

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. november 2024 blev i sag nr. 101393:

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 tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 21/3 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er konstateret flere fejl og mangler ved ejendommen, som med tiden vil nedbryde ejendommens konstruktion. Der er for stor afstand i mellem spærene, som med tiden sandsynligvis vil nedbryde taget. Undertaget har så mange huller/defekter at det skal skiftes, det er ligemed monteret forkert. Der er flere spær der er nedbrudte med råd og insekt, der er fare for de vil bryde sammen. Tagvinduet er monteret forkert, der er råd i vinduet, der løber regnvand ind, som har medført der er kommet råd i spær og nedbrudt undertag. Ingen af punkterne er omtalt i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dansk boligforsikring skal erkende ovenstående fejl og mangler, og få dem udbedret. Har problemer med at vedhæfte filer, har aftalt med jer at sende dem til jeres mail, mærkes ..."

Selskabet har den 26/4 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører anmeldte forhold i form af afstand mellem spær i tagkonstruktionen, skader på undertag og ovenlysvindue samt rådskader, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket reparation af utætheder i undertag og har afvist dækning af øvrige anmeldte

skader med henvisning til at forholdene ikke udgør nærliggende risiko for skade og i øvrigt hører under udløb af levetid og er nævnt i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1909 beliggende ... den 28. september 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 12. juli 2023. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 18. oktober 2023 anmeldte klager, at tagkonstruktionen ikke var udført korrekt. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en tilsynsrapport fra klagers tømrer fra den 17. oktober 2023 (**bilag D**) samt billeder (**bilag E**).

Den 28. november 2023 besigtigede DBF de anmeldte forhold. Besigtigelsesnotaterne fremlægges som **bilag F og G**.

Den 2. januar 2024 afviste DBF dækning af spær og ovenlysvindue og meddelte dækning til lokal reparation af undertaget (**bilag H**), hvorefter klagers rådgiver den 9. januar 2024 fremsendte en indsigelse (**bilag I**). DBF fastholdt efterfølgende afgørelsen den 10. januar 2024 (**bilag J**).

Afgørelsen påklagedes til DBF's interne klageafdeling den 17. januar 2024 (**bilag K**), som den 9. februar 2024 fastholdt dækningsafslaget (**bilag L**).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Spærafstand og lægter

Klager kræver, at DBF skal dække, at der er stor afstand imellem spærene.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 28. september 2023 var tale om forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Ejendommen er opført i 1909, og tagkonstruktionen er udført med høj taghældning på 45 grader samt undertag. Der er enighed parterne imellem om, at der i 2001 er lagt en ny tagbelægning af typen Decra. Der er ved renoveringen bibeholdt de oprindelige spær fra 1909 og lagt nye lægter og undertag.

Ved DBF's besigtigelse var ejendommen under gennemgående renovering. Hele 1. salen var ryddet, og alle lofter i stueplan og 1. sal var fjernet.

Besigtigelseskonsulenten har bemærket, at spærafstanden ikke er den korrekte i forhold til gældende anvisninger på udførelsestidspunktet, da spærafstanden på de oprindelige spær fra 1909 er for stor i forhold til de valgte lægter.

Klager har fremlagt udtalelse fra sin håndværker fra den 17. oktober 2023, hvor det gøres gældende, at spærafstanden, sammenholdt med de valgte lægter, overstiger den maksimale spærafstand i forhold til lægtetabel version 1997.

Det forhold at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimal, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

Konsulenten har ved besigtigelsen ikke konstateret nogen former for skader som følge af spærafstanden, sammenholdt med de valgte lægter, og oplyser, at anvisningen omkring lægteafstanden alene har til formål at sikre mod gennemtrængning af taget, hvis man går på dette, og det har derfor ikke nogen betydning for bæreevnen af tagkonstruktionen. Derfor udgør spærafstanden heller ikke risiko for skade på undertaget af den grund.

Dertil er der ved renoveringen tilbage til 2001 benyttet en let tagbelægning i form af et Decratag, som ikke stiller større krav til bæreevnen af den underliggende tagkonstruktion.

Set i forhold til, at der nu i 23 år ikke er sket nogen former for skader, som følge af de valgte lægter sammenholdt med spærafstanden, finder DBF ikke, at klager har påvist, at der på overtagestidspunktet den 28. september 2023 var forhold, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og forholdene er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

2. Undertag

Klager kræver, at hele undertaget bør udskiftes som følge af, at der flere steder er revner og huller i undertaget.

Taget er belagt med et stålpladetag udført med høj taghældning på 45 grader og med et undertag.

Besigtigelseskonsulenten har generelt i forhold til tilstanden af undertaget konstateret, at undertaget er slidt flere steder og er med revner enkelte steder og mindre huller.

Klagers tømrer har i notat fra den 17. oktober 2023 bemærket, at der flere steder på bagsiden af undertaget er tegn på tidligere opfugtninger, som har resulteret i misfarvning af undertaget. Klager gør i den forbindelse gældende, at undertaget har så mange huller og defekter, at det skal udskiftes.

Konsulenten har ikke konstateret følgeskader som følge af tilstanden af undertaget generelt men er dog enig med klagers tømrer i, at undertaget flere steder er misfarvet, hvilket dog ikke er usædvanligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion.

At der ikke er tale om følgeskader, som følge af indtrængende vand, hænger ifølge konsulenten sammen med, at det reelt ikke er nødvendigt at benytte undertag, når der er tale om et Decra-stålpladetag med en hældning på 45 grader. Det er alene ved en taghældning på under 12 grader, det er nødvendigt med undertag, når der, som i dette tilfælde, er anvendt et Decra-belægning. Som dokumentation på dette fremlægges artikel fra ... fra den 5. november 2013 (**bilag M**).

Uanset denne omstændighed har DBF den 2. januar 2024 (bilag H) meddelt dækning til lokal reparation af undertaget de steder, hvor der er tale om enkelte revner og mindre huller.

DBF finder ikke, at klager har påvist, at reparation af undertaget ikke er mulig, og at det anmeldte forhold, ud over hvad DBF allerede har meddelt dækning til, udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

3. Ovenlysvindue

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af tagvinduet som følge af, at det er fejlmonteret, og at der er råd i vinduet og spær.

Konsulenten har i forbindelse med besigtigelsen bemærket, at undertag ikke er udført korrekt omkring Velux vindue, da undertaget ikke er ført op ad siderne, og konsulenten har endvidere konstateret, at der er fugtaftegninger på forskallingen under ovenlysvinduet, som dog ikke er rådskadet.

Klager har i sit høringsindlæg gjort gældende, at DBF bør dække udskiftning af tagvindue, da det er monteret forkert, hvilket har medvirket til følgeskader i form af råd i spær og nedbrudt undertag.

Konsulenten vurderer ikke, at måden tagvinduet er udført på, er årsag til fugtaftegninger på forskalling mv., da der i så fald ville være opstået vandindtrængning siden monteringen af vinduet og dermed trænedbrydning i spær og forskalling under ovenlysvinduet, hvilket der ikke blev konstateret ved besigtigelsen.

Derimod vurderer konsulenten, at årsagen til fugtaftegningerne på forskallingen skyldes alm. udløb af levetid af undertaget, hvor DBF den 2. januar 2024 har meddelt dækning til lokal reparation af undertaget de steder, hvor der er tale om enkelte revner og mindre huller og dermed også reparation af undertaget ved ovenlysvinduet.

DBF finder ikke, at klager har påvist, at måden tagvinduet er monteret på, udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Tilstandsrapporten

I forhold til klagers krav om at DBF bør dække udskiftning af ovenlysvinduet, er følgende nævnt i tilstandsrapporten markeret med gult som en alvorlig skade:

Pkt. 8: Ovenlysvindue mod sydøst er med nedbrydning. Yderligere nedbrydning må forventes.

Som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten, har klager ved købet af ejendom haft en forventning om, at ovenlysvinduet skal skiftes, og klager har derfor ikke lidt et økonomisk tab.

DFB dækker derfor heller ikke udskiftning af ovenlysvinduet, som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 4.1.

4. Råd i spær

Klager har fremlagt billeder af råd og insektangreb i de oprindelige spær fra husets opførelse i 1909, som klager ønsker DBF bør dække.

Billederne er forelagt besigtigelseskonsulenten, som oplyser, at han ikke ved besigtigelsen kunne konstatere nævneværdige rådgreb i spærene. Ud fra billederne vurderer konsulenten, at der er

tale om mindre, ældre rådgangreb, som formentlig stammer fra utætheder i den oprindelige tagbelægning, som tidligere har været utæt, før der i 2001 blev lagt et nyt undertag samt et Decra-tag.

Konsulenten vurderer ikke, at rådgangrebene har nogen form for betydning for bæreevnen af spærrene. Der ses således ikke nogen revner i spærrene, nedbøjninger eller andre tegn på, at der er tale om nærliggende risiko for skade, som følge af tilstanden af spærrene, som nu har holdt i over 115 år.

DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at der er tale om forhold ved tagets spær, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og forholdet er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at der ikke kan tilbydes yderligere dækning, end DBF allerede har meddelt dækning til.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i mail af 13/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Der er råd i flere spær, konsulenten/Dansk Boligforsikring har bevist undladt at fremvise billeder med råd i spær, men vedlagt billeder af friske spær, vi har vedlagt af spær med råd.

Undertaget. Dansk Boligforsikring erkender at under taget er defekt, og vil betale for udbedringen på deres måde. De skriver der er ca. 2 stk. revner, samt mindre huller. Der er over 100 stk. revner og huller, det kan ikke rep. med tape, men hele undertaget skal udskiftes.

Der er trænedbrydning/råd i spær ved ovenlysvinduet, eftersom tagvinduet er forkert monteret. Det kan ikke være rigtig at forsikringsselskabet afviser og undlader at fremvise dokumentation af skader, da de ved at forsikringstager er en ung førstegangskøber [i tyverne] der er trods alt betalt kr. 31.000 for forsikringen."

Selskabet har i brev af 4/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets kommentarer til klagers ankenævnssvar fra den 13. maj 2024.

Klager gør gældende, at der er råd i flere spær og at konsulenten har undladt at fremvise billeder af råd i spær.

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at det er de oprindelige spær fra husets opførelse i 1909. Ved besigtigelsen har konsulenten ikke konstateret råd i spærrene, men alene almindelige aftegninger i forhold til husets alder. Aftegningerne vurderes at skyldes gamle utætheder i den oprindelige tagkonstruktion.

Efter udskiftningen af tagbelægningen i 2001 vurderer konsulenten, at taget efterfølgende har været tæt, da der ikke ved besigtigelsen er konstateret tegn på indtrængende vand. Fotos af spær-

rene fremlægges som **bilag N**. Hertil vurderer konsulenten, at spærene har den fulde styrke og aftegningerne på spærene derfor ikke har nogen konstruktiv betydning.

Dernæst gør klager gældende, at der er over 100 revner og huller som ikke kan repareres med tape og hele taget derfor skal udskiftes.

Besigtigelseskonsulenten har alene konstateret mindre huller samt enkelte revner ved besigtigelsen. Taksatoren fastholder, at hullerne og revnerne kan repareres med tape. Hertil har undertaget ingen funktion, da tagbelægningen er helt tæt. Nærmere fremgår af DBF's første høringsvar. At tagbelægningen er helt tæt, dokumenteres ifølge konsulenten i øvrigt ved, at der i 2001 er sømmet igennem undertaget, hvilket fremgår af et foto fra besigtigelsen (**bilag O**). På trods af denne omstændighed, er der nu i 23 år ikke konstateret følgeskader som følge af hullet i undertaget.

Endelig gør klager gældende, at årsagen til skader ved ovenlysvindue skyldes fejlmontering af vinduet. Besigtigelseskonsulenten fastholder, at måden tagvinduet er udført på, ikke er årsag til fugtftægninger på forskalling mv., og DBF skal derfor i det hele henvise til DBF's første høringsvar.

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

Klagerens repræsentant har i mail af 28/6 2024 til nævnet bl.a. anført:"Vedhæftet billeder IGEN af defekt undertag og rådne spær.

Det er utroligt at Dansk Boligforsikring bevist undlader at fremvise billeder af de rådne spær og defekt undertag, bare fordi de har med en meget ung forsikringstager at gøre.

Jeg har ikke flere bemærkninger end jeg tidligere har skrevet."

Selskabet har i brev af 3/7 2024 til nævnet bl.a. anført:"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets kommentarer til klagers ankenævnsvar fra den 1. og 2. juli 2024.

Billederne er fremlagt DBF's besigtigelseskonsulent. Konsulenten fastholder, at der er tale om gamle rådskader fra tidligere utætheder i den oprindelige tagbelægning fra husets opførelse i 1909, som ikke har nogen konstruktiv betydning.

I forhold til remmene og bjælker, hvor det fremgår af billederne, at de ligger mod murværk ved gesims oplyser konsulenten, at i huse af denne alder, vil træværket altid blive fugtpåvirket af massivt murværk ved gesims, hvilket derfor ikke ualmindeligt for tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Når klager samtidigt fortsat ikke har fremlagt dokumentation på, at der er tale om skader på bjælker og remme af konstruktiv betydning, fastholder DBF at de anmeldte forhold på bjælker og remme ikke er dækket af forsikringen.

I forhold til skaderne i undertaget vurderer konsulenten, at det vil være muligt at reparere med undertagstape og fastholder i øvrigt, at undertaget ikke har nogen funktion, når der er lagt et decratag i 2001.

Ankenævnet for Forsikring

7.

101393

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

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Ud-
drag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 12/7 2023 fremgår bl.a.:

"Nr. 8

Vurdering Gult hus

Skade Ovenlysvindue mod sydøst er med nedbrydning.

Risiko Yderligere nedbrydning må forventes."

Af byggeteknisk rapport af 17/10 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Observering:

der er på ejendommen oplagt nyt tag omkring 2001, tagplader er stemplet 04-10-01 af fabrikatet Decra Cl asie oplagt på 38x56 mm lægter med en spærafstand cc der ligger imellem 1230-1290 mm hvilket overstiger det maksimale spærafstand for denne type lægter ihht den traditionelle læg-
tetabel version 1997 som var gældende på daværende tidspunkt, taget er oplagt på undertag af
mærket ... som blev taget af markedet/skiftet navn i 2008 da det var behæftet med fejl der kunne
give vand indtrængen, der er flere steder på bagsiden af undertaget tegn på tidligere opfugtning
hvilket har resulteret i misfarvninger (evt. skimmelsvamp)

Udbedring:

Forslag til udbedring: Demontering af eksisterende decraplader, lægter, klemplister, lægter, vind-
skedebrædder, udhængsspær samt undertag, oplægning af nyt undertag, etablering af tilstrække-
lig ventilation ved tagfod, oplægning af klemplister, lægter 45x73 mm, montering af udhængsspær
og vindskedebrædder, oplægning af tag, der skal regnes nærmere på om det er rentabelt at de-
montere eksisterende Decra til genoplægning da det er sømmet fast og der må forventes betragt-
lig længere tid til demontering hvis de skal genoplægges samt der må forventes en del brekage
ved demontering."

Af skadesanmeldelse af 18/10 2023 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

I forbindelse med renovering af 1. sal. Havde vi besøg af en tømmers, som gjorde os opmærksom
på at tagkonstruktionen ikke er korrekt udført.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Taget er ikke korrekt udført. Se vedhæftet fra Tømmers."

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.

...

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 udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1909 – den 28/9 2023. Klageren anmeldte den 18/10 2023, at tagkonstruktionen ikke er korrekt udført. Selskabet har anerkendt dækning af en lokal reparation af undertaget, men afvist dækning af ovenlysvindue/tagvindue, rådne spær og det forhold, at spærafstanden er for stor. Klageren er utilfreds med selskabets udbedningsmetode, hvad angår undertaget og ønsker herudover, at selskabet dækker de øvrige skader.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For stor afstand mellem spærene

Klageren har anført, at den omstændighed – at der er for stor afstand mellem spærene – med tiden sandsynligvis vil nedbryde taget.

Ankenævnet for Forsikring

9.

101393

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det forhold – at afstanden mellem spærene på de oprindelige spær fra 1909 er for stor i forhold til valgte lægter – på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den omstændighed, at der er for stor afstand mellem spærene i forhold til den valgte lægte, på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagpladerne efter det oplyste er monteret omkring 2001 – og således cirka 22 år på anmeldelsestidspunktet den 18/10 2023 – og der ikke er konstateret skade som følge af forholdet.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke efter nævnets vurdering udgør en skade i sig selv, at der er for stor afstand mellem spærene, og at den omstændighed – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt – ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade på ejerskifteforsikringens basisdækning.

Undertag

Klageren har anført, at der er så mange huller/defekter i undertaget – der tilmed er monteret forkert – at det skal skiftes. Hvad angår, at selskabet skriver, at der er cirka to revner og mindre huller, har klageren oplyst, at der er over 100 revner og huller, og at det ikke kan repareres med tape. Klageren har anført, at "det er utroligt at Dansk Boligforsikring bevist undlader at fremvise billeder af de rådne spær og defekt undertag". Klageren har anført, at tømrermesteren har oplyst, at undertaget skal skiftes, da der er så mange skader, at det ikke kan repareres. Klageren har påpeget, at der ikke er taget forbehold for undertaget i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at reparation af undertaget ikke er mulig, og at det anmeldte forhold – udover hvad selskabet har anerkendt at dække – ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at selskabets udbedningsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet opgjorte erstatning er utilstrækkelig til at udbedre skaden på undertaget efter forsikringsbetingelserne. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse har anerkendt dækning af en reparation af undertaget.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at der ikke foreligger oplysninger i sagen, der efter nævnets vurdering godtgør, at den reparation, som selskabet har foreslået, er utilstrækkelig.

Tagvindue

Klageren har anført, at tagvinduet er monteret forkert, og at der er råd i vinduet. Klageren har anført, at det har betydet, at der er kommet råd i spær og nedbrudt undertag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at den måde, tagvinduet er monteret på, udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet er anmærket i tilstandsrapportens punkt 8. Selskabet har anført, at klageren, som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten, har haft en forventning om at vinduet skal skiftes, og at klageren derfor ikke har lidt et økonomisk tab.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagvinduet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8 under "skade", at "ovenlysvindue mod sydøst er med nedbrydning" og under "risiko", at "yderligere nedbrydning må forventes". Forholdet har fået vurderingen "gult hus", der dækker over en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, og at dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Nævnet finder det herefter godtgjort, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Råd i spær

Klageren har anført, at der er råd i flere spær, og at selskabet bevidst har undladt at fremvise billeder med råd i spær, men i stedet fremlagt billeder af friske spær. Klageren har anført, at der er spær med råd og henvist til de billeder, som han har fremlagt. Klageren har anført, at "der er råd og svamp i så mange spær, bjælker og remme at konstruktionen ikke kan reddes. Hvordan konsulenten kan tale om gamle rådskader for tidligere utætheder er kun et gæt. Der er ikke taget forbehold i tilstandsrapporten". Klageren har henvist til, at der er fremlagt over 10 billeder med råd og svamp i konstruktionen og anført, at "tømrmesteren fra ... været ude og se og beskrive skaderne, han er kommet til den konklusion at taget skal demonteres, rådne spær, bjælker og remme skal udskiftes".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagets spær, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at han ikke ved

besigtigelsen kunne konstatere nævneværdige rådgreb i spærene, og at "ud fra billederne vurderer konsulenten, at der er tale om mindre, ældre rådgreb, som formentlig stammer fra utætheder i den oprindelige tagbelægning, som tidligere har været utæt, før der i 2001 blev lagt et nyt undertag samt et Decra-tag". Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten ikke vurderer, at rådgrebene har betydning for bæreevnen af spærene. Der ses ikke nogen revner i spærene, nedbøjninger eller andre tegn på, at der er tale om nærliggende risiko for skade som følge af tilstanden af spærene, der nu har holdt i over 115 år. Selskabet har anført, at "ved besigtigelsen har konsulenten ikke konstateret råd i spærene, men alene almindelige aftegninger i forhold til husets alder. Aftegningerne vurderes at skyldes gamle utætheder i den oprindelige tagkonstruktion". Hvad angår de billeder, klageren har fremlagt, har selskabet oplyst, at disse er blevet fremlagt for selskabets besigtigelseskonsulent, der fastholder, at der er tale om gamle rådskeer fra tidligere utætheder i den oprindelige tagbelægning fra husets opførelse i 1909, som ikke har nogen konstruktiv betydning. Selskabet har anført, at "i forhold til remmene og bjælker, hvor det fremgår af billederne, at de ligger mod murværk ved gesims oplyser konsulenten, at i huse af denne alder, vil træværket altid blive fugtpåvirket af massivt murværk ved gesims, hvilket derfor ikke ualmindeligt for tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved spærene, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier af spærene, og at disse i sig selv efter nævnets vurdering ikke godtgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 11/12 2023, at der ikke er opstået trænedbrydning i spær, og at selskabet har fremlagt klagerens billeder for selskabets taksator, der har oplyst, at der er tale om gamle rådskeer og disse ikke har nogen konstruktiv betydning.

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

101393

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings