

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. juni 2025 blev i sag nr. 102708:

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 med udvidet dækning. I klageskema af 3/12 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Sagens hidtidige forløb:

Skadesforholdet blev anmeldt den 8. februar 2024 til Dansk Boligforsikring A/S (herefter 'Selskabet'). Den 12. februar 2024 sendte Selskabet anmeldelsen til vurdering hos ..., besigtigelseskonsulent, som også besigtiget skadesforholdet.

I en mail af 12. juni 2024 afviste Selskabet, at ejerskifteforsikringen ville dække skaden under henvisning til, at Klager havde planlagt en ombygning af tagkonstruktionen. Det fremgår dog af afvisningen, at Selskabets besigtigelseskonsulent havde konstateret følgende:

- Nedbrug i de nederste lægter samt i enden af et spær
- Inden afstand mellem undertag og lægter
- Lunker i undertaget

Ved brev af 1. juli 2024 blev der klaget over selskabets afvisning, og heri blev det oplyst, at Klager på intet tidspunkt havde planer om at udskifte hele taget, men derimod alene at lave en tilbygning til ejendommen.

Selskabet fastholdt deres afvisning den 1. august 2024, hvilket har nødvendiggjort nærværende klage.

Redegørelse for skaden

Ejendommen beliggende på ... er bygget som en firlænget ejendom med et mindre udeareal i midten. Opbygningen af ejendommen ses på nedenstående dronebillede, som blev taget i forbindelse med overtagelsen:

...

Klager ønskede at lave en tilbygning i den ene af de fire længer, hvor der på overtagelsestidspunktet

var en garage, som det ses på nedenstående billede:

...

Tilbygningen skulle konstrueres på en sådan måde, at der blev lavet en tilsvarende endegavl som på de tre resterende længer, og der for skulle tagkonstruktionen på denne længe ændres.

I den forbindelse blev der taget hul på taget, og ved åbning af taget kunne det konstateres, at der var omfattende problemer med tagkonstruktionen, herunder at lægterne ved tagfoden var rådne, at der ikke var skalkplader, at der ikke var afstandslister under lægterne på hele taget, og at rygninger og grater var utætte. Der henvises i øvrigt til de som **bilag 1** vedlagte billeder.

Det blev efterfølgende konstateret, at dette var tilfældet for hele tagkonstruktionen, da konstruktionen var opbygget på samme måde. Der vedlægges en redegørelse udarbejdet af byggerådgiver ... som **bilag 2**.

Efter opfordring fra forsikringsselskabets konsulent indhentede [byggerådgiver] tilbud på udbedring af de konstaterede skader fra tømrer og murer. De to tilbud vedlægges som **bilag 3**.

Som anført ovenfor har Selskabet ligeledes konstateret skade i tagkonstruktionen, og har i deres afvisning af dækning henvist til det planlagte renoveringsarbejde, som Klager havde igangsat, da skaden blev konstateret.

I den forbindelse skal det bemærkes, at Klager alene havde planlagt renoveringsarbejde i den ene af de fire længer, hvor tilbygningen skulle være. I denne længe var det planlagt at ændre tagkonstruktionen, og anmeldelsen angår derfor ikke denne del, hvorfor de indhentede tilbud alene vedrører den øvrige del af tagkonstruktionen (bilag 3). Dette bekræftes også af redegørelsen fra byggerådgiver [byggerådgiver] (bilag 1).

For den resterende del af tagkonstruktionen var det imidlertid ikke planlagt renoveringsarbejde, men skaden i konstruktionen var så omfattende, at skaden skulle udbedres, hvorfor Klager anmeldte skaden til Selskabet.

For at forhindre at skaden udviklede sig yderligere, har Klager fået udbedret skaden.

Skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen

Da skaden vedrører tagkonstruktionen, har skaden været skjult for min klient, og som følge af skaden omfang må det konstateres, at skaden var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse og ved overtagelsesdatoen.

Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, idet de beskrevne skader i tilstandsrapporten vedrører enkelte tegl, enkelte revner i tætningsmaterialet i rygningen samt tagrenderne. Det fremgår ikke, at der er grundlæggende fejl i tagkonstruktionen, der har medført de omfattende skader. Der henvises i den forbindelse til U.2010.3165H, hvor en skade var beskrevet ved forkert karakter i tilstandsrapporten.

