring A/S' fordrejning af ordlyden af tilstandsrapporten og ikke mindst (fejl)fortolkningen heraf.

I din mail af 14. november 2023 har du forklaret, at "Den bygningssagkyndige har beskrevet flere kritiske anmærkninger ved taget, og har oplyst at tagbelægningen er skadet." Af tilstandsrapportens skade 1 fremgår det dog alene, at de nævnte forhold fremgår "enkelte steder". Det fremgår således ikke af tilstandsrapporten, at tagbelægningen i det hele var/er skadet – som ellers anført af dig. Du har desuden forklaret, at den bygningssagkyndige ikke kunne have anmærket det hårdere, hverken i karakter eller risiko, end han har gjort, og at du derfor mener at Forsikringstager var behørigt advaret om tagets tilstand ved indgåelse af købsaftalen. Dette bestrides og afvises i det hele. Den bygningssagkyndige burde i tilstandsrapporten have anført, at hele tagbelægningen var udført i strid med god håndværksmæssig skik for dermed at give Forsikringstager en reel chance for at tage stilling til skadens karakter, omfang og betydning. Dette skete ikke. På baggrund af ovenstående er det fortsat Forsikringstagers opfattelse, at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen og at dækningen er omfattet af forsikringsvilkårene anført under pkt. 3 i policen.

For god ordens skyld vedlægges kendelserne 83.827 og 84.267 (principiel), hvortil der i det hele henvises til principperne og Ankenævnet for Forsikrings begrundelse for at give forsikringstagere (klager) medhold, idet der ikke var tale om forhold, der var klart og fyldestgørende beskrevet i de omhandlende tilstandsrapporter.

Såfremt Dansk Boligforsikring A/S fortsat fastholder afgørelse af 5. oktober 2023 med forklaring af 14. november 2023, vil jeg på Forsikringstagers vegne fremsende klage til Ankenævnet for Forsikring."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/8 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Forsikringstager anmelder konstruktionsfejl på tagkonstruktionen. Forsikringstager oplever at tagpladerne partielt revner forskellige steder, og har haft vandindtrængen ved ydervæggen i køkkenet.

Forsikringstager oplyser at han selv har skiftet ca. 6-8 tagplader grundet store revner.

...

Konklusion

Det anmeldte forhold skal tilskrives konstruktionsfejl, og dårlig håndværksmæssig udførelse.

Taget ses med mange revnet tagplader, på samtlige tagflader. Pladerne ses fuldkantet, og derved gaber overlægget på pladerne, særligt i hjørnerne hvor pladerne mødes. Der ses ikke brugt tætningsbånd i samlingerne, som giver en risiko for fygesne kan trænge ind i tagrummet.

Flere steder i tagkonstruktionen ses tagpladerne i toppen ikke at nå op på taglægtet, det gør at pladerne mangler underlag, og er en af årsagerne til de revner som ses.

Man har ikke skiftet lægter ved oplægning af de nye tagplader i 2018, og lægteafstanden ses forkert/skæv, og der mangler mellem-lægter.

Samtlige huller til tagskruer ses boret med for lille bor, og derved er der ikke plads til at konstruktionen kan give sig, og derfor revner tagpladerne også.

Der mangler skumbølgeklodser i både rygning samt skotrende, som giver risiko for fygesne og slagregn kan trænge ind i tagrummet.

Der mangler underlag til blikket i skotrende, som bare hænger i flangerne i siderne.

Hele taget bærer præg af selvbyg, og ses med mange fejl som giver risiko for skader.

Tagpladerne er ifølge tilstandsrapporten fra 2018, tagkonstruktion samt lægter er fra husets opførelse.

Tagpladerne ses ikke lagt efter sædvanlig byggemetode.

Der ses flere revnet tagplader, og forsikringstager har oplevet vandindtrængen i køkkenet, og flere steder i tagrummet.

Forholdet har været tilstede ved overtagelsen, og vurderes at udvikle sig yderligere.

...

Plantegning:



Område hvor der er kommet vand ned ved ydervæg markeret med rød. Skotrender som mangler underlag samt skumklodser markeret med blå Loftlem til tagrummet markeret med grøn. Tagrum som det har været muligt at besigtige markeret med orange.

...

Udbedring og økonomi

Taget vurderes med så mange fejl, at det bør laves helt om.

I forhold til anmærkningerne i tilstandsrapporten, har forholdet udviklet sig og omfanget er nu noget større (vandindtrængen) pga. den dårlige håndværksmæssige udførelse.

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

Nyt tag 150-200.000kr

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

Ved "skade" forstås brud, lækage, 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.

...

3.5

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.

...

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."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt skader på ejendommens tag. Ejendommen er opført i 1960, har fået oplagt nyt tag med Cembrittbølgeplader i 2018 og blev overtaget af klageren den 16/10 2021.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne til et nyt tag.

Klageren har over for nævnet bl.a. anført, at han efter overtagelse af huset i 2021 udbedrede de i tilstandsrapporten under skade 1 nævnte forhold i form af udskiftning af 4 tagplader (således enkelte steder) samt fastgørelse af skruer, som ikke var skruet ordentligt i. Han har dermed handlet rettidigt og udbedret de af den byggesagkyndige konstaterede skader under skade 1. Klageren har videre anført, at beskrivelsen af forholdene ved tagkonstruktionen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har ved sin besigtigelse konstateret, at ejendommens tag i det hele ikke er udført i henhold til god håndværksmæssig skik, og det kan på baggrund af selskabets besigtigelsesrapport lægges til grund, at selskabet ligeledes er af den opfattelse, at

hele taget bør udskiftes. Tagets tilstand er langt værre, end hvad man får oplyst i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige burde i tilstandsrapporten have anført, at hele tagbelægningen var udført i strid med god håndværksmæssig skik for dermed at give klageren en reel chance for at tage stilling til skadens karakter, omfang og betydning. Klageren har uddybende anført, "Selvom den bygningssagkyndige kun har kunnet konstatere de tagplader, der ved huseftersynet var revnet, og de skruer, som ved huseftersynet manglede ordentlig fastgørelse, udleder Dansk Boligforsikring, at ovenstående anmærkning er generel. Dansk Boligforsikring fortolker og udvider altså den bygningssagkyndiges anmærkning i tilstandsrapporten for at kunne afvise dækning på klagers skadesanmeldelse og dette bekræfter alene, at det i tilstandsrapporten anførte, ikke er klart fyldestgørende beskrevet og at det i tilstandsrapporten anførte er misvisende. Det kan ikke af Dansk Boligforsikring forventes, at almindelige forbrugere har den nødvendige faglige indsigt til at kunne udlede de selvsamme fortolkninger og/eller byggetekniske forklaringer bag anmærkningen. Dette går langt ud over hvad der kan forventes af en forbruger og førstegangskøber."

Klageren har påpeget, at det alene fremgår af tilstandsrapporten, at tagplader har revnedannelser i sammenhæng med manglende skruer, som mangler enkelte steder. Det er også fagmæssigt konkluderet, at manglende skumbølgeklodser (skade nr. 14) og skotrender uden skumbølgeklodser (skade nr. 15) ikke er årsagen til den konstaterede vandindtrængen. Disse to forhold er derfor ikke relevante i forhold til Dansk Boligforsikring A/S' vurdering af, om han er berettiget dækning af den opståede skade.

Selskabet har fastholdt sin afvisning af at dække skaden og har til støtte herfor bl.a. anført, at klager i tilstandsrapporten blev behørigt advaret om, at taget var udført så dårligt, at tagkonstruktionen ville svigte, og at det ville give skader på andre bygningsdele. Ved selskabets besigtigelse blev det konstateret, at tagbelægningen er oplagt på de gamle lægter, at lægteafstanden er forkert/skæv og at der er ikke udlagt mellemlægter. Samtlige huller til tagskruer er boret med for lille bor, så der ikke er plads til ekspansion, hvor tagpladerne revner. Taget er lagt uden undertag, og der er ikke brugt tætningsbånd i samlingerne. Der er ingen problemer med venti-

