

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. august 2025 blev i sag nr. 102682:

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 27/11 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sammen med tilkaldt tømmer konstaterede vi, at lofter var nedbøjet, hvorefter vi henvendte os til ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabet sendte en taksator for at besigtige skaden. Taksator konstaterede at lofter var nedbøjet med 6 til 7 cm.

Forsikringsselskabet vendte tilbage uden at ville anerkende forsikringsansvar.

Herefter lavede vi et kontrolmål for nedbøjningen af lofterne, hvor vi selv kunne konstatere at nedbøjningen reelt er 9,3 cm.

Herefter kontaktede vi igen forsikringsselskabet, med den korrekte opmåling af skaden.

Forsikringsselskabet vente tilbage, for at holde fast i afslag på at dække skaden.

Vi holder dog fast i at der er tale om en skade, i det at nuværende loft at sat op omkring 1997 ifm. med renovering af resten af ejendommen.

Vi lægger til grund at der er sket en skade bl.a. fordi at det på ingen måde har været muligt at opsætte rustikbrædder (i 1997) med den nedbøjning af lofterne der ses i dag. Der er derfor sket en skade efter lofterne er sat på i 1997.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Med baggrund i de stærkt nedbøjede lofter, ønsker vi at lofterne rettes op til alm. standard for lofter, som forsikringsselskabet skal forestå. Dette gælder for begge loftsværelser, hvor der er konstateret nedbøjning."

Selskabet har den 9/12 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører nedbøjning af loft på 1. sal, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at nedbøjningen er kosmetisk, at den ikke skyldes fejl ved huset, og at der ikke er risiko for svigt.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. december 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 22. september 2023.

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

Den 10. april 2024 anmelder klager, at loftet er skævt, og at det skyldes en skade på hanebjælker. Skadeanmeldelsen er fremlagt af klager.

Den 21. maj 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 24. juni 2024 afviser DBF dækning.

Klager kommer med indsigelser, men DBF fastholder afgørelsen. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 30. oktober 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en opretning af lofterne til almindelig standard for lofter i begge loftsværelser.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2023 var forhold ved lofterne, 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 villa fra 1920, som i 1997 blev tilbygget.

Tagkonstruktionen er fra 1920, og de nuværende lofter vurderes at være opsat i forbindelse med til- og ombygningen i 1997.

Ved DBF's besigtigelse ses lofterne i værelserne på 1. salen med varierende grad af nedbøjning. I det sydlige værelse, hvor nedbøjningerne er mest udtalte, måles en nedbøjning på 6-7 cm. Klager oplyser at have målt en nedbøjning på 9,3 cm. En eventuel forskel på målingerne kan skyldes flere forhold, f.eks. at klagers måling er foretaget over en længere afstand eller et andet sted.

Loftet virker trykfast, når man trykker på det, og der er ikke tegn på, at loftet mangler vedhæftning til underlaget, eller at lofterne er ved at falde ned. Konsulenten vurderer, at der er tale om ældre nedbøjninger.

Hanebånd og tagkonstruktion er fra opførelsen i 1920 og udført tidstypisk. I 1997, hvor man byggede til, blev spærhovederne forstærket.

Klager har over for DBF gjort gældende, at nedbøjningerne er opstået efter 1997 som følge af, at man har opsat nye lofter, isoleret og ændret rumindretningen.

DBF har ikke set tegn på, at tagkonstruktionen er ustabil/svækket. Der ses ingen skader på lofter eller andre bygningsdele. Der ses heller ikke tegn på, at forholdet udvikler sig.

Klager har således ikke påvist, at nedbøjningerne har relation til ombygningen.

Da der ikke er risiko for svigt, og da der ikke ses skader på lofterne, er der ikke påvist forhold, som nedsætter lofternes brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med andre huse fra 1920. Nedbøjningen har alene kosmetisk betydning, og udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2023 var forhold ved lofterne, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 17/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. klage

Da vi havde boet noget tid på [adresse] lagde vi mærke til at lofterne på 1. sal havde en nedbøjning.

Vi kontaktede derfor en lokal tømrer for, at få afklaret årsagen til nedbøjningen af lofterne. Tømreren konkluderede, at der var en del ormeangreb og at det kunne være årsagen til nedbøjningen af lofter, men at det vil kræve en nærmere undersøgelse. Han sagde, at en opretning af lofterne ville blive en meget dyr reparation, da han ikke kan rette lofterne op (til normal standard) uden at de gamle lofter skal ned først. Vi fik ham derfor til at sende et tilbud på at rette lofterne op, da det fremgår af Dansk Boligsikrings hjemmeside at det vil fremme sagsgangen.

Jf. besigtigelsesrapporten, fremgår det tydeligt, at Dansk Boligsikring har haft en væsentlig anden tilgang til skaden af lofter end vi har. Dansk Boligsikring beskriver i besigtigelsesrapporten (side 4) insinuationer om, at vi har planlagt en totalrenovering af 1. sal., som skulle være baggrunden for at
anmelde skaden.

Der har aldrig været planlagt renovering af 1. sal. Men havde vi ikke reageret på vores iagttagelse af nedbøjningen af lofter, havde vi forsømt vores anmeldelsespligt ift. at anmelde en skade når den konstateres.

Dansk Boligsikring har målt nedbøjningen af lofter til 6-7 cm. Vi havde en forventning om, at når der sendes en taksator ud til at taksere en skade, at skadens omfang vurderes fagligt objektivt. Men vi har efterfølgende fået hjælp til at måle nedbøjningen til korrekt at være 9,3 cm. Dansk Boligsikring har ikke bestridt den nye opmåling, men blot konstateret at de har målt et andet sted eller over kortere afstande.

Dansk Boligforsikring har i svar på klage anført, at vi ikke har dokumenteret at nedbøjningen af lofter kan hænge sammen med tidligere ombygning. Dansk Boligsikring har dog i tidligere korrespondance fremhævet at det er naturligt at lofter i bygninger fra 1920 nedbøjer i samme omfang som vores skade. Da der er foretaget en større ombygning i 1997, er det ikke relevant at sammenligne nedbøjningen af lofter med bygninger fra 1920. Der bør i stedet sammenlignes med tilsvarende bygninger fra 1997 eller ombygninger fra 1997.

Vi er overbeviste om at lofterne ikke er sat op med nuværende nedbøjning på 9,3 cm, da hele ombygningen fra 1997 er foretaget af et velrenommeret tømrerfirma.

Vi har ikke dokumentation for sammenhæng mellem ombygning og skade på lofter. Dog kan vi konstatere at der er savet mindst en skunkestolpe over (se vedhæftet billede), da resterne af den oversavede stolpe ses ca. 15 cm inde i værelse 1. Vi har derfor dokumentation for, at der tidligere har været foretaget ændringer af den bærende konstruktion. Vi har konstateret ét tilfælde, men vi ved ikke om der er flere.

En mulighed kan være, at tage nogle loftsbrædder ned for at se hvor de gamle skillevægge tidligere har stået, for at konstatere yderligere konstruktionsændringer. Vi har dog undladt at gøre dette, da Dansk Boligsikring dermed ville kunne påstå, at vi er gået i gang med en ombygning.

Vi er ikke enige i Dansk Boligsikrings påstand om, at der kun er tale om en kosmetisk skade. Skadens omfang gør, at vi og gæster er utrygge ved at bruge værelserne. Bekymringen for, at lofterne falder ned vil altid være der.

Dansk Boligsikring hævder i deres svar på klagen, at der ingen risiko er, for at lofterne falder ned eller at der sker et svigt. Der er dog ikke et eneste fagligt argument for at lofterne bliver hængende. Vi ved at denne påstand kommer fra taksator som har lavet besigtigelsen. Vi er dog i tvivl om hans faglighed, når hans evner ikke rækker til at måle nedbøjningen.

Vi mener at skaden er dækket jf. forsikringsbetingelser pkt. 3.1. Det fremgår af pkt. 3.1, at deformation eller fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, dækkes af forsikringen. Da vi har konstateret en nedbøjning på 9,3 cm, er det tydeligt at der er tale om en deformation af lofter. Der er ligeledes tale om at bygningens værdi er nedsat bl.a. grundet utryghed ved brug af værelserne.

Vedr. udbedring af skaden.

Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at Dansk Boligsikring vurderer, at skaden kan udbedres ved en let opretning af lofter til en værdi af 15.000-20.000 kr. Resultatet af denne løsning beskrives i besigtigelsesrapporten til ikke at kunne oprettes til hel planhed (se side 11).