Da forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, har min klient ikke haft mulighed for at tage dette i betragtning inden købet, hvorfor skaden skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Hvad ønsker der opnået hos Selskabet

Klager ønsker, at Ankenævnet for Forsikring tager stilling til, hvorvidt Selskabet skal anerkende, at det anmeldte skadesforhold udgør en dækningsberettiget skade.

Ankenævnet for Forsikring skal derudover tage stilling til, hvorvidt Selskabet i konsekvens heraf skal dække omkostningerne til udbedring af skaden."

Selskabet har den 10/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører ejendommens oprindelige tag. Klager har i forbindelse med påbegyndelse af om-/tilbygningen mod nordvest konstateret, at taget er lavet anderledes end klager havde forventet.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at den råd, der er konstateret lokalt mod nordvest, vil blive udbedret i forbindelse klagers planlagte om-/tilbygningsplaner. Der er ikke påvist skader på de øvrige tagflader.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 12. oktober 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 22. maj 2023.

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

Klager ansøger 18. oktober 2023 om nedrivning af integreret carport mod nordvest og opførelse af tilbygning til eksisterende hus på 53 m2. Udsnit af byggesagen fremlægges som **bilag C**.

Klagers byggetekniske rådgiver anmoder, i mail af den 29. januar 2024, entreprenørerne om også at give tilbud på et nyt tag. Mailen fremlægges som **bilag D**.

Den 8. februar 2024 anmelder klagers advokat til DBF, at lægterne ved tagfoden er rådne, at der ikke er skalkplader, ingen afstandslister og rygninger og grater er utætte. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag E**. Advokatens uddybende bemærkninger fremlægges som **bilag F**.

Den 16. februar 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag G**.

Den 12. juni 2024 afviser DBF dækning. Klagers advokat fremsender indsigelse til skadebehandleren den 1. juli 2024, hvorefter afgørelsen uddybes i mail fra skadebehandleren af 1. august 2024.

Klagers advokat indbringer herefter sagen for Ankenævnet. DBF anmoder om, at sagen sættes i bero med henblik på, at sagen klagebehandles.

DBF's interne klageafdeling behandler klagen, den 20. december 2024, hvor dækningsafslaget fastholdes.

Supplerende korrespondance i sagen fremlægges som **bilag H**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostninger til ændring af taget, i henhold til fremlagte tilbud på samlet 346.250 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 12. oktober 2023 var forhold ved taget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus opført i 1978. Huset er opført med fire sammenbyggede længer med en terrasse i midten.

I forbindelse med besigtigelsen kunne der konstateres råd i en enkelt spærende (bilag G, foto 7), umiddelbart under en ældre lokal utæthed i undertaget, der ses forsøgt repareret tidligere på et ukendt tidspunkt.

Der kunne ligeledes konstateres lokalt nedbrud i lægter inde langs skotrenden, der på besigtigelsestidspunktet var knækket af (bilag G, foto 6).

Den pågældende råd er konstateret i det område, der er omfattet af klagers om-/tilbygningsplaner (bilag C), som derfor naturligt vil blive udbedret i forbindelse med udførelsen af det planlagte arbejde.

Konsulenten spurgte ved besigtigelsen ligeledes ind til anmeldelsen omkring utæthed ved rygning og grater. Klagers rådgiver oplyste, at den del af anmeldelsen alligevel ikke var aktuel, og det har heller ikke været et tema i den efterfølgende korrespondance mellem klager og DBF.

De fotos klager har fremlagt for Ankenævnet viser ikke noget nyt. Der er tale om fotos af nedbrud i den pågældende spærende og lægter ved skotrenden mod nordvest, som er præcis de samme forhold konsulenten allerede har set og beskrevet på baggrund af besigtigelsen.

Klagers byggetekniske rådgiver ... påpeger i sin udtalelse af 7. november 2024 (bilag 2), blandt andet, at taget er udført uden klemlister og skalkplader, samt at der ses lunger i undertaget ved tagfoden.

Der er enighed om, at der er forhold ved taget, som kunne være lavet håndværksmæssigt bedre og anderledes i dag.

Håndværksmæssige mangler/uhensigtsmæssigheder er ikke i sig selv dækket af ejerskifteforsikringen.

Der skal være opstået skader eller være nærliggende risiko for, at skader vil opstå, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Henset til at der alene er konstateret lokal nedbrud, er der intet, der underbygger, at taget er udført på en måde i 1978, der kan siges at medføre nogen nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet i oktober 2023.

DBF bestrider naturligvis, at besigtigelseskonsulenten skulle have givet et dækningstilsagn.

Det oplyses for god ordens skyld desuden, at det heller ikke er korrekt, når klagers byggetekniske rådgiver, ..., i sin redegørelse af 7. november 2024 (bilag 2) oplyser, at klager først besluttede at skifte taget efter besigtigelsen var foretaget. Der henvises til selv samme rådgivers mail af 29. januar 2024 til entreprenørerne omkring beslutningen om udskiftning af taget (bilag D).

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 12. oktober 2023 var forhold ved taget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. DBF har således ikke grundlag for at imødekomme klagers krav om ændring af tagfoden eller taget i øvrigt.

Klager har heller ikke lidt et økonomisk tab, i forbindelse med udbedring af den råd, der lokalt er konstateret mod nordvest, da dette naturligt vil blive udbedret i forbindelse med den planlagte om-/tilbygning af huset.

Vedr. udvidet dækning

Klager har tegnet udvidet dækning, som dækker ulovlige bygningsindretninger, jf. pkt. 16.1 i forsikringsbetingelserne.

Konsulenten har ikke konstateret forhold ved tagkonstruktionen, som er i strid med BR77, som var gældende, da taget blev lagt i forbindelse med husets opførelse i 1978.

Det bemærkes for god ordens skyld, at det er klagers bevisbyrde, at der er forhold i strid med lovgivningen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 14/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S (herefter 'DBF') har i deres indledning i svaret anført, at '*Der ikke er påvist skader på de øvrige tagflader*'.

Dette er ikke korrekt.

I en korrespondance mellem byggerådgiver ... og besigtigelseskonsulent ... fremgår det, at [byggerådgiver] kontakter [besigtigelseskonsulent] i forbindelse med nedtagning af tagsten på den resterende del af bygningen. [besigtigelseskonsulent] svarer [byggerådgiver], at han vil besigtige den resterende del af taget, hvis der er skader eller nærliggende risiko. Til det svarer [byggerådgiver] følgende: 'Som det ser ud lige nu, er det samme skader på de øvrige tag'. Korrespondancen fremlægges som bilag 4.

Byggerådgiver ... har således konstateret de samme skader på hele taget, hvilket er grundlaget for, at hele taget skulle udskiftes.

Som anført i klagen var disse skader ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Når DBF påstår, at 'Den pågældende råd er konstateret i det område, der er omfattet af klagers om-/tilbygningsplaner', er det således korrekt, at den indledende besigtigelse er baseret på denne del af ejendommen. At besigtigelseskonsulenten ikke har fundet anledning til at besigtige den øvrige del af taget kan muligvis skyldes, at der var klarhed over skaden, idet skaden var ens på hele taget.

Det bemærkes da også, at det fremlagte besigtigelsesnotat er udarbejdet den 7. marts 2024, hvilket er inden opstart af nedtagning af tagsten på den resterende del af taget, og at besigtigelseskonsulenten her har anført, at 'Det vurderes at konstruktionen er den samme huset rundt'.

DBF har da også tidligere bemærket, at der er enighed om, at den del af taget, som alligevel skulle skiftes i forbindelse med tilbygningen, ikke kan dækkes under ejerskifteforsikringen, hvorfor anmeldelsen fra anlæggelsen af klagen alene har omhandlet skaden på den øvrige del af taget.

DBF har henvist til bilag D som dokumentation for, at klager tog beslutningen om udskiftning af taget før besigtigelsen. Det bemærkes, at det af den pågældende mail fremgår, at bygherre ønsker et overslag over, hvad et nyt tag koster. Det er naturligvis ikke det samme som, at klager har besluttet at udskifte taget. Der henvises i den forbindelse til bilag 4, hvoraf det fremgår, at opstart på nedtagning af tagsten på den resterende del af taget først blev påbegyndt i april."

I brev af 14/2 2025 til nævnet har klagerens advokat yderligere anført:

"Supplerende bemærkninger

I forlængelse af de i dag indgivet bemærkninger af 14. februar 2025 fremlægges supplerende et nyt billede (**bilag 5**) fra en anden side af ejendommen, hvoraf det fremgår, at de nederste lægter er våde og rådne."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af besigtigelsesnotat af 16/2 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der er ikke skalkplader og afstandslister, og der er rådne lægter/- og fugt i spær ender.

Der er anmeldt utætte rygninger og grater, men ved spørgsmål om besigtigelse af dette, så fortæller byggerådgiver (...), at dette ikke er tilfældet, så dette er ikke besigtiget.

...

Konklusion

Det vurderes at der på et tidspunkt er konstateret utæthed, så vandet er løbet ud i udhænget, da det ses at der på et stykke ved tagfoden er lagt undertag ud over den nederste lægte/liste, og her vil eventuelt vand løbe ind for enderne af denne undertag.

Man har ført undertaget direkte ned i tagrenden, og der er ikke afstand mellem undertag og lægter til tagbelægningen, så vand kan løbe frit til tagrenden.

Der er en masse affald i form af blade og deslige, hvor der er en lægte/ og tyndere liste til den nederst tagsten, hvilket igen sørger for nedsat løb for vand.

Der ses mod nord på den vestvendte tagflade, hvor carport er, samt på den nordvendte side, at der her er en/to 'tagrender' i undertaget(lunke), lige foran hvor det skal løbe til tagrende.

Det vurderes at konstruktionen er den samme huset rundt. Der er ikke oplyst om/konstateret skader andre steder end under den ældre utæthed i undertaget.

Den 45-årige ejendom er opført lovligt, men kunne være udført håndværksmæssigt bedre. Ligeledes så er der heller ikke krav om skalkplade ved opførelsen.

Der er konstateret nedbrud i de to nederste lægter langs skotrenden, samt i en spær ende, men er på den side af huset hvor der er en verserende byggesag om en tilbygning.

Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen, og er observeret ved nedtagning af tag hvor tilbygning skal opføres.

Den del der er skadesanmeldt, kan ses på nedbrydningsplan – stue, at der bliver hele den overbyggede carport nedtaget, inkl. murværk.

På situationsplan – rev A for det nye kan man se at væggen hvor carport er fjernet, og en ny bliver opsat i flugt med den tilbageblivende mur, for den nye tilbygning.

...

Byggesag, digitale oplysninger, historik

BBR

Byggesag 1978

Byggesag 2024, kun tegningsmateriale.

Undertag som det burde se ud.

...

På opførelsestidspunktet var det ikke krav at der var klemlister, men en anbefaling fra Murerfagets oplysningsråd udgivet i 1977.

Ligeledes så anbefaler de at der bør være fodblik eller tilsvarende vandaflledning til tagrenden. (se træ 36 vejledning oplægning af tegltage 1977) vedlagt.

...

Undertag og fugt i spærfod

...

Undertag der vurderes at være forsøgt rep. hvor undertaget er lagt ud over lægte/liste, og med bladaffald.

...

'tagrende/undertag med lunke' i undertaget, under tagsten.

...

Undertag hvor der er mulighed for at vand kan løbe ind mellem samlinger, og videre ned.

...

Nedbrudte lægter langs skotrenden

...

Ankenævnet for Forsikring

8.

102708

Lettere nedbrud i spærfod i den side hvor tilbygning skal opføres.

...

Udbedring og økonomi

Det vurderes at der er tale om en tilbygning hvor tag og vægge skal fjernes for at give plads for det nye.

Men ellers.

Nedtagning af de 3 – 4 nederste rækker tagsten og lægter/undertag. Montering af nyt undertag, hvor der ovenpå monteres en klemmeliste, så vandet kan løbe frit til tagrenden. Oplægning af tagsten.

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

40 – 50.000,00 kr."

Af bygningssnedkers overslag af 22/2 2024 fremgår bl.a.:

"Hermed overslag ifølge aftale med [byggerådgiver]

Vedr. Rep. Af tag på eksisterende hus (ikke ny tilbygning)

Nederste 2 lægter tages af

Afstandslisters monteres

2 Nye lægter monteres

Pris excl. moms

24000.00 kr.

Undertag skiftes op til svaj

(Sammen med udskiftning af lægter)

Pris excl. moms

17000.00 kr.

Skalkplade op til knæk + fodblik monteres

(Sammen med udskiftning af lægter)

Pris excl. moms

36000.00 kr.

Udskiftning af udhæng

Bund (regnet med at bjælker bruges igen)

48400,00 kr.

Stern med nyt blik

37600,00 kr.

Råd i 3 spær

Træ luses ud

Pris excl. moms

5000.00 kr.

Stillads ikke medregnet."

Ankenævnet for Forsikring

9.

102708

Af e-mail af 28/2 2024 fra murer til byggerådgiver fremgår bl.a.:

"Hermed tilbud på murer og stilladsarbejde, ifm. forsikrings skade.

Den del af tagkonstruktion som berøres ved tilbygning, er ikke medregnet.

Stillads: transport, opsætning, nedtagning og leje i 4 uger.

Nederste 3 rækker tagsten og grater demonteres og lægges i depot.

Levering og montering af fuglegitter.

Genmontering af eksisterende tagsten og grater, 2 og 3 række bindes alle tagsten.

Pris ekskl. moms 109.000, - kr.

Pris inkl. moms 136.250, - kr."

Af e-mail af 29/2 2024 fra byggerådgiver til to firmaer fremgår bl.a.:

"Hej I 2

Jeg har snakket med bygherren her til aften og han vil gerne have et overslag på hvad et nyt tag koster, selvom det skal laves.

Kan I hurtigt lave et overslag (hele 1.000, -), så det kan igangsættes?

Jeg lovede ham at vi kunne lave en tidsplan vedr. dette og tilbygningen, fordi så vil han gerne have det lavet på samme tid som tilbygningen.

[navn], vil vi ikke helst lave mørtlede rygninger og grater, hvis det skal være et flot tag?

[navn] kan du skaffe nogle små prøver på vindues plader til tilbygningen (skal ikke være som de øvrige), [navn] har sendt 2 links (kommer nedenstående) på nogle hun kan lide, men måske de også har natursten som ligner og kan du have prøverne klar til byggemødet d. 8, da bygherren også deltager?"

Af mailkorrespondance mellem byggerådgiver og besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"[Byggerådgiver]

23. april 2024

...

Til orientering er der nu opstartet på nedtagning af tagsten mv. på bygningen, hvis du ville forbi og se mere.

...

[Besigtigelseskonsulent]

24. april 2024

...

Det vil jeg gerne, men syntes kun det giver mening hvis der er noget der er skadet, eller der er nærliggende risiko.

...

[Byggerådgiver]

24. april 2024

...

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

102708

Som det ser ud lige nu, er det samme skader på de øvrige tag."

Af byggerådgiverens notat af 7/11 2024 fremgår bl.a.:

"I forbindelse med verserende forsikringssag, er hermed udarbejdet en redegørelse over hændelsesforløbet i sagen i forbindelse med konstateringen af skaderne på taget.

[Arkitektfirma] er på vegne af [klageren] blevet bedt om at tegne en tilbygning til deres nyindkøbte hus i [by].

Tilbygningen skulle laves, hvor der tidligere lå en indbygget carport, dvs. at den lå under husets tag.

Bygherren havde et ønske om, at bygningens facade ud mod vejen skulle være mere symmetrisk, hvilket vi kunne få til at lykkes med at vende taget på den del som carporten lå under og koble en lille del mere på huset (tilbygning) for at danne samme udtryk som på modsatte side af huset. Dette kunne udføres med kun nye tagsten på tilbygningen og bibeholde taget på resten af huset, da taget iht. tilstandsrapporten var ok.

I forbindelse med hultagningen i taget, for at kunne lave tilbygningen konstateres der, at taget er udført uden afstandsliste under lægterne med den følgevirkning, at der lå en masse organiske materiale under tagstenene som havde nedbrudt de nederste lægter.

Bygherren kontakter sin forsikring, der sender en konsulent ([besigtigelseskonsulent] Fra Dansk Boligforsikring A/S) ud, som jeg mødes med på stedet. Der er ved besøget kun hultaget, hvor kommende tilbygning skal etableres, da øvrigt tag skulle bibeholdes.

Vi besigtigede skaderne og han oplyste, at denne skade ville være dækket, da taget skulle have været besigtiget i forbindelse med tilstandsrapporten og derved fremgå af samme.

Han ville vende tilbage med, i hvilket omfang skaden var dækket, da han ikke var sikker på vejledningerne fra bygningens opførelses tidspunkt.

Der blev på stedet aftalt en mulig løsning for udbedring af skaderne.

Forsikringskonsulenten fremsendte efterfølgende nogle gl. byggevejledninger vedr. krav til tag på opførelsestidspunktet og bad undertegnede i samme forbindelse, hente nogle priser ind for at udbedre skaden på hele huset ud fra den tidligere aftalte mulige løsning.

Efter besigtigelsen af skaderne og oplysningerne omkring dækning af skaderne valgte bygherren, at taget skulle udskiftes på hele taget, for ikke at skulle se på et tag med 'lapninger' efter udbedring af skaderne."

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.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses- /udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt fotografier af taget.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom fra 1979 er opført med fire sammenbyggede længer og sadeltag med tagbelægning af tegltagsten og undertag af plast (tekstil). Klageren overtog ejendommen den 12/10 2023. Den 18/10 2023 ansøgte klageren om nedrivning af integreret carport mod nord-vest og opførelse af tilbygning til eksisterende hus på 53 m. Klageren anmeldte den 8/2 2024, at lægter ved tagfod var rådne, at der ikke var skalkplader eller afstandslisters og at rygninger og grater var utætte. Selskabet besigtigede ejendommen den 16/2 2024. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at det anmeldte råd ville blive udbedret i forbindelse med klagerens planlagte arbejde. Klageren ønsker dækning for den anmeldte skade på den del af taget, som ikke vedrører tilbygningen, og har fremlagt tilbud på udskiftning af 2 nederste lægter og undertag op til svaj, montering af skalkplade og fodblik, udskiftning af udhæng og genmontering af 3 rækker

eksisterende tagsten. Selskabet har anført, at de rådskader, der blev konstateret ved besigtigelsen, befinder sig i det område, som er omfattet af klagerens planlagte arbejde med opførelse af tilbygningen. Selskabet har anført, at klagerens rådgiver oplyste ved besigtigelsen, at den anmeldte utæthed ved rygning og grater ikke var aktuel alligevel. Selskabet har anført, at der er forhold ved taget, som kunne være lavet håndværksmæssigt bedre og anderledes i dag, men at taget ikke er udført på en måde i 1978, som medfører nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at klageren traf beslutningen om at udskifte tagbelægningen på hele taget inden selskabets besigtigelse. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret forhold ved tagkonstruktionen, som er i strid med BR77. Selskabet bestrider, at besigtigelseskonsulenten har givet dækningstilsagn.

Klageren har anført, at han nu har udskiftet tagbelægningen på hele taget, idet byggerådgiveren - da tagstenene blev taget ned på hele ejendommen - konstaterede de samme skader på hele ejendommens tag. Klageren har fremlagt et fotografi fra en anden side af ejendommen som dokumentation for, at de nederste lægter er våde og rådne. Klageren har anført, "at besigtigelseskonsulenten ikke har fundet anledning til at besigtige den øvrige del af taget kan muligvis skyldes, at der var klarhed over skaden, idet skaden var ens på hele taget". Klageren har - med henvisning til, at han først i april startede med at nedtage tagsten på den resterende del af taget - anført, at han ikke havde besluttet at udskifte hele taget før selskabets besigtigelse.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 16/2 2024, at "Der er anmeldt utætte rygninger og grater, men ved spørgsmål om besigtigelse af dette, så fortæller byggerådgiver (...), at dette ikke er tilfældet, så dette er ikke besigtiget ... Det vurderes at der på et tidspunkt er konstateret utæthed, så vandet er løbet ud i udhænget, da det ses at der på et stykke ved tagfoden er lagt undertag ud over den nederste lægte/liste, og her vil eventuelt vand løbe ind for enderne af denne undertag. Man har ført undertaget direkte ned i tagrenden, og der er ikke afstand mellem undertag og lægter til tagbelægningen, så vand kan løbe frit til tagrenden. Der er en masse affald i form af blade og deslige hvor der er en lægte/ og tyndere liste til den nederst tagsten, hvilket igen sørger for nedsat løb for vand. Der ses mod nord på den vestvendte tagflade hvor

carport er, samt på den nordvendte side, at der her er en/to 'tagrender' i undertaget(lunke), lige foran hvor det skal løbe til tagrende. Det vurderes at konstruktionen er den samme huset rundt. Der er ikke oplyst om/konstateret skader andre steder end under den ældre utæthed i undertaget. Den 45-årige ejendom er opført lovligt, men kunne være udført håndværksmæssigt bedre. Ligeledes så er der heller ikke krav om skalkplade ved opførelsen. Der er konstateret nedbrud i de to nederste lægter langs skotrenden, samt i en spær ende, men er på den side af huset hvor der er en verserende byggesag om en tilbygning".

Det fremgår af byggerådgiverens e-mail af 29/2 2024, at "jeg har snakket med bygherren her til aften og han vil gerne have et overslag på hvad et nyt tag koster, selvom det skal laves. Kan I hurtigt lave et overslag (hele 1.000, -), så det kan igangsættes? Jeg lovede ham at vi kunne lave en tidsplan vedr. dette og tilbygningen, fordi så vil han gerne have det lavet på samme tid som tilbygningen. [navn], vil vi ikke helst lave mørtlede rygninger og grater, hvis det skal være et flot tag?"

Det fremgår af byggerådgiverens notat af 7/11 2024, at "i forbindelse med hultagningen i taget, for at kunne lave tilbygningen konstateres der, at taget er udført uden afstandsliste under lægterne med den følgevirkning, at der lå en masse organiske materiale under tagstenene som havde nedbrudt de nederste lægter. Bygherren kontakter sin forsikring, der sender en konsulent ... ud, som jeg mødes med på stedet. Der er ved besøget kun hultaget, hvor kommende tilbygning skal etableres, da øvrigt tag skulle bibeholdes. Vi besigtigede skaderne og han oplyste, at denne skade ville være dækket, da taget skulle have været besigtiget i forbindelse med tilstandsrapporten og derved fremgå af samme ... Efter besigtigelsen af skaderne og oplysningerne omkring dækning af skaderne valgte bygherren, at taget skulle udskiftes på hele taget, for ikke at skulle se på et tag med 'lapninger' efter udbedring af skaderne".

På fotografier af den nordvestlige del af ejendommen ses råd i en spærende og to afknækkede lægter langs skotrende. På den anden side af ejendommen ses taget med afdækning og et hjørne blottet for tagsten, hvor der ses organisk materiale på undertaget op ad en lægte med mørke aftegninger. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker ud-

bedring 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. Det fremgår af punkt 16.1, at forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses- /udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er også klageren, der skal bevise, at selskabet har givet tilsagn til dækning i videre omfang, end det følger af forsikringsbetingelserne.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til klagerens planlagte arbejde med opførelse af en tilbygning. Nævnet finder videre, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold omfattet af forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved selskabets besigtigelse alene er konstateret råd i spær og lægter i et område, som er omfattet af klagerens planlagte arbejde. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort rådskeer af betydning herudover.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om det originale tag fra 1979, og at klageren ikke har fremlagt dokumentation for råd eller andre skader på den resterende del af taget. Fotografiet fra den anden side af ejendommen beviser ikke, at der er råd/nedbrydning, utæthed eller anden skade på det resterende tag.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har dokumenteret, at tagets konstruktion – herunder manglende afstandslister og skalkplade – konkret er i strid med BR77 og dermed udgør en ulovlig bygningsindretning.

Nævnet har henset til, at klageren har indhentet overslag på et nyt tag forud for skades anmeldelsen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at besigtigelseskonsulenten gav klagerens byggerådgiver tilsagn på dækning. Nævnet kan derfor ikke på dette grundlag pålægge selskabet at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger optagelser af, hvad parterne talte om ved besigtigelsen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke fremgår oplysninger af materiale fra besigtigelseskonsulenten, der understøtter, at han har afgivet dækningstilsagn. Det fremgår af besigtigelsesnotatet, at "der er konstateret nedbrud i de to nederste lægter langs skotrenden, samt i en spær ende, men er på den side af huset hvor der er en verserende byggesag om en tilbygning"

Ankenævnet for Forsikring

17.

102708

og af besigtigelseskonsulentens e-mail af 24/4 2024, at "det vil jeg gerne, men syntes kun det giver mening hvis der er noget der er skadet, eller der er nærliggende risiko".

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