lation, men der mangler skumbølgeklodser, og der mangler undertag i skotrenden, som blot hænger i flagerne i siderne. Oplægningen af tagpladerne i 2018 er ikke sket i henhold til de på udførelsestidspunktet gældende anvisninger og bærer præg af gør-det-selv-arbejde. Udførelsen vil give – og har nu også givet – skader (vandindtrængen). Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er revnede tagplader, og at skruerne ikke er skruet ordentligt. Det er også anmærket, at taget ikke er udført byggeteknisk korrekt. Der er også en anmærkning om, at undertaget ikke er tætsluttende ved skotrender, at der mangler skumbølgeklodser, ligesom manglende afstandslister er anmærket (konstateret under ved tagfoden). Selskabet har anført, at det er disse forhold, der bevirker, at (flere) tagplader revner, og at klageren næsten to år efter overtagelsen har fået vand ind gennem taget. Tilstandsrapportens anmærkning om taget er en generel anmærkning om revnede tagplader og manglende (forkert) fastgørelse samt at taget ikke er udført byggeteknisk korrekt enkelte steder. Der er givet den mest alvorlige skadeanmærkning, både for så vidt angår tagbelægningen samt skotrenderne, nemlig Rød Hus-anmærkning. Havde klageren fået en håndværker til at give pris på/udtale sig om, hvad der skulle gøres ved de kritiske skadeanmærkninger, ville han være blevet rådgivet om alt det, vores konsulent oplyser i sit notat (konsulenten er tømmer af baggrund). Han ville også være blevet rådgivet om, at det ikke ville være tilstrækkeligt at skifte de revnede tagplader men hvilke udbedringer, der var nødvendige for at undgå, at tagpladerne revner igen. Han var blevet rådgivet om udbedringen af forholdene om skruehuller, skumklodser og afstandslister. En håndværker, som blev bedt om at gennemgå skadeanmærkningerne, ville prissætte de håndværksmæssige fejl. Man kan ikke som potentiel husejer selv beslutte, hvordan kritiske skadeanmærkninger, eller mindre alvorlige skader for den sags skyld (Grå Hus-anmærkningen) kan udbedres, og hvis man vælger selv at fortolke på det, påtager man sig risikoen herfor. Klageren har ikke godtgjort, at anmærkningerne i tilstandsrapporten, hverken de røde eller den grå, hver for sig eller i sammenhæng, er klart forkert beskrevet, så han ikke kunne tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/8 2023 fremgår bl.a.: "Konklusion: Det anmeldte forhold skal tilskrives konstruktionsfejl, og dårlig håndværksmæssig udførelse. Taget ses med mange

revnede tagplader, på samtlige tagflader. Pladerne ses fuldkantet, og derved gaber overlægget på pladerne, særligt i hjørnerne hvor pladerne mødes. Der ses ikke brugt tætningsbånd i samlingerne, som giver en risiko for fygesne kan trænge ind i tagrummet. Flere steder i tagkonstruktionen ses tagpladerne i toppen ikke at nå op på taglægtet, det gør at pladerne mangler underlag, og er en af årsagerne til de revner som ses. Man har ikke skiftet lægter ved oplægning af de nye tagplader i 2018, og lægteafstanden ses forkert/skæv, og der mangler mellem-lægter. Samtlige huller til tagskruer ses boret med for lille bor, og derved er der ikke plads til at konstruktionen kan give sig, og derfor revner tagpladerne også. Der mangler skumbølgeklodser i både rygning samt skotrende, som giver risiko for fygesne og slagregn kan trænge ind i tagrummet. Der mangler underlag til blikket i skotrende, som bare hænger i flangerne i siderne. Hele taget bærer præg af selvbyg, og ses med mange fejl som giver risiko for skader. Tagpladerne er ifølge tilstandsrapporten fra 2018, tagkonstruktion samt lægter er fra husets opførelse. Tagpladerne ses ikke lagt efter sædvanlig byggemetode. Der ses flere revnet tagplader, og forsikringstager har oplevet vandindtrængen i køkkenet, og flere steder i tagrummet. Forholdet har været til stede ved overtagelsen, og vurderes at udvikle sig yderligere. ... Udbedring og økonomi: Taget vurderes med så mange fejl, at det bør laves helt om. I forhold til anmærkningerne i tilstandsrapporten, har forholdet udviklet sig og omfanget er nu noget større (vandindtrængen) pga. den dårlige håndværksmæssige udførelse. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Nyt tag 150-200.000 kr."

Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a. med Rødt Hus, at "Tagplader har revnedannelse, skruer som ikke er skruet ordentligt i og er ikke udført byggeteknisk korrekt enkelte steder", og at der "er risiko for fugtgennemtrængning og dermed følgeskader." Med Rødt Hus fremgår det videre, at "undertag er ikke tætsluttende ved skotrender", og at der er risiko for indtrængning af regn og fygesne og at der bør monteres skumbølgeklodser.

På baggrund af det anførte i selskabets besigtigelsesrapport må nævnet lægge til grund, at en udbedring af de konstaterede forhold kræver, at taget udskiftes, og at taget er oplagt i 2018.

Ankenævnet for Forsikring

20.

100859

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren har bevist, at forholdene ved tagbelægningen er klart forkert beskrevet, 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.

Under hensyn til, at taget i tilstandsrapporten har fået flere alvorlige anmærkninger finder nævnet, at erstatningen må fastsættes skønsmæssigt til 75 % af omkostningerne til et nyt tilsvarende tag, hvorfra selskabet er berettiget til at fratrække selvrisko.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at tilstandsrapportens anmærkninger giver oplysning om konkrete alvorlige forhold, der skal udbedres, men ikke giver oplysning om, at taget er i så ringe stand, at det skal udskiftes.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække 75 % udgifterne til oplægning af et nyt tilsvarende tag, hvorfra selskabet er berettiget til at fratrække selvrisko. En eventuel kontanterstatning skal forrentes, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales



Jens Kruse Mikkelsen
formand

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

100859