Vi har drøftet denne løsning med en lokal tømrer. Tømreren vil ikke påtage sig denne opgave grundet, at resultatet ikke vil leve op til normal standard af lofter.

Med baggrund i ovenstående mener vi fortsat, at skaden falder indenfor forsikringsbetingelserne."

Selskabet har i brev af 20/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har ikke gjort gældende, at klager har planlagt en totalrenovering af 1. salen. Konsulenten konstaterer blot, at det tilbud, som klager har indhentet (bilag D), indeholder langt mere, end hvad der efter konsulentens opfattelse skal til for at forstærke hanebåndene.

Klager har fremlagt et billede, som ifølge klager viser en overskåret skunkstolpe. Det er ikke beskrevet nærmere, hvor billedet er taget, eller hvordan det skulle have sammenhæng med nedbøjningen på loftet.

Der er fortsat ingen dokumentation for, at der skulle være nedstyrtningssfare."

Klageren har i brev af 21/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har følgende kommentarer til Dansk Boligforsikrings (DBF) høringsvar d 3. december:

1. I forhold til høringsvar fra DBF, som anfægtet tidligere vedhæftet tilbud fra tømrer, har vi følgende bemærkninger:

a. DBF angiver i deres høringsvar at konsulenten blot har konstateret at tilbuddet fra tømreren indeholder langt mere end hvad der efter konsulentens opfattelse skal til for at forstærke hanebåndene. Dette er ikke korrekt. I besigtigelsesnotatet (bilag C) fremgår det af konklusionen, citat: *'Der foreligger tilbud på udskiftning af hanebjælker samt etablering af ny isolering, el-arbejde mv. hvilket vurderes at være en del af en større planlagt renovering.'*

b. Tømreren har forklaret ved afleveret tilbud, at han ikke kunne udbedre skaden faglig korrekt ved blot at foretage en hævning af lofterne med soldater, som DBF tidligere har forslået (side 11 i besigtigelsesnotatet, bilag C). Tømreren forklarede endvidere at der er stor risiko for at lave skader på øvrige bygningskonstruktioner ved at løfte lofterne med soldater og at resultatet med stor sandsynlighed ville være utilfredsstillende og ikke leve op til almindelige tømrerfaglige standarder. Vi holder derfor fast i at en udbedring af skaden koster 106.925 kr. ekskl. el- og malerarbejde for at bringe lofterne tilbage til normal standard for lofter. Tømreren har vurderet at el- og malerarbejde vil komme som en yderligere omkostning i forbindelse med nedtagning og reetablering af lofter. Der er ikke tale om nyt el eller fuldt ud malerarbejde.

2. Med baggrund i besigtigelsesnotatet fra DBF (bilag C) angives under 'udbedring og økonomi' (side

11), at skade på lofter kan udbedres ved 'let opretning af lofter med soldater'. Vi konstaterer derved, at DBF har anerkendt en skade på lofterne. De foreslår en løsning på udbedring af skaden ved at løfte lofter med soldater, men samtidig konstaterer at denne løsning ikke er tilstrækkelig til at få lofterne tilbage til normal standard, citat: 'Det forventes ikke at loftet vil kunne rettes op til hel planhed'.

3. Afskåret skunkstolpe: Vedhæftede billede/tegning viser at den afskåret skunkstolpe har stået i værelse 1 jf. DBF's besigtigelsesnotat og at skunkvægge er flyttet ud. Den afskåret skunkstolpe var også synlig på besigtigelsestidspunktet, hvorfor at DBF har haft mulighed for at vurdere på konsekvensen ved udflytning af skunkvæg. Vi har ingen faglig indsigt i, hvordan skaden er sket, men det at skunkvæggen er flyttet ud, indikerer for os at der kan være en sammenhæng.

4. Risiko for nedstyrtning: Det fremgår af besigtigelsesnotatet fra DBF at der ingen risiko er, for nedstyrtning af lofter. Vi er meget uforstående overfor denne konklusion idet at denne alene bygger på en besigtigelse af loftet udefra. Vi har drøftet skaden med flere tømrere omkring hvad nedbøjningen kan skyldes. Udover borebiller, kan nedbøjningen skyldes sætninger i hanebånd og at forskallingen har sluppet sin befæstning, hvis forskalling er sømmet. Sidstnævnte kan være forklaringen på at loftet umiddelbart virker stabilt, men betyder også at der fortsat er betydelig nedstyrtningssfare. Vi er fortsat bekymrede for at lofterne på et tidspunkt vil styrte ned, eftersom at nedbøjningen er over 9 cm over 2,5 m. I høringsvar fra DBF oplyses, at der fortsat ingen dokumentation er, for at der skulle være nedstyrtningssfare. Vi er uforstående overfor denne bemærkning eftersom vi mener at det er DBF, der skal begrunde at der ikke er nedstyrtningssfare, og ikke vi som lægmænd, der skal dokumentere en risiko for nedstyrtning. Vi er desuden meget uforstående overfor, at DBF kan lave følgende konklusion: 'ingen nedstyrtningssfare' på baggrund af en taksator som blot har trykket med sine hænder på loftet uden yderligere undersøgelser. Med baggrund i DBF's vurdering 'ingen nedstyrtningssfare' mangler vi svar på, hvilken risikovurdering dette udsagn bygger på.

5. Opmåling: Det fremgår af besigtigelsesnotat fra DBF at nedbøjningen af lofter er 6-7 cm. Efter indsendt klage til Ankenævnet for Forsikring gør DBF gældende at deres opmåling er målt på en anden afstand eller et andet sted end den opmåling vi har foretaget. Vi vil gerne gøre gældende, at opmåling kun kan foretages ét sted, og det er hvor nedbøjningen af lofterne er mest markant. Endvidere gør vi gældende at DBF ikke har protesteret over vores opmåling. Vi vil derfor fastholde at nedbøjningen er over 9 cm.

6. DBF har afvist at dække skaden med baggrund i, at nedbøjningen af lofter ikke udgør en skade jf.

punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne (police). Under punkt 3.1 fremgår det at forsikringen dækker skader, der forstås som: '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.' Ved et salg er vi forpligtet til at oplyse omkring ovennævnte skade og forklare omfanget i henhold til tømrernes tilbud, som udgør 106.925 kr. ekskl. el- og malerarbejde. En eventuel køber vil naturligvis forlange et tilsvarende afslag i prisen. Alene af den grund er der tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi. Derudover er vi, med baggrund i den voldsomme nedbøjning af lof-

ter på 9,3 cm, utrygge ved at opholde os i værelserne, da vi konstant er bekymrede for at lofterne styrter ned, hvilket nedsætter brugbarheden af værelserne. Ovenstående bekræfter os i at skaden er omfattet af DBF's forsikringsbetingelser punkt 3.1.

Med denne klage vil vi opnå følgende:

- at DBF anerkender skaden på lofter i værelse 1 og 2 (jf. DBF's besigtigelsesnotat) med nedbøjning op til 9,3 cm.
- at DBF anerkender at skaden ikke kan udbedres med soldater, da DBF har konkluderet at løsningen ikke kan bringe lofterne tilbage til hel planhed.
- at DBF anerkender at de er forpligtet til at dække skaden.

I den forbindelse henviser vi til Nævnets afgørelse i sagsnummer 74497.

Subsidiært vil vi gerne opnå følgende:

- at årsagen til skaden undersøges nærmere idet at lofter naturligt ikke, alene grundet alder, sætter sig op til 9,3 cm. Dette begrundes vi i, at skaden efter vores opfattelse ikke er undersøgt fyldestgørende ved at DBF's taksator har trykket på lofterne med sine hænder. Vi ønsker derfor at skaden undersøges af en uvildig fagperson.

I den forbindelse henviser vi til Nævnets afgørelse i sagsnummer 96970."

Selskabet har i brev af 21/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes, at det er klagers bevisbyrde, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klager har ikke ved fremlæggelse af udtalelse fra håndværker eller andet dokumenteret dette.

Det forhold, at DBF's konsulent i notatet har beskrevet, hvordan forholdet udbedres, kan ikke betragtes som en anerkendelse af, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen. Besigtigelseskonsulenten tager ikke stilling til dækning. Notatet er internt og danner grundlag for en afgørelse fra skadebehandleren.

DBF fastholder, at klager ikke har påvist eller antageliggjort, at skævhederne har andet end kosmetisk betydning. Med henvisning til dette og billederne fra besigtigelsen gøres det gældende, at skævhederne ikke har en karakter, så de i sig selv udgør en skade, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne."

Klageren har i brev af 13/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder at en nedbøjning på 9,3 cm ikke alene kan være af kosmetisk karakter. Vi har kontaktet flere håndværkere, som mener at skaden skyldes at forskallingsbrædder har sluppet spærkonstruktionen, hvilket er årsagen til at loftet føles fast når der mærkes og trykkes. Det ændrer derfor ikke på at nedbøjningen udgør en skade.

Ift. tidligere fremsat subsidiær hensigt om, at vi vil have undersøgt skaden yderligere; Vi har ikke nedtaget loftbrædder alene grundet det udsagn, der tidligere er fremkommet fra DBF, hvor de in-

sinuerer at vores anmeldelse skulle være begrundet i at der er tale om en større ombygning. Derfor er det helt naturligt, at vi med denne påstand fra DBF, ikke begynder at nedtage loftbrædder, inden vi har et endelig tilsagn fra DBF om at vi må nedtage enkelte loftbrædder, for at undersøge årsagen til skaden, uden at dette anses som en del af større renovering. Det vurderes af de håndværkere, som vi har kontakt med, at skaden ikke kan undersøges nærmere, medmindre at der nedtages loftbrædder."

Selskabet har i mail af 8/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har ikke givet klager grund til at tro, at klager ikke må undersøge forholdet nærmere, hvis klager ønsker dette.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 11/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har følgende bemærkninger til Dansk Boligforsikrings høringsvar d 10. April

Vi fastholder at en nedbøjning på 9,3 cm ikke alene kan være af kosmetisk karakter, og dermed er en skade. Vi medgiver, at ældre lofter kan sætte sig, det gør lofter dog under ingen omstændigheder på 9 cm, uden at der er tale om en skade.

Angående udlægning fra DBF:

'DBF har ikke givet klager grund til at tro, at klager ikke må undersøge forholdet nærmere, hvis klager ønsker dette.'

Vi henholder os til dette citat fra Bilag C – Besigtigelsesnotat, 11.12.2024, hvor DBF's konsulent vurderer at vi er i gang med en større planlagt renovering: *'Der foreligger tilbud på udskiftning af hanebjælker samt etablering af ny isolering, el-arbejde mv. hvilket vurderes at være en del af en større planlagt renovering af.'*

Besigtigelsesnotatet kan ikke tolkes som andet, end at det vurderes at vi planlægger en større renovering af førstesalen. Dette er, som tidligere angivet, ikke tilfældet. Derfor har vi med god grund ikke undersøgt forholdet nærmere, ved eventuelt at afmontere loftbrædder, da dette kunne misfortolkes som en del af en renovering.

Desuden fremgår det af DBF's hjemmeside at de 'fraråder, at du udbedrer den anmeldte skade'. På den baggrund, og som tidligere anført, er skaden på eksisterende lofter ikke undersøgt nærmere.

Med DBF's tilladelse vil vi gerne undersøge skaden nærmere ved at nedtage nogle af de eksisterende loftbrædder og gennembyrde eksisterende gipslofter."

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

Ankenævnet for Forsikring

9.

102682

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/5 2024:

"Konklusion

Nedbøjningen på lofter er af kosmetisk karakter, og der vurderes ingen risiko for nedstyrtning. Hanebåndene er ikke angrebet af borebiller, så der har betydning for deres bæreevne.

Hanebånd og tagkonstruktion er fra opførelsen 1920 og er udført af rundtømmer af forskellig dimensioner efter almindelig byggeskik for tiden.

Lofterne på 1. sal vurderes at været etableret i forbindelse med større ombygning 1997, da lofterne her er ens med tilbygning fra 1997.

Det er ingen følgeskader, ud over at loftet hænger omkring 6-7cm midt i rummet.

Forholdet vurderes at have været til stede i mange år, men er muligvis kommet løbende til at hænge mere over årene.

Der foreligger tilbud på udskiftning af hanebjælker samt etablering af ny isolering, el-arbejde mv. hvilket vurderes at være en del af en større planlagt renovering af. Såfremt hanebånd var nedbrudte at borebille, ville de blot kunne forstærkes ved montering af nyt spærtræ på siden. Fra loftrum, hvorved lofter ikke skulle nedrives.

[Konsulent] oplyser til FT

At hanebåndene ikke ses at være nedbrudte af borebiller, men at det kan ses at der er borebiller

At nedbøjningen vurderes at være af kosmetisk karakter uden risiko for nedstyrtning

FT oplyser:

At han synes, det er meget voldsomt, hvis der kun er tale om kosmetisk forhold."

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."

Nævnet udtaler:

Ankenævnet for Forsikring

10.

102682

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/12 2023. Ejendommen er et enfamilieshus fra 1920, hvor der i 1997 er lavet en til- og ombygning. Klageren anmeldte den 10/4 2024, at trælofterne på 1. salen var skæve. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker dækning til, at lofterne rettes op til alm. standard for lofter, subsidiært at årsagen til nedbøjningen undersøges nærmere.

Selskabet har anført, at der er tale om en nedbøjning på 6-7 cm, at der ikke er risiko for svigt, at der ikke ses skader på lofterne, og at der ikke er påvist forhold, som nedsætter lofternes brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med andre huse fra 1920. Selskabet har anført, at nedbøjningen alene har kosmetisk betydning og udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klageren har anført, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Klageren har anført, at nedbøjningen er på 9,3 cm og ikke kun 6-7 cm som målt af selskabet. Klageren har anført, at en sådan nedbøjning ikke kun kan være af kosmetisk karakter. Klageren har anført, at loftet er skiftet i 1997, hvorfor der skal sammenlignes med huse fra 1997 og ikke 1920. Klageren har over for nævnet uddybende bl.a. anført, "Vi har drøftet skaden med flere tømrere omkring hvad nedbøjningen kan skyldes. Udover borebiller, kan nedbøjningen skyldes sætninger i hanebånd og at forskallingen har sluppet sin befæstning, hvis forskalling er sømmet. Sidstnævnte kan være forklaringen på at loftet umiddelbart virker stabilt, men betyder også at der fortsat er betydelig nedstyrtningssfare. Vi er fortsat bekymrede for at lofterne på et tidspunkt vil styrte ned, eftersom at nedbøjningen er over 9 cm over 2,5 m. I høringsvar fra DBF oplyses, at der fortsat ingen dokumentation er, for at der skulle være nedstyrtningssfare. Vi er uforstående overfor denne bemærkning eftersom vi mener at det er DBF, der skal begrunde, at der ikke er nedstyrtningssfare, og ikke vi som lægmænd, der skal dokumentere en risiko for nedstyrtning."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/5 2024, at "nedbøjningen på lofter er af kosmetisk karakter, og der vurderes ingen risiko for nedstyrtning. Hanebåndene er ikke angrebet af borebiller, så der har betydning for deres bæreevne. Hanebånd og tagkonstruktion er fra

opførelsen 1920 og er udført af rundtømmer af forskellige dimensioner efter almindelig byggeskik for tiden. Lofterne på 1. sal vurderes at været etableret i forbindelse med større ombygning 1997, da lofterne her er ens med tilbygning fra 1997. Det er ingen følgeskader, ud over at loftet hænger omkring 6-7cm midt i rummet. Forholdet vurderes at have været til stede i mange år, men er muligvis kommet løbende til at hænge mere over årene. Der foreligger tilbud på udskiftning af hanebjælker samt etablering af ny isolering, el-arbejde mv. hvilket vurderes at være en del af en større planlagt reovering af. Såfremt hanebånd var nedbrudte at borebiller, ville de blot kunne forstærkes ved montering af nyt spærtræ på siden. Fra loftrum, hvorved lofter ikke skulle nedrives. [Konsulent] oplyser til FT: At hanebåndene ikke ses at være nedbrudte af borebiller, men at det kan ses at der er borebiller. At nedbøjningen vurderes at være af kosmetisk karakter uden risiko for nedstyrtning. FT oplyser: At han synes, det er meget voldsomt, hvis der kun er tale om kosmetisk forhold".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at der på overtagestidspunktet var forhold ved lofterne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, og som belyser, hvordan forholdene kan udbedres. Selskabet skal herefter inddrag informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om nedbøjning på mellem ca. 6 og 9 cm over få meter, hvilket efter nævnets opfattelse understøtter, at der kan være risiko for, at loftet nedbøjer yderligere eller falder ned.

Nævnet har også lagt vægt på, at nedbøjningen, uanset bygningens alder, i sig selv er af en størrelsesorden, som efter omstændighederne kan udgøre skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser til sag 74497.

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

12.

102682

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der er forhold ved lofterne, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og som belyser hvordan forholdene kan udbedres. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck