

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. december 2024 blev i sag nr. 102287:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 17/9 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med køb af huset i februar 2022, var der anmærkninger på glastag i udestuen. Anmærkningerne var at der var brugt en elastisk fuge hvilket bevirkede fugt i træværket. Vi var selvfølgelig derfor klar over, at der med tiden skulle ske noget udbedring af det eksisterende. Dette dog ikke ensbetydende med, at vi i år pludselig kunne se, at det bærende træværk begyndte at give efter og at ca 1,1 ton glas var på vej ned.

Et par af de store og tunge glaselementer i fuld bredde af udestuen røg ned på gulvet. Af hensyn til sikkerheden, inkl. børn og husdyr, så vi os nødsaget til straks at fjerne resten. Derefter måtte vi sætte nyt tag op, og dette blev med plader og tagpap. Dette af økonomiske årsager, da et tilsvarende glastag ville blive alt for dyrt. Vi optog mange fotos af nedbrydningen som kan fremsendes ved ønske. Da træværket blev åbnet op, opdagede vi, at vi i længere tid havde levet med en bombe over hovedet. Vi vidste som sagt godt at der skulle ske forbedringer, men ikke at vi nu skulle stå med så store problemer. Det nye tag har kostet os ca kr 60000 i materialer og løn. Herudover er selvarbejde ikke indregnet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Under henvisning til ovenstående redegørelse, var vi klar over, at vi på et tidspunkt selv skulle udbedre taget. Dog ikke at det var så slemt/farligt. Vi vil derfor godt selv påtage os noget af omkostninger. Vort forslag er derfor, at forsikringen dækker materialerne og at resten bl.a. løn og de mange timer vi selv har brugt, bl.a. oprydning af meget glas, vil vi selv stå for."

Selskabet har den 3/10 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører råd i bærende bjælke, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet af ejendommen.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1962 beliggende ... den 11. februar 2022. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 10. november 2021.

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

Den 21. maj 2024, og dermed 2 år og 3 måneder efter overtagelsen, anmeldte klager, at bærende træværk begyndte at falde sammen og bjælkerne sank ned omkring remmen i udestuen.

Hertil meddelte klager, at klager var nødsaget til at fjerne taget inden underretningen til DBF. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager billeder af det anmeldte forhold (**bilag D**).

Den 31. maj 2024 afviste DBF dækning. Klager fremsendte herefter en indsigelse, og DBF's skadeafdeling fastholdt afgørelsen efterfølgende. Afgørelsen påklages herefter til DBF's interne klageafdeling, som den 14. august 2024 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække materialer og løn til udskiftningen af glastaget i udestuen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 11. februar 2022 var forhold ved taget på klagers udestue, som, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten jf. pkt. 4.1 i vilkårene for forsikringen, udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten, som har tilknytning til det anmeldte forhold:

Pkt. 2. Karakter rød. Tag på udestue er tætnet med elastisk fuge. Elastisk fuge er ikke et godkendt produkt til tætning af tagelementer.

Pkt. 6. Karakter gul. Der ses begyndende nedbrydning i udestuens tagkonstruktion. Nedbrydningen vurderes at fortsætte.

Klager gør gældende, at klager ikke havde kunne forudse, at det bærende træværk begyndte at give efter, og at et glaselement derfor faldt ned på gulvet på trods af oplysningerne i tilstandsrapporten.

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapportens pkt. 2, finder DBF det ikke overraskende, at taget giver efter/der konstateres råd i trækonstruktionen, når forholdet har fået karakteren rød, som beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har eller vil medføre, at bygningsdelens funktion sviger på kort sigt, og at dette svigt allerede kan have medført skader på andre bygningsdele, når klager 2 år efter 3 måneder efter overtagelsen af ejendommen fortsat ikke har udbedret den kritiske skade nævnt i tilstandsrapporten.

DBF finder det heller ikke overraskende, at der er rådskader i udestuens tagkonstruktion, når den bygningssagkyndige i pkt. 6 netop har beskrevet begyndende nedbrydning i træværket på udestuen med karakteren gul, som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion sviger på længere sigt, og at dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele. Klager heller ikke har foretaget udbedring af dette forhold flere år efter overtagelsen af ejendommen.

Endeligt finder DBF, at klager står i en bevismæssig vanskelig situation, når DBF's besigtigelseskonsulententer ikke har haft mulighed for at besigtige det anmeldte forhold pga., at taget allerede var udskiftet på tidspunktet for klagers anmeldelse af skaden til DBF.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 11. februar 2022 var forhold ved udestuens tag, som, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i meddelelse af 7/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil dog lige tilføje, at de fotos af det dårlige træ var efter nedtagning af dækplader, der alle var intakte og derfor skjulte den reelle tilstand på de bærende konstruktioner. Som sagt, så begyndte taget pludseligt at falde/synke uden at vi havde set det komme."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 10/11 2021 fremgår bl.a.:

"Skader uden for beboelse
BEBOELSE TAG A

...

Nr. 2: Rødt hus.

Skade: Tag på udestue er tætnet med elastisk fuge.

Risiko: Elastisk fuge er ikke et godkendt produkt til tætning af tagelementer.

...

Nr. 6: Gult hus.

Skade: Der ses begyndende nedbrydning i udestuens tagkonstruktion.

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

102287

Risiko: Nedbrydningen vurderes at fortsætte."

Ankenævnet for Forsikring

5.

102287

Af skadesanmeldelse af 21/5 2024 fremgår bl.a.:

"Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Bærende træværk begyndte at falde sammen og bjælkerne sank ned omkring remmen, hvorved hele loftet sank. Vi blev nødsaget til at fjerne taget inden underretning til jer grundet sikkerhedsmæssige årsager for beboerne.

Hvad er årsagen til skaden? Bærende rem og spær total rådne/nedbrudt. Udvendig beklædning skjulte denne nedbrydning og blev først konstateret da loftet begyndte at synke. Taget var 7 tunge glaselementer i fuld størrelse - 315x95 cm."

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

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

...

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 fotografier af det rådne træ.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1962 og har udestue med glaselementer i trækonstruktion. Klageren overtog ejendommen den 11/2 2022. Den 21/5 2024 anmeldte klageren, at loftet i udestuen var sunket sammen, idet bærende rem og spær var total rådne/nedbrudte. Klageren har forud for sagen for nævnet fjernet taget på udestuen, udskiftet træværket og opsat nyt tag i krydsfinerplader og tagpap. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, ud over oplysningerne i til-

standsrapporten, udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til materialer.

Klageren har anført, at anmærkningen i tilstandsrapporten gik på en elastisk fuge, der bevirkede fugt i træværket. Klageren har anført, at han derfor var klar over, at han på et tidspunkt selv skulle udbedre taget, men ikke at det bærende træværk ville begynde at give efter og at ca. 1,1 ton glas ville være på vej ned. Klageren har anført, at det rådne træ var skjult bag dækplader, som skjulte de bærende elementers reelle tilstand.

Selskabet har anført, at der fremgår to forhold i tilstandsrapporten med tilknytning til det anmeldte forhold. Selskabet har anført, at det ikke er overraskende, at taget har givet efter, og at der er råd i trækonstruktionen, når forholdene har fået rødt og gult hus, og når klageren 2 år og 3 måneder efter overtagelsen af ejendommen fortsat ikke har udbedret de kritiske skader nævnt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelse af ejendommen var forhold ved taget på udhuset, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet er klart forkert. På den baggrund kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

7.

102287

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt nr. 2 om beboelsestag med karakteren rødt hus er anført, at "Tag på udestue er tætnet med elastisk fuge. Risiko: Elastisk fuge er ikke et godkendt produkt til tætning af tagelementer".

Nævnet har også lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt nr. 6 om beboelsestag med karakteren gult hus er anført, at "Der ses begyndende nedbrydning i udestuens tagkonstruktion. Risiko: Nedbrydningen vurderes at fortsætte".

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren mere end 2 år efter overtagelsestidspunktet endnu ikke havde udbedret de pågældende forhold i tilstandsrapporten.

Nævnet finder, at klageren med rødt og gult hus karaktererne, der vedrører tagkonstruktion og tætning af taget, var orienteret om, at der kunne ske kritisk skade på udhustaget, og at tagets funktion kunne svigte inden for kort tid.

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.



Jens Kruse Mikkelsen

formand