

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. januar 2025 blev i sag nr. 102107:

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 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 12/8 2024 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

I april 2024 måned opdager jeg omfattende skader på flere vindskeder fordelt på to bygninger. Disse skader er ikke omfattet af Tilstandsrapporten. Tømrermester ... har tilset skaderne og vurderet, at disse var til stede ved overtagelsestidspunktet medio dec. 2020. Skader var overmalet og var derfor ikke synlige på kønstidspunktet.

Jeg anmelder derfor skaderne til Dansk Boligforsikring. Skadesbehandler ... skriver: 'Da der ikke er tale om et forhold, var til stede ved din overtagelse den 15. december 2020, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning'.

Jeg klager herefter over denne afgørelse til Dansk Boligsikrings klageafdeling, som igen afviser min klage. Klageafdelingens sagsbehandler er dog enig med Tømrermester ... idét sagsbehandleren i sin begrundelse siger: 'jeg er som sådan enig med tømreren i, at der også har været begyndende råd i vindskederne da I overtog huset'. Sagsbehandleren i klageafdelingen anerkender hermed, at der var forhold ved overtagelsestidspunktet og afviger derfor fra den oprindelige afgørelse fra sagsbehandler ...

Jeg skriver derfor mine indsigelser til denne besvarelse. Sagsbehandleren i klageafdelingen ændrer nu sin mening og fremsætter, at der var råd ved overtagelsestidspunktet, men udtaler følgende: 'Det udgør dog ikke en skade, hvis nedbruddet ikke er så fremskredet, at det har konstruktiv betydning'.

Nedbruddet har en konstruktiv betydning. Dette er konstateret af Tømrermester ... som fremsætter følgende: 'Udbedres vindskeder ikke så vil der opstå følgeskader i taglægter, tagkonstruktion mm over tid'.

Dansk Boligforsikring fastholder deres afgørelse til trods for, at de medgiver, at der var en skade ved overtagelsestidspunktet. En skade som de i første afgørelse, ikke mente var til stede ved overtagelsestidspunktet.

Jeg klager derfor over Dansk Boligforsikrings afgørelse, da skaden var til stede ved overtagelsestidspunktet, som Dansk Boligforsikring i min mailkorrespondance med dem, selv tilkendegiver, men som de ikke ønsker at dække.

### **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Jeg ønsker at Dansk Boligforsikringer dækker de skader, som var til stede ved overtagelsestidspunktet og, som ikke var beskrevet i Tilstandsrapporten."

Selskabet har den 28/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

### **"Indledning**

Klagen vedrører råd i vindskeder, som klager ønsker dækket af sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at skaderne var til stede ved overtagelsen og i øvrigt hører under udløb af vindskedernes almindelige levetid samt klagers manglende vedligeholdelse, hvilket ikke er muligt at få dækket over en ejerskifteforsikring.

### **Sagsfremstilling**

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 15. december 2020. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 20. november 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Klager har fremlagt tilstandsrapporten.

Den 9. april 2024, og dermed 3 år og 5 måneder efter overtagelsen, anmeldte klager, at der var rådskader på ejendommens vindskeder. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B og fotos fra klager som bilag C.

Den 26. april 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag D

Den 12. juni 2024 afviste DBF dækning. Afgørelsen påklagedes til DBF's interne klageafdeling, som den 17. juli 2024 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondancen fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

### **Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af rådskadede vindskeder.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. december 2020 var rådskader på ejendommens vindskeder, som udgjorde en

dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1912. Tagkonstruktionen er udført med sadeltag og inddækninger. Tagbelægningen har en høj hældning, og der er enighed parterne imellem om, at taget er fra 1988, hvor der på samme tidspunkt blev etableret nye inddækninger.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 26. april 2024 konstateret, at der er rådkader på vindskeder imod syd/vest. Der var ved besigtigelsen ingen følgeskader.

Klager har fremlagt en udtalelse fra Tømrermester ..., som vurderer, at rådkaden har været til stede på købstidspunktet i 2020.

DBF's konsulent vurderer, at årsagen til rådkaderne er, at klager ikke har vedligeholdt ejendommens vindskeder siden overtagelsen tilbage til 2020, da vindskederne ikke er malede af klager. At vindskederne ikke siden overtagelsen er vedligeholdt af klager fremgår også af klagers hørings svar, hvor klager bemærker, at det ikke 'kræves, at der udføres vedligeholdelse af træværk efter kun 3.5 år'.

Hertil vurderer konsulenten, at årsagen også kan tilskrives udløb den almindelige løbetid for vindskederne set i forhold til, at vindskederne på anmeldelsestidspunktet havde en alder på ca. 36 år.

Udløb af konstruktioners almindelige levetid er ikke muligt at få dækket af forsikringen, jf. pkt. 4.7 i vilkårene for forsikringen.

Klager har ikke fremlagt dokumentation, eks. i form af fotos, på, at rådkaderne var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Hertil er der heller ikke i tilstandsrapporten oplysninger om råd i vindskederne, hvilket efter DBF's opfattelse dokumenterer, at de anmeldte rådkader ikke var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Da klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold var til stede på overtagelsestidspunktet, og da forholdet i øvrigt skyldes klagers manglende vedligeholdelse sammenholdt med udløb af den almindelige levetid for tilsvarende vindskeder, fastholder DBF, at forholdet ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i meddelelse af 2/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I selskabets svar på klage d. 28. august 2024 skriver [selskabet], at klagen bør afvises idet ut. ikke har påvist, at klagen var tilstede ved overtagelsen. Jeg har fremlagt dokumentation fra Tømrermester ..., som konstaterer følgende: 'Som sagt i telefonen er det for mig meget tydeligt at træværket er temmelig råddent og ikke noget der lige er kommet til. Vindskeder er efter min vurdering blevet 'salgslakeret/malet', således I ikke har kunnet se de rådne vindskeder. Det er ret tydeligt at der er malet over det rådne.

Som jeg sagde så er det ikke noget der er kommet de sidste uger eller måneder. Råd i et sådant omfang står på over flere år og har også været der på købstidspunktet, I har bare ikke kunnet se det fordi der har været nymalet og det har set fint ud'.

Dette bekræftes endvidere af Dansk Boligforsikrings egen medarbejdere ... fra afdelingen Jura og kvalitet. [Medarbejderen] skriver følgende i sin besvarelse d. 31.07 2024: 'jeg er som sådan enig med tømreren i, at der også har været begyndende råd i vindskederne da I overtog huset'.

Om der er tale om råd i omfattende grad eller om der er tale om begyndende råd er sagen uvedkommende. Faktum er, at der var råd i vindskederne ved overtagelsestidspunktet.

Endvidere påstår Dansk Boligforsikring, at der er enighed om, at inddækningerne er opført på samme tidspunkt som taget. Ut. er ikke enig i den betragtning og jeg kan ikke se nogen dokumentation på dette i det fremlagte. Ut. er enig i at taget blev etableret i 1988, men om inddækninger er fra samme tidspunkt ved jeg ikke og jeg har ikke set dokumentation fra Dansk Boligforsikring om, at det skulle forholdes sig således. Vindskederne kan nemt have været skiftet i den mellem læggende periode fra 1988 og frem til december 2020. Faktum er, at det vides ikke og derfor er argumentet ikke gyldigt.

Jeg mener således, efter almindelige forsikringsretlige principper, at have påvist, at skaden var tilstede ved overtagelsestidspunktet idét dette både er bekræftet at en fagprofessionel Tømrermester ... og af Dansk Boligforsikrings egen medarbejder ...."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 9/4 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)  
28/04/2024

Hvordan blev skaden opdaget?  
Tydelig rådskaide i tag. Skaden kan ses objektivt."

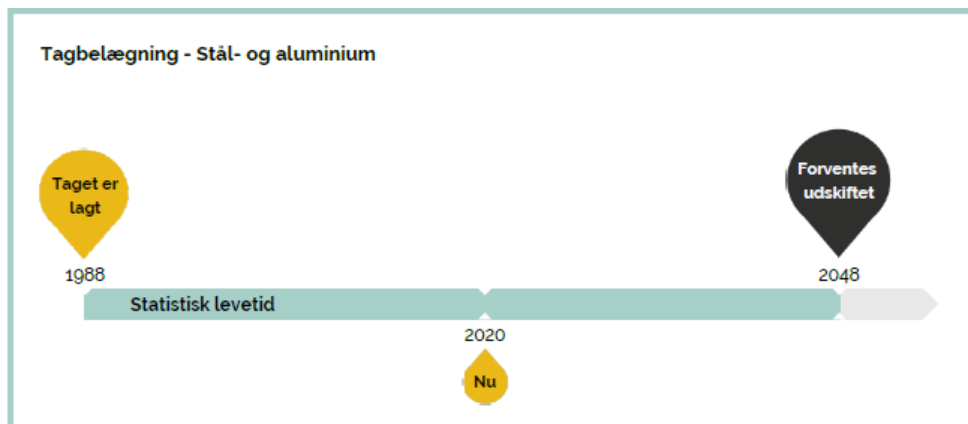
Af tilstandsrapport af 20/11 2020 fremgår bl.a.:

"**Ejendomstype:**  
Enfamilieshus

...

**Byggeår**  
1912

...



Af mail fra klagerens håndværker af 26/4 2024 fremgår bl.a.:

"Jf. vores telefonsamtale fremsender jeg lige mit skriv ang. mit tilbud fra d. 09.04.2024.

Som sagt i telefonen er det for mig meget tydeligt at træværket er temmelig råddent og ikke noget der lige er kommet til.

Vindskeder er efter min vurdering blevet 'salgslakeret/malet', således I ikke har kunnet se de rådne vindskeder. Det er ret tydeligt at der er malet over det rådne.

Som jeg sagde så er det ikke noget der er kommet de sidste uger eller måneder. Råd i et sådant omfang står på over flere år og har også været der på købstidspunktet, I har bare ikke kunnet se det fordi der har været nymalet og det har set fint ud.

Huset er jo et højt hus og vindskeder er lange og der er dobbelt vindskeder så derfor prisen. Udover det er der noget tilskæring i dem i form af knæk på tagfladen mm.

Udbedres vindskeder ikke så vil der opstå følgeskader i taglægter, tagkonstruktion mm over tid."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/4 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato): 28-03-2024

...

Anmeldt forhold omhandler.:

Råd i vindskeder.

Der ses steder på bygningens vindskeder imod syd/vest

...

Konklusion

Skaden tilskrives udløb af levetid og manglende vedligehold.

Årsagen til skaden er, at der over tid sker nedbrud af træ, og især i vindskeder og sternbrædder. Da overtagelsen af bygningen er sket 3 år og 5 måneder før anmeldelsen, kan det ses at der på d.d. ikke er malet siden overtagelsen. Dette betyder at begyndende skader ikke er opdaget rettidigt, og derved manglende vedligehold. Udløb af levetid skyldes at vindskeder og sternbrædder er en af tagets sliddele, og der må forventes en udskiftning af disse dele oftere end tagets generelle levetid.

# Ankenævnet for Forsikring

6.

102107

Det vurderes at vindskederne har siddet på tagkonstruktionen ca. 35 år og har derfor udløb af levetid.

Bygningen er opført anno 1912, og følger datidens sædvanlige byggemetode. Dog er tagbelægningen skiftet sidenhen. Det vurderes at denne udskiftning er fundet sted ca. anno 1990. Det vurderes at vindskeder er udskiftet i forbindelse med udskiftningen af tagbelægningen. Udskiftning af tagbeklædning og vindskeder følger også datidens sædvanlige byggemetode.

Der kunne ikke konstateres følgeskader i forbindelse med anmeldte forhold.

Da skaden er anmeldt 3 år og 5 måneder efter overtagelsen, vurderes skaden ikke at have været til stede ved overtagelsen.

Der ses ingen ulovligheder i forbindelse med anmeldte forhold.

...

Der ses nedbrud i vindskeder ved samling og ende

...

Der ses nedbrud i de nederste 20 – 30 cm af vindskeder

...

Nedbrud ved samling af vindskeder

...

Vindskeder vurderes at være min. 35 år gamle

...

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

Skønnet pris = 15.000 kr."

Af selskabets afgørelse af 12/6 2024 fremgår bl.a.:

"Årsagen til det anmeldte forhold, er som følge af udløb af levetid, samt manglende vedligehold.

Der er ikke foretaget vedligeholdelse af vindskeder siden overtagelsen for knap 3,5 år siden. Taget er skiftet i 1990, hvorfor vindskeder også vurderes at være af samme alder, og er i dag 34 år.

Da der ikke er tale om et forhold, var tilstede ved din overtagelse den 15. december 2020, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning.

Forsikringen er ikke en garanti for ejers tidligere vedligeholdelse, hvor der endvidere ikke er sket vedligeholdelse af vindskeder siden overtagelsen, og der ses derfor råd. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5 som ikke er opfyldt. Hvis der havde været en skade på overtagelsestidspunktet, ville dette have vist sig på et langt tidligere tidspunkt."

Af selskabets afgørelse af 31/7 2024 fremgår bl.a.:

"Råd er pr. definition en langsomt forløbende nedbrydning af træet, og derfor er det rimeligt at antage, at der også har været begyndende råd, da I overtog huset. Det udgør dog ikke en skade, hvis nedbruddet ikke er så fremskredet, at det har konstruktiv betydning.

Ved god vedligeholdelse med træbeskyttelse, kan man forsinke nedbrudsprocessen, men træ der sidder udsat for vind og vejr, vil altid have en begrænset levetid uanset vedligehold.

Når tømreren bruger et udtryk som 'salgslakering' indebærer det en slet skjult beskyldning om svig, som der næppe er belæg for.

Vindskeder er det, man kan kalde 'offertræ', forstået på den måde, at man accepterer, at det er træ der er placeret udsat og derfor naturligt vil blive nedbrudt over tid. Formålet er at beskytte de mere vitale bærende dele af tagkonstruktionen. Det betragtes ikke som særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde at udskifte nedbrudte vindskeder."

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:

...

#### 4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

#### 4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt fotografier, plantegning

## Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der var opført i 1912, den 15/12 2020. Ifølge tilstandsrapporten blev der i 1988 lagt nyt sadeltag med inddækninger. Klageren anmeldte den 9/4 2024 rådske i ejendommens vindskeder. Selskabet foretog besigtigelse den 26/4 2024. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at skaderne var til stede på overtagelsestidspunktet, og at forholdet i øvrigt er en følge af udløb af almindelig levetid og manglende vedligeholdelse. Klageren ønsker dækning af skade på vindskederne.

Klageren har anført, at han opdagede skaderne i april 2024, og at disse ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at hans håndværker har vurderet, at skaderne var til stede på overtagelsestidspunktet, men blot ikke synlige, idet de var overmalede. Håndværkeren har også konstateret, at hvis skaden ikke udbedres, vil der over tid opstå følgeskade i taglægter, tagkonstruktion m.m. Klageren har anført, at selskabets klageafdeling er enige i, at der var begyndende råd i vindskederne på overtagelsestidspunktet. Klageren har anført, at der ikke er dokumentation for, at inddækningerne er etableret i 1988, på samme tid som taget.

Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten konstaterede rådske mod syd/vest, men ingen følgeskader. Besigtigelseskonsulenten har vurderet, at årsagen til rådske er klagerens manglende vedligeholdelse, idet klageren ikke har malet vindskederne. Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, eksempelvis i form af fotografier, at rådske var til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at det forhold, at skaden ikke er nævnt i tilstandsrapporten, dokumenterer, at skaderne ikke var til stede ved klagerens overtagelse.

Det fremgår af mail fra klagerens håndværker af 26/4 2024, at "Som sagt i telefonen er det for mig meget tydeligt at træværket er temmelig råddent og ikke noget der lige er kommet til. Vindskeder er efter min vurdering blevet 'salglakeret/malet', således I ikke har kunnet se de rådne vindskeder. Det er ret tydeligt at der er malet over det rådne. Som jeg sagde så er det ikke noget der er kommet de sidste uger eller måneder. Råd i et sådant omfang står på over

flere år og har også været der på købstidspunktet, I har bare ikke kunnet se det fordi der har været nymalet og det har set fint ud. Huset er jo et højt hus og vindskeder er lange og der er dobbelt vindskeder så derfor prisen. Udover det er der noget tilskæring I dem i form af knæk på tagfladen mm. Udbedres vindskeder ikke så vil der opstå følgeskader i taglægter, tagkonstruktion mm over tid".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 26/4 2024: "Hvornår blev skaden opdaget (dato): 28-03-2024 ... Råd i vindskeder. Der ses steder på bygningens vindskeder imod syd/vest ... Skaden tilskrives udløb af levetid og manglende vedligehold. Årsagen til skaden er, at der over tid sker nedbrud af træ, og især i vindskeder og sternbrædder. Da overtagelsen af bygningen er sket 3 år og 5 måneder før anmeldelsen, kan det ses at der på d.d. ikke er malet siden overtagelsen. Dette betyder at begyndende skader ikke er opdaget rettidigt, og derved manglende vedligehold. Udløb af levetid skyldes at vindskeder og sternbrædder er en af tagets sliddele, og der må forventes en udskiftning af disse dele oftere end tagets generelle levetid. Det vurderes at vindskederne har siddet på tagkonstruktionen ca. 35 år og har derfor udløb af levetid ... Det vurderes at vindskeder er udskiftet i forbindelse med udskiftningen af tagbelægningen. Udskiftning af tagbeklædning og vindskeder følger også datidens sædvanlige byggemetode. Der kunne ikke konstateres følgeskader i forbindelse med anmeldte forhold. Da skaden er anmeldt 3 år og 5 måneder efter overtagelsen, vurderes skaden ikke at have været til stede ved overtagen ... Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Skønnet pris = 15.000 kr.".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foran-

staltninger. Det fremgår af punkt 4.6 og 4.7, at forsikringen ikke dækker forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1, og forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved ejendommens vindskeder, som 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 der er tale om vindskeder af træ formentligt fra 1988, hvor taget blev skiftet, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at skaden kan tilskrives udløb af levetid og manglende vedligeholdelse. Nævnet bemærker, at vindskeder – særligt af træ – er særligt udsatte og kræver vedligeholdelse, og at forsikringen ikke dækker forhold, der består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret følgeskade – herunder vandindtrængen – som følge af forholdet. Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotografier, at forholdet er anmeldt ca. 3,5 år efter overtagelsen, og der ikke er oplysninger om, at klageren i denne periode har udført løbende vedligeholdelse.

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

# Ankenævnet *for* Forsikring

11.

102107

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck