

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. august 2025 blev i sag nr. 102787:

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 17/12 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi køber sommerhuset i august 2023, og vil så fjerne nogle indbyggede skabe på øverste etage, hvor vi finder borebiller i træet, vi bliver enige med vores eget selskab [husforsikring] om at skifte al træbeklædningen under taget, for at være sikre på at der ikke er flere. Det er en opgave som vi tænker, vi kan løse hen over sommerferien 2024. Men da vi for pillet loftet og vægge ned opdager vi:

1. at vi står lige oven på tagpap, og
2. at al strømmen der er ført i væggene; gulvet og skunkene er et stort samlesæt.

Vi kontakter selskabet og de anbefaler vi får en fagmand til at se på strøm og på loftet. Den konsulent forsikringen sender påstår at elén er lavet før 2003, selvom vi kan bevise at der ikke er en trappe op til førstesalen, den bliver først lavet i 2005. Vi spørger om det er ulovligt at købe brugt el materiel hvis pengene er små, hvilket de siger nej til, så der er ikke bevis for at elén ikke er lavet efter 2003. der er jord ledning med op til den skjulte samling på førstesalen, men ikke videre rundt. Vi kontakter en tømrer som er rystet over udførelsen af hele konstruktionen, (se hvad den byggesagkyndige skriver) hvilket de fejler hen, med at de ikke skal betale for vores ombygning!?

Deres svar er mildes talt rystende.

Efter deres afslag (nogle på mails og andre telefoniske) kontakter vi vores advokat og en bygningsrådgiver.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil have at de Acceptere at vi er dækningsberettigede i forhold til at strømmen er udført ulovligt efter 2003 og at der er risiko for at taget kan collapse i den tilstand det er nu. Vi vil gerne be-

handles retfærdigt i forhold til at vi har købt et sommerhus, som havde en fin tilstands rapport, og opdager at det er et sminket lig, med risiko for at taget kan collapse (ifølge fagfolk)

Vi havde ikke planer om at bygge en masse om ud over at renovere 1 salen.

Vi kan ikke bruge det som det er nu - vi kan ikke gøre det lovligt og brugbart, som førstesalen (hemsen) er nu, så vi mangler 2 værelser at sove i."

Selskabet har den 22/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører stabiliteten af tagkonstruktionen samt elinstallationer, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at måden taget er udført på ikke udgør nærliggende risiko skade, samt at klager ikke har påvist, at de anmeldte elinstallationer var ulovlige på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Sagsfremstilling

Klager overtog sommerhuset opført i 1968 beliggende ... den 4. august 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 21. marts 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A, tilstandsrapport fremlægges som bilag B og elinstallationsrapport fremlægges som bilag C.

Klager anmeldte den 21. juli 2024 og dermed næsten 1 år efter overtagelsen, at klager i forbindelse med en planlagt renovering af 1. etage havde opdaget, at etageadskillelsen ikke var egnet til at gå på samt mangler ved stabiliteten af tagkonstruktionen. Hertil anmeldte klager, at eltavlen var placeret ulovligt mv. Anmeldelsen fremlægges som bilag D og fotos som bilag E.

Hertil vedlagde klager en byggeansøgning fra 1989 (bilag F). Dertil vedlagde klager et tilbud fra klagers elektriker på udskiftning af elinstallationer (bilag G) og et tilbud fra tømrer på udskiftning af hele tagkonstruktionen inkl. tømrerens bemærkninger (bilag H).

Den 15. august 2024 besigtigede DBF's el-konsulent de anmeldte elinstallationer. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag I og fotos som bilag J.

Den 10. september 2024 afviste DBF dækning af de anmeldte forhold (Bilag K).

Herefter besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent de øvrige anmeldte skader ved etageadskillelsen samt undertaget. Besigtigelsesnotaterne fremlægges som bilag L og M.

Herefter afviste DBF den 11. oktober 2024 dækning (bilag N).

Den 17. december 2024 indhentede klager et notat fra sin byggerådgiver (bilag O), som først er blevet fremlagt af klager ved ankenævns sagen.

Sagen påklages derefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Tagkonstruktion

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af hele tagkonstruktionen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens tagkonstruktion, 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 sommerhus opført i 1968. Taget har tidligere været udført som et fladt tag men er i 1989 blevet ændret til et sadeltag. Troltex-plader med tagpap danner fortsat loft i stueplanen. Tagkonstruktionen er udført af bjælkespær og belagt med betontagsten.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret (bilag K), at det gamle tagpaptag nu fungerer som etageadskillelse og vurderes at være opført lovligt.

Klagers tømrer gør gældende, at spær ikke er korrekt samlet med krydsfiner til oprindelige vandrette spær iht. byggebeskrivelsen fra 1989.

Konsulenten oplyser, at spær er udført i 50x100 mm tømmer og ikke 63x125mm, som beskrevet på tegningerne fra 1989.

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

I forbindelse med besigtigelsen har konsulenten konstateret, at der ses flere krydsfinerslasker samt sømbeslag, som fungerer som forstærkning og vurderer ikke, at måden spærene er udført på og dimensioneret udgør nærliggende risiko for skade.

Dertil har konsulenten ikke konstateret nogen former for skader i selve tagrummet, som følge af det anmeldte forhold. Hertil ses der heller ikke udvendigt at være tegn på nedbøjninger, som kunne tyde på, at der er nærliggende risiko for skade, som følge af måden tagkonstruktionen er udført på.

Klager gør gældende, at der er risiko for kollaps, som følge af måden tagkonstruktionen er udført på.

Der er siden etablering af sadeltaget i 1989, i nu 35 år, ikke sket nogen former for skader, som følge af måden tagkonstruktionen er konstrueret på. Hertil har taget eks. overlevet orkanen i 1999 uden nogen former for skader, hvilket efter DBF's opfattelse dokumenterer, at det anmeldte forhold ikke udgør nærliggende risiko for skade.

Klagers rådgiver gør gældende, at konstruktionen ikke er bygget til at kunne bære et tungt betontegtag, og at denne omstændighed medvirker til, at lofterne i etageadskillelsen drysser og revner.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret revner i lofterne i etageadskillelsen. Som det fremgår af tilstandsrapporten, var der ikke på tidspunktet for udarbejdelse af rapporten revner i lofterne og dermed heller ikke på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Som det fremgår af anmeldelsen (bilag D), er der først efter at klager har igangsat en omfattende renovering af 1. salen, i form af fjernelse af skunk/tag, loftbeklædning samt gulv på 1. sal, at der er opstået revner i lofterne i etageadskillelsen.

Når revnerne først er opstået efter klagers igangsættelse af den omfattende renovering af 1. salen, vurderer DBF's besigtigelseskonsulent, at rystelser forbundet med fjernelse af skunkvægge mv. er årsag til revnerne og ikke måden tagkonstruktionen er udført på.

DBF finder det derfor udokumenteret, at revnerne skulle skyldes bevægelser i af tagkonstruktionen, som klagers rådgiver ellers gør gældende.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagestidspunktet den 4. august 2023 var forhold ved sommerhusets tagkonstruktion, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

2. Undertag

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af undertaget.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret (bilag L), at der er anvendt en presenning som undertag, som normalt ikke benyttes som et undertag.

Konsulenten oplyser, at presenningen dog fungerer som et helt almindeligt undertag. Hertil er tagbelægningen udført med dobbeltfalsat tagsten, som er meget tæt. Undertaget bliver derfor næsten ikke belastet af indtrængende vand, hvilket forklarer, at konsulenten ved besigtigelsen ikke konstaterer nogen form for tegn på indtrængende vand eller skader, som følge af den anvendte presenning som undertag. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade, som følge af måden undertaget er konstrueret på.

Ved besigtigelsen er der konstateret to huller i undertaget. Der er ikke tegn på, at hullerne havde medvirket til fugtskader i den underliggende konstruktion. DBF finder derfor ikke, at hullerne har nogen konstruktiv betydning og er derfor ikke dækket af forsikringen.

Dertil har klager først anmeldt hullerne i undertaget næsten 1 år efter overtagelsen. DBF finder derfor ikke, at klager har dokumenteret, at hullerne var til stede ved overtagelsen og er heller ikke af den grund dækket af forsikringen.

Hertil vurderer konsulenten, at hullerne kan repareres for mellem 3.000-4.000 kroner. Når forhold under 5.000 kroner ikke er muligt at få dækket af forsikringen, jf. vilkårene pkt. 4.12, er hullerne heller ikke af den grund dækket af forsikringen.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagestidspunktet den 4. august 2023 var forhold ved sommerhusets undertag, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

3. Elninstallationer

Klager kræver at DBF skal dække elinstallationer, som er ført i vægge, gulve og skunken på 1. sal.

Jf. vilkårenes pkt. 3.3 dækker forsikringen lovgiggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses- /opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.1 Tavle

DBF's el-konsulent har ved besigtigelsen konstateret, at eltavlen er placeret i skuret, den er ikke let tilgængelig, og der er for store åbninger, hvor kabler er ført ind i denne.

Konsulenten vurderer, at forholdet var ulovligt på udførelses-/opførelsestidspunktet.

Følgende fremgår af elinstallationsrapporten (bilag C):

Pkt. 4. Eltavlen er ikke tilgængelig

Pkt. 5. Der er placeret andet end tekniske installationer foran eltavlen.

Pkt. 6. Der er for store åbninger ved kabelføringer i eltavlen. – Der mangler tætning omkring kabelindføringer.

Den bygningssagkyndige har givet installationerne karakteren 'Ulovlige elinstallationer' som beskriver elinstallationer, der ikke lever op til de standarder og lovkrav, der gjaldt, da installationen blev udført.

Når installationerne er nævnt i elinstallationsrapporten, er det anmeldte forhold ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

3.2 Manglende jordforbindelse på kabler på 1. sal

Ved besigtigelsen af DBF's el-konsulent var vægge og skunke fjernet på 1. sal, og elinstallationen var demonteret, og der lå stadig kabler rundt om i rummet.

Konsulenten fik ved besigtigelsen oplyst, at der ikke var fremført en aktiv jordforbindelse i installationen.

Ved besigtigelsen har konsulenten konstateret, at der var enkelte kabler, hvor der er jordleder i, men størstedelen af kabler var uden jordleder.

Konsulenten vurderer, at de stikkontakter, der er anvendt i installationen, er lavet på det tidspunkt, hvor sommerhuset blev opført i 1968 og dermed også de anmeldte kabler.

Klager gør gældende, at installationerne er fra 2005, da der først på dette tidspunkt er etableret en trappe til 1. sal., hvor der i 2005 blev etableret en hems.

DBF skal bemærke, at der før renoveringen i 2005 har været et loftsrums, som formentlig har været tilgængelig med en stige.

At loftsrums i 2005 er blevet inddraget til et reelt beboelsesrum, inkl. en trappe dokumenterer efter DBF's opfattelse ikke, at elinstallationerne på det gamle loft er fra 2005.

Derimod har el-konsulenten ved en konkret vurdering af alderen på stikkontakter samt ledninger vurderet, at det er de oprindelige fra husets opførelse.

Når DBF's besigtigelseskonsulent vurderer, at elinstallationerne er fra sommerhusets opførelse, hvor der ikke var krav til jordleder, fastholder DBF, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold var ulovligt på udførelses- /opførelsestidspunktet, og det er derfor ikke dækket af DBF, jf. vilkårenes pkt. 3.3.

3.3 To dåser i skunk

Ved besigtigelsen af DBF's el-konsulent, fik konsulenten oplyst, at to el-dåser havde været skjult i skunken og havde derfor været ulovlige.

Når skunken var fjernet af klager i forbindelse med den planlagte renovering, vurderer DBF's besigtigelseskonsulent, at lovliggørelse består i, at der etableres en inspektionslem i den nye væg.

Lovliggørelsen er som udgangspunktet omfattet af dækning, jf. vilkårenes pkt. 3.3.

Dog vurderer konsulenten, at udbedringen vil koste under 5.000 kroner, og det anmeldte forhold er derfor ikke dækket af forsikringen af den grund, jf. vilkårenes pkt. 4.12.

Hvis klagers håndværker mod DBF's forventning vurderer, at prisen på etablering af inspektionslemmen koster over 5.000 kroner, er klager velkommen til at sende til tilbud på udbedringen til DBF. DBF vil efterfølgende vurdere, om omfang og tilbuddet kan godkendes, eller om der skal indhentes endnu et tilbud.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen."

Klageren har i brev af 3/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Da vi købte vores lille sommerhus, faldt vi for stedet og charmen i det lille hus med Hems og terrasser.

Der er jo oftest ting man gerne vil sætte sit eget præg på, og derfor ville vi fjerne de indbyggede skabe på førstesalen og udnytte hemsens bedre. Der finder vi tegn på borebiller, og melder det med

det samme til vores egen forsikring- [husforsikring]. Vi bliver enige om at de dækker ny træbeklædning mod at vi selv udfører arbejdet. Ud over det, havde vi kun lidt andet vi ville ændre i stueetagen Køkken og bad – tegninger vedlagt som Bilag Ejer 4 og 5.

[Husforsikring] anbefaler at vi fjerner alt indvendig træbeklædning på førstesalen så vi er sikre på der ikke er biller i resten. Derfor bliver det hele brækket ned.

Når Danske ejerskifteforsikring flere gange (skriftligt og mundtligt) siger at vi vil have dem til at finansiere vores ombygning, er det ikke noget vi havde hverken ønsket eller planlagt, før vi blev bekendt med – hvor dårlig stand vores lille sommerhus er. På trods af en ganske fin tilstandsrapport Bilag B og C. Hvor der kun – efter vores overbevisning - kun var enkelte og mindre fejl og mangler. (Revnerne i loftet nævnes slet ikke).

Det skal lige tilføjes, at det er først her (i forbindelse med de bilag der nu er vedhæftet vores sag) at vi har fået indsigt i hvad det er forsikringens synsmænd har udtalt sig om. Og noget af det vi undrer os over, er at der ikke et sted kan ses alle de billeder ... tog af loftet, set nedefra.

Først vil vi gerne kommentere på den del der vedrører el på førstesalen;

Danske forsikrings svar (bilag K)

For det første så mangler hele den del hvor vi anfægter at førstesalen/hemsen er udført før 2003.

2: Manglende jordforbindelse på 1 sal.

.....'De stikkontakter som har været anvendt i installationen vurderes at installationen er lavet på tidspunktet hvor boligen er opført. Den manglende jordforbindelse er derfor ikke ulovlig da der ikke var krav til jordforbindelse på tidspunktet for opførelsen af boligen i 1968.'

Vores kommentar:

- Når man ser hvor ledningerne er ført i førstesalen, er det tydeligt at de er ført i de gamle vægge vi har væltet. Se forsikringens egne billeder i (bilag J Fotos billede nr. 11). At strømmen er ført og trukket rundt, dengang at hemsen bliver taget i brug til beboelse. Kablerne er lagt ned i tagpapet, under de lægter der udgjorde skelettet til rumadskillelserne.
- Vi har flere gange været i telefonisk kontakt med ... fra Dansk ejerskifteforsikring, og fremvist tegninger og ansøgninger om byggetilladelser fra BBR, som viser tegninger fra d 9/12 2003, (bilag Ejer 1) Svaret kan i se i bilag; Gmail 2003.
- Efter vores allerbedste overbevisning er hemsen først opført efter her, da den tilbygning de søger om, ikke bliver udført, og i 2006 bliver Hemsen skrevet ind i BBR.
- Under en samtale med ... , påpeger vi at der er et kæmpe loppemarked i ... flere gange hvert år, hvor man sagtens kan købe brugt og gammelt EL-Materiel, hvilket ... så siger 'det må jeg ikke udtale mig om'. Hvor vi så spørger, er det ulovligt at købe, hvilket han siger nej til, hvor vi så igen påpeger at hvis pengene har været små, kunne det jo sagtens være sagens kerne. For hvem installerer El på en hems der ikke er en trappe op til, og der ikke er en rumdeling på, hvilket han igen siger, det kan jo sagtens være bygget før en tilladelse, det kan han jo ikke se og igen den del med el, 'det må jeg jo ikke udtale mig om'

Til den anden del, sagen vedrørende Loft, etageadskillelsen, tag og spær.

Ankenævnet for Forsikring

8.

102787

I bilag L – Konklusionen fra forsikringens synsmand ... , vedrørende tag og tagkonstruktion, er det tydeligt at vi ikke er enige om, hvad der er reelle fakta. Han har ikke kommenteret på flere af de skader og gener vi viste ham til besigtigelsen, og som han fotograferede heftigt, syntes vi er tankevækkende.

På side 4 i konklusionen, afsnit 2 skriver han; *'At der er opstået revner i lofter, skyldes rystelser fra ombygningen. Ud over at loftet nu revner under ombygningen, vurderes der ikke at have været væsentliges skader ved overtagelsen.'*

- Det er faktuel forkert; Der er tydelige revner i loftet, og der er tydelige tegn på at de er blevet 'sminket' / spartlet over. På billederne fra den oprindelige salgsrapport kan man se at der er revner i loftet. Se nedenstående og (bilag Ejer-2 Billeder fra salgsopstillingen).
- Vi har der ud over selv taget billeder, Som er vedhæftet (bilag; Ejer-3;billeder af loftet), Hvor vi har taget billeder af loftet i stuen og køkkenet, mærkelig nok er 'sætningsrevnerne', er størst ude under den tidligere skunk, hvor vi jo af gode grunde ikke kan gå/ arbejde. Se specielt det sidste billede.



'Spær vurderes at være opført med en gennemgående spærfod (vandret tømmer fra side til side) Under etablering af hems omkring 2005, ser det ud til disse er skåret over, så gulv kommer til at ligge på tagpappen. Spærfod og skunkstolper (som bare er brædder) ses kun let skråsømmet til tagpappen og i samlinger.'

'Der er d.d. ikke nogen skader grundet anviste forhold. Sandsynligvis grunder de gl. vandrette spær udgør en spærfod og taget generelt ikke er ret stort.'

- Den bygnings teknikker vi selv har haft ude (bilag O) Siger at alle de revner der er i loftet er direkte forårsaget af de rystelser der kommer i tagkonstruktionen, når det blæser.

- At der er høj risiko for, at taget vil kollapse, da der er betontegl på taget. At han anbefaler at vi enten: genetabler et nyt tag/tagkonstruktion. Eller at vi genetablerer spærfoden og at der skal lægges et andet tag der ikke er tungt, som f.eks. tagpap. For de gasbetonindervægge (Synlige indenfor) udvendig er der beklædt med klinkebeklædning. Væggene kan ikke på sigt bære tungt tag. Igen i forsikringens svar til os: Bilag N

Under det første afsnit;
'Forhold 1, tag:

I andet afsnit skriver de:

'....dengang da hemsens etableres i 2005, hvor det ses at spær er skåret over, så gulv kommer til at ligge på tagpappen.'

- At Dansk boligforsikrings konsulen ... , skriver at hemsens er opført ca. 2005, er lidt mærkeligt når hans kollega ... , som har vurderet elinstallationerne; så hårdnakket påstår at den er opført før 2003, fordi, de så ikke er dækningsberettiget i forhold til elektriciteten, og der er Loftet slet ikke udnyttet til hems, samt der ingen trappe er op.

- De skriver, at vi først anmelder sagen efter 1 år, ja det er korrekt, vi forventede at vi med nogle små ændringer og justeringer kunne moddanisere hemsens.

- Vi ville bruge vores sommerferie til at sætte den i stand, men stoppede efter anbefaling fra forsikringen, da vi opdagede flere ting der vakte bekymring.

- Vi har jo tegnet en forsikring der dækker i 5 år, så syntes vi ikke de kan tillade sig at sige der er gået 'et helt år', Nogle ting virker jo mindre, indtil de kommer frem i lyset.

- Derud over er vi ikke fagfolk, tømrere eller bygningskonstruktører, og derfor reagere vi på de ting der for os virker mærkeligt, og derfor kontakter vi forsikringen, med det samme, vi bliver i tvivl om de ting vi finder, ikke er i orden. Det er dem der siger vi skal 'stoppe al aktivitet og spørge en fagperson til råds'.

- Vi havde ikke nogen som helst planer om at skulle tilbygge, ombygge eller have ny tagkonstruktion, før vi blev gjort bekendt med – fra den tømmer forsikringen selv anbefaler vi spørger til råds (bilag H) vurdere at hele tagkonstruktionen skal laves om, for at den kan lovliggøres. Hvilket også på nuværende tidspunkt betyder at vi ikke engang kan sælge huset, fordi vi er bevidst om at tagkonstruktionen er ulovlig.

- Deres kommentar til tidspunkt og omfang, finder vi anstødene. Dels insinuere de at vi prøver at få dem til at betale for noget, som vi i forvejen havde planlagt og at de skal betale for vores ombygning. Vi prøver ikke at snyde, men at få dem til at dække de uforudsete udgifter, som der kommer ved at skulle ændre hele tagetagen, og derfor ikke have et sted at sove, som vi oprindeligt havde på hemsens. 2 soveværelser; et forældre og et til vores datter.

- Lige PT kan vi slet ikke bruge sommerhuset som vi havde forventet da vi købte det; vi har ikke noget sted at sove, medmindre vi lægger luftmadrasser i stuen, og det kan min mands ryg slet ikke tåle. Eller sover på værkstedet.

De skriver Stadig i 1 del afsnit 4:

'Henset til, at I anmelder forholdet et år efter jeres overtagelse d. 4. august 2023, og at i først i forbindelse med en planlagt renovering opdager forholdene skal det siges, at i forvejen planlagt arbejde er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, som følge af almindelige forsikringsretlige principper, da der skal være lidt et økonomisk tab for at kunne opnå dækning under en forsikring.'

- Vi har købt sommerhuset med en førsteetage /hems– fordi vi syntes det var charmerende og et lille hyggeligt sommerhus, og hvor vi ikke skulle gøre ret meget indenfor.
- Vi har ikke haft planer om at skulle ændre hele tagkonstruktionen, hvilket vi nu bliver nødsaget til – da vi ikke vil kunne anvende hemsen, hvis vi skal få lovliggjort hemsen, vil vi enten komme over den tilladte max bygge højde på 5 m (hvilken huset er nu) eller få en frihøjde på under 1,5 m i midten- hvilket er 40cm mindre end den nuværende frihøjde.
- At vi anmelder det hele, efter næsten 1 år, er fordi det går op for os at: Det at loftet drysser hver gang det blæser, er af mere omfattende årsager end vi overhovedet kunne forestille os.
- Så at vi ikke har haft noget økonomisk tab, er på nuværende, fordi;
o Vi blev anbefalet ikke at fortsætte med renoveringen af hemsen før sagen var afsluttet, fra forsikringen den førstegang vi kontaktede dem.
- Vi har ikke på nuværende tidspunkt – noget sted at sove når vi er i sommerhuset.
- Vi har investeret i et sommerhus (som vi har brugt – al den ledige tid vi havde op til), men som vi ikke kan sove i, da der pt ikke er nogle sovepladser.
- Vores ferier var planlagt at skulle bruges i sommerhuset fremadrettet, hvilket vi ikke har kunnet. Så siden sommerferien 2024 har vi ikke haft et sted at sove når vi er der. Derfor har vi ikke brugt sommerhuset i det omfang vi havde ønsket, og
- Vi har ikke mulighed for at holde de ferier og weekender, med afslapning som vi havde ønsket/håbet på/planlagt.
- Der ud over så har vi investeret i sommerhuset fordi vi gerne ville have et sted til vores fritid, og derfor ikke bruge tid og penge på rejser længere. Så vores ferier er også blevet ødelagt af alt det her.
- Og ærligtalt, hvis dansk ejerskifteforsikring ikke mener der er dem der skal dække – må de kunne gå tilbage til det firma, der har udført så mangelfuld en tilstandsrapport.
- Væggene kan besigtiges indefra, samlingerne mellem tagspær og vandrettespær er synlige ude i skuret. Se billeder i Bilag Ejer 6; billeder af spærfod
- Etageadskillelsen kan måles med en tommestok i trappeopgangen. Og elektriciteten kunne have været fastslået ved se på stikkontakterne – i stuen og på førstesalen. (der er jord i stuen, ikke i på førstesal).

Ankenævnet for Forsikring

11.

102787

Så nej lige pt har vi ikke haft økonomisk tab på papiret. Det skyldes at vi har lagt alt i bero efter deres egen anbefaling. Vi har heller ikke medregnet det værditab der vil være på sommerhuset lige nu, hvis det skulle sælges.

Så Ja vi vil gerne have et sommerhus som vi kan bruge i weekender og ferier, hvor vi har et sted at sove også et sted, hvor vores børn kan sove når de er med i sommerhuset."

Selskabet har i brev af 18/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at revnerne i lofterne allerede var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Klager henviser i den forbindelse til billeder fra salgsopstillingen (bilag 2).

DBF finder ikke, at billederne dokumenterer, at der på tidspunktet for klagerne overtagelse af ejendommen har været flere revner i lofterne, end hvad man kan forvente for tilsvarende sommerhuse af samme alder.

DBF fastholder derfor, at revner i lofterne er opstået som følge af rystelser mv. i forbindelse med den omfattende renovering af 1. salen i forbindelse med ombygningen, hvilket fremgår af DBF's besigtigelsesnotat (bilag L) fra besigtigelsen den 12. september 2024.

Når der ikke er konstateret tegn på risiko for skade, som følge af måden tagkonstruktionen er udført på, har DBF ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 4/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Efter at have vendt sagen med vores advokat, anbefaler han, at Vi anmoder om at i kommer med en uvildig Syn og skøns vurdering. Da vi som i slet ikke er enige i den påstand deres advokat kommer med, Om at revnerne først er kommet efter vi er begyndt på førstesalen. Dels kan man se dem på de vedhæftede billeder fra salgsopstillingen, og når vi kigger op i loftet kan vi se at revnerne har været spartansk repareret inden vi overtog huset. Nogle af revnerne (de største) er ude i kanten af loftet - hvor man ikke kan gå/ der hvor skunken var."

Nævnets sekretariat anmodede den 29/4 2025 selskabet om yderligere oplysninger:

"I forhold til forholdet om manglende jordforbindelse i kabler på 1. sal skal vi anmode selskabet om at belyse problemet nærmere. Selskabet har anført, at selskabets el-konsulent har vurderet, at stikkontakter og kabler er fra husets opførelse i 1968, hvorfor forholdet ikke er ulovligt på udførelses-/opførelsestidspunktet. Som vi forstår sagen, så er huset oprindeligt opført i 1 plan med flat tag. I 1989 blev der etableret sadeltag og dermed også et loftrum/1. sal. Dette blev lavet til en hems i 2005. Vi har brug for en nærmere forklaring på, hvordan elinstallationerne på 1. sal kan være fra 1968, når 1. salen først blev etableret i 1989. Vi skal ligeledes anmode om en redegørelse for, om der er tale om ulovlige elinstallationer, hvis de er etableret uden jordforbindelse i 1989."

Selskabet har i brev af 16/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

Ankenævnet for Forsikring

12.

102787

"Som det fremgår af forespørgslen, har ankenævnet brug for en nærmere forklaring på, hvorfor elinstallationerne på 1. sal kan være fra 1968, når 1. salen først blev etableret i 1989.

Hertil har ankenævnet brug for en redegørelse for, om der er tale om ulovlige elinstallationer, hvis de er etableret uden jordforbindelse i 1989.

Forespørgslen er fremsendt til DBF's el-konsulent og besvarelsen fra konsulenten fremlægges som bilag Q. Hertil fremlægges de fotos, som der henvises til i besvarelsen som bilag R.

Konsulenten oplyser, at et generelt krav til aktiv jordforbindelse i tilslutningssteder, herunder stikkontakter lampeudtag osv. kom først den 1. april 1994. Hertil har det været lovligt, frem til 1. juli 2019, at udvide en eksisterende installation, hvor der ikke er krav til aktiv jordforbindelse med op til to tilslutningssteder, uden at disse blev tilsluttet aktiv jordforbindelse.

Samlet konkluderer konsulenten, at installationer i hvert fald er fra før 1. april 1994 og derfor lovlige og dermed ikke dækket af forsikringsen pkt. 3.3.

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

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget forsikringsbetingelserne, elinstallationsrapport, selskabets besigtigelsesnotat af 15/8 2024 vedr. elinstallation, selskabets besigtigelsesnotat af 23/9 2024 vedr. tagkonstruktionen, selskabets besigtigelsesnotat af 23/9 2024 vedr. undertaget og besigtigelsesrapport af 17/12 2024 indhentet af klageren. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af elinstallationsrapporten:

BEOELSE - STUEPLAN - TAVLEN		
Nr.	Vurdering	Fejl
4	⊘	Eltavlen er ikke let tilgængelig.
5	⊘	Der er placeret andet end tekniske installationer foran eltavlen.
6	⊘	Der er for store åbninger ved kabelindføringer i eltavlen. - Der mangler tætning omkring kabelindføringer.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/8 2024 vedr. elinstallation:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

1. Tavle.

2. 1 sal.

2.1. Manglende jordforbindelse.

2.2. Dåser i skunk.

1 - TAVLE**Konstruktion/opbygning / beskrivelse samt konklusion:**

Tavlen er placeret i skuret, den er ikke let tilgængelig og der er for store åbninger hvor kabler er ført ind i denne (billede 1.1-1.5).

Alderen på det skadede:

Det er ikke muligt at vurdere alder.

Er elinstallationen ulovlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?

Ja.

Er der manglende/nedsat funktion af elinstallationen på overtagelsestidspunktet?

Nej.

Er der anmærkninger i elinstallationsrapport (besvar med JA/NEJ)?

Ja pkt. 4-6. Anmærkninger er dækkende for det anmeldte.

Har sælger oplyst om manglende funktionsdygtighed (besvar med JA/NEJ)?

Nej.

Udbedring (JA/NEJ) samt omkostninger:

Forhold er anmærket og udbedres ikke.

2 – 1 SAL.**Konstruktion/opbygning / beskrivelse samt konklusion:**

Ved besigtigelsen var vægge og skunke fjernet på 1 sal og el installationen var demonteret, men kabler lå stadig rundt i rummet.

2.1. Der var ifølge ejer ikke fremført aktiv jordforbindelse i installationen. Der var dog enkelte kabler hvor der er jordleder i, men størstedelen af kabler var uden jordleder (billede 2.6+2.7).

De stikkontakter som har været anvendt i installationen tyder på at installationen er lavet på tidspunktet hvor boligen er opført (billede 2.4+2.5).

Den manglende jordforbindelse er derfor ikke ulovlig da der ikke var krav til jordforbindelse på tidspunktet for opførelsen af boligen. I de BBR-oplysninger som ejer har sendt, er der ikke noget som skulle understøtte at 1 sal er udnyttet på et tidspunkt hvor aktiv jordforbindelse skulle være et krav.

2.2. To dåser var ifølge ejer skjult i skunken. Hvis dette er korrekt var dåserne ikke tilgængelige og derfor ulovlige.

Ankenævnet for Forsikring

14.

102787

Alderen på det skadede:

På alder med boligen.

Er elinstallationen ulovlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?

2.1. Nej.

2.2. Ja.

Er der manglende/nedsat funktion af elinstallationen på overtagelsestidspunktet?

Nej.

Er der anmærkninger i elinstallationsrapport (besvar med JA/NEJ)?

Nej ikke for manglende jordforbindelse og skjulte dåser.

Har sælger oplyst om manglende funktionsdygtighed (besvar med JA/NEJ)?

Nej.

Udbedring (JA/NEJ) samt omkostninger:

2.1 Forhold udbedres ikke da det vurderes at der ikke er tale om ulovligt forhold.

2.2. Da skunk vægge er fjernet, vil en lovliggørelse bestå i at der monteres lem i den nye væg, så dåser gøres tilgængelige. Pris for lem. Cirka 2500 kr. inkl. Moms.

...

2.4



Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 23/9 2024 vedr. tagkonstruktionen:

"Konklusion

Der er ikke nogen skader på tagkonstruktionen. Den opførte tagkonstruktion er ikke helt opført iht. tegninger og er efterfølgende blevet ændret. Generelt kan siges at, der er udført/lavet nogen måske nok uhensigtsmæssige løsninger, (selv byg) særligt under etablering af hems.

Huset er oprindeligt opført som/med fladt tag. Troltex-plader med tagpap, som også danner loft i stueplan. I 1989 kommer der ny 45° tag på oven på det eksisterende tag. Omk. 2005 bliver tagrummet udnyttet til hems (2 værelser, ikke angiver nogen steder)

Gl. tag og nu etagedæk, er udført af 2x5 cm. Troltexplader oven på bjælkespær med tagpap. Konstruktionen er helt alm. på opførelsestidspunktet. Konstruktionen er d.d. blevet til en etagedæks konstruktion, grundet tildannelsen af hems. Konstruktionen er ikke en helt håndværksmæssigt korrekt opbygning, men vurderes ikke at være ulovlig (basis) ej heller tagpappen på/i konstruktionen. At der er opstået revner i lofter, skyldes rystelser fra ombygningen. Ud over at loftet nu revner under ombygningen, vurderes der ikke at have været væsentlige skader ved overtagelsen.

Spær er udført i 50x100 mm tømmer og ikke 63x125mm, som beskrevet på tegninger. Der ses d.d. ingen skader, nedbøjninger eller sætninger af nogen væsentlig karakter pga. spær dimensionen. Tømre og forsikringstager anviser at, spær ikke er korrekt samler med krydsfiner til oprindelige vandrette spær iht. beskrivelse. Der ses dog flere krydsfinerslasker, men også sømbeslag. Der er d.d. ikke nogen skader grundet anviste forhold.

Spær vurderes at være opført med en gennemgående spærfod (vandret tømmer fra side til side) Under etablering af hems omkring 2005, ser det ud til disse er skåret over, så gulv kommer til at ligge på tagpappen. Spærfod og skunkstolper (som bare er brædder) ses kun let skråsømmet til tagpappen og i samlinger.

Der er d.d. ikke nogen skader grundet anviste forhold. Sandsynligvis grunder de gl. vandrette spær udgør en spærfod og taget generelt ikke er ret stort."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 23/9 2024 vedr. undertaget:

"Konklusion

Der er ikke nogen skader på tagkonstruktionen.

Den opførte tagkonstruktion er ikke helt opført iht. tegninger og er efterfølgende blevet ændret. Generelt kan siges at, der er udført/lavet nogen måske nok uhensigtsmæssige løsninger, (selv byg)

Huset er oprindeligt opført som/med fladt tag. Troltex-plader med tagpap, som også danner loft i stueplan. I 1989 kommer der ny 45° tag på oven på det eksisterende tag.

Som undertag ses anvendt en engangspresenning. Den anvendte presenning benyttes normalt ikke som undertag, men ses endeligt at virke også grundet den udvendig dobbeltfalsbetontegn som nærmest er tæt i sig selv. Se der som sådan ikke nogen skader grundet denne anvendt undertag.

Der ses dog 2 steder med hul, men der er ikke oplyst eller konstateret nogen skader grundet huller.

Hullerne kan lappes, men vurderes ikke at være nødvendigt, da der ikke ses tegn på følgeskader."

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

102787

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 17/12 2024 indhentet af klageren:

"I og med at huset ved sin opførelse er udført med fladt tag, hvor man har brugt Troldekt tag med en papløsning på, og så efterfølgende har lave høj over på af hjemmelavede spær, som ingen spær hoved/fod har, og slet ikke er egnet til huset.

Ankenævnet for Forsikring

17.

102787

Anvendt løsning:

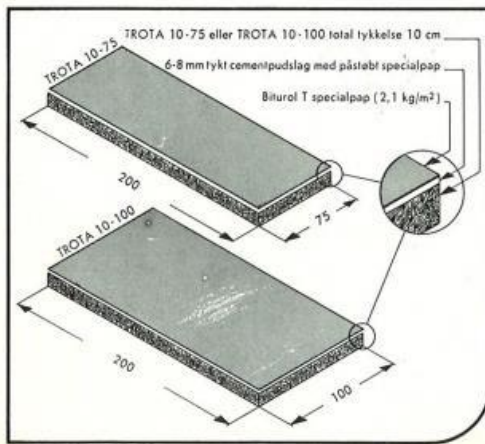


Fig. 3: TROLDTEK-tagplader.

Specifikationer:

TROTA 10- 75: 10× 75×200 cm.

TROTA 10-100: 10×100×200 cm.

Påstøbt pap: 1 lag Bifuror T specialpap
(vægt = 2,1 kg/m²).

Strimling: Samlingen mellem tagpladerne påsvejses
en 13 cm bred Bitumex tagpap for at tæne tag-
fladen midlertidig.

PAM-værdi på Bifuror T specialpap: 550.



Konklusion af besigtigelsen:

1. Væg konstruktionen er ikke bygget til at kunne bære et tungt betontegl tag som man har anvendt, og det bevirker at Troldekt lofterne drysser og revnet når der kommer bevægelser i huset. Som billederne nederst viser, er der ingen tag fod på de såkaldte 'spær' så der vil dermed komme store påvirkninger fra vær og vind. I og med at der ikke er tag fod på spær, gør det at hele vægten forplanter sig ned på eksisterende spær fra de lodretstående skunkstolper, som ej heller er korrekt samlet.
2. De såkaldte 'spær' som er meget under dimensioneret, er ej heller samlet korrekt ved sammenkobling til eksisterende hus, der er blot sat en laske på i OSB-plade.
3. Der er anvendt en presenning som undertag, og dette er ej heller udført håndværksmæssigt korrekt.
4. Alle ledninger som kommer op nede fra eksisterende hus, er udført med skjulte samlinger, og er udført ulovligt og er tillige meget brandfarligt.

Konklusion af ovenfornævnte punkter:

Efter min mening, har ham der har lavet den tilstandsrapporten overhoved ikke udført sit arbejde ordentligt, der er så mange fejl, at huset skal have en ordentlig omgang af nogle professionelle håndværkere, som kan skille huset ad, og så sikre at det bliver opført håndværksmæssigt korrekt."

Det fremgår af mails af 30/4 2025 og 16/5 2025 fra selskabets el-konsulent:

"På billede 2.5 ses noget af det installationsmateriel som var monteret på 1 sal. Bemærk at stikkontakter (tilslutningssteder) er uden jordben.

På billede 2.6-2.8 ses kabler som er anvendt på 1 salen. Her skal det bemærkes at kun nogle kabler er med gul/grøn-leder (jordleder).

Et generelt krav til aktiv jordforbindelse i tilslutningssteder, herunder stikkontakter lampeudtag osv. Kom 1 april 1994. Så hvis installationen på 1 sal er etableret i 1989 vil der ikke være krav til aktiv jordforbindelse i tilslutningssteder.

Ydermere har det været lovligt, frem til 1 juli 2019, at udvide en eksisterende installation, hvor der ikke er krav til aktiv jordforbindelse. Med op til to tilslutningssteder, uden at disse blev tilsluttet aktiv jordforbindelse. Det vil sige at installationen kan have været udvidet, uden at der var krav til aktiv jordforbindelse.

For at opsummere:

Der kan godt være anvendt kabler med jordleder, uden at der var krav til aktiv jordforbindelse. At flere kabler er uden jordleder, underbygger antagelsen, af at installationen er udført, enten samtidig med boligen, eller før 1 april 1994.

Ydermere underbygges antagelsen, af at installationen er før 1994, med at de anvendte stikkontakter er uden jordben.

...

Jeg kan ikke med sikkerhed sige at installationerne på 1 sal er fra 1968. Men jeg vil konkludere at de er før 1994 hvor der kom generelt krav til jordforbindelse. Installationerne kan godt være udført i 1989 og stadig være lovlige."

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.

...

3.3

Forsikringen dækker:

udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.

lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.4

Forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 4/8 2023 og tegnede ejerskifteforsikring med basisdækning. Ejendommen er et sommerhus fra 1968. Ejendommen var oprindelig i et plan med fladt tag. I 1989 blev tagkonstruktionen ændret til sadeltag. I 2005 blev der etableret trappe til 1. sal, hvor der blev etableret hems. Han anmeldte den 21/7 2024, at tagkonstruktionen og etageadskillelsen ikke er opført i henhold til godkendelser og bygningsreglementer, at eltavlen er ulovlig, at alt el skal lave om, da det er ulovligt på grund af manglende jordforbindelse og at etageadskillelsen ikke er til at gå på. Selskabet har tilbudt at yde dækning for to ulovlige el-dåser i skunken, såfremt udbedringen overstiger 5.000 kr. Selskabet har afvist at dække yderligere. Klageren ønsker, at selskabet dækker de anmeldte forhold.

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 fore-

byggende foranstaltninger". Det fremgår videre af punkt 3.3, at forsikringen dækker "udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger, lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet". Det fremgår af punkt 3.4, at "forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes". Det fremgår endelig af punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker "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 bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Elinstallationer

Klageren har anmeldt, at eltavlen er ulovlig, at der er manglende jordforbindelse i kabler på 1. sal og at der i skunken var to ulovlige el-dåser.

Selskabet har anført, at eltavlen er beskrevet i elinstallationsrapporten, at elinstallationen på 1. sal er fra før 1/4 1994, hvor der kom et krav om jordforbindelse i tilslutningssteder, og at de to ulovlige el-dåser er dækket, hvis udbedringen overstiger 5.000 kr.

Klageren har anført, at "når man ser hvor ledningerne er ført i førstesalen, er det tydeligt at de er ført i de gamle vægge vi har væltet Se forsikringens egne billeder i (bilag J Fotos billede nr.

11). At strømmen er ført og trukket rundt, dengang at hemsens blev taget i brug til beboelse. Kablerne er lagt ned i tagpappet, under de lægter der udgjorde skelettet til rumadskillelserne. ... Efter vores allerbedste overbevisning er hemsens først opført efter her, da den tilbygning de søger om, ikke bliver udført, og i 2006 bliver Hemsens skrevet ind i BBR".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/8 2024 vedr. elinstallation: "1 TAVLE: ... Tavlen er placeret i skuret, den er ikke let tilgængelig og der er for store åbninger hvor kabler er ført ind i denne (billede 1.1-1.5). ... 2 – 1 SAL: ... Ved besigtigelsen var vægge og skunke fjernet på 1 sal og el installationen var demonteret, men kabler lå stadig rundt i rummet. 2.1. Der var ifølge ejer ikke fremført aktiv jordforbindelse i installationen. Der var dog enkelte kabler hvor der er jordleder i, men størstedelen af kabler var uden jordleder (billede 2.6+2.7). De stikkontakter som har været anvendt i installationen tyder på at installationen er lavet på tidspunktet hvor boligen er opført (billede 2.4+2.5). Den manglende jordforbindelse er derfor ikke ulovlig da der ikke var krav til jordforbindelse på tidspunktet for opførelsen af boligen. I de BBR-oplysninger som ejer har sendt, er der ikke noget som skulle understøtte at 1 sal er udnyttet på et tidspunkt hvor aktiv jordforbindelse skulle være et krav. 2.2. To dåser var ifølge ejer skjult i skunken. Hvis dette er korrekt var dåserne ikke tilgængelige og derfor ulovlige. ... Udbedring (JA/NEJ) samt omkostninger: 2.1 Forhold udbedres ikke da det vurderes at der ikke er tale om ulovligt forhold. 2.2. Da skunk vægge er fjernet, vil en lovliggørelse bestå i at der monteres lem i den nye væg, så dåser gøres tilgængelige. Pris for lem. Cirka 2500 kr. inkl. Moms".

Det fremgår af mails af 30/4 2025 og 16/5 2025 fra selskabets el-konsulent, at "på billede 2.5 ses noget af det installationsmateriel som var monteret på 1 sal. Bemærk at stikkontakter (tilslutningssteder) er uden jordben. På billede 2.6-2.8 ses kabler som er anvendt på 1 salen. Her skal det bemærkes at kun nogle kabler er med gul/grøn-leder (jordleder). Et generelt krav til aktiv jordforbindelse i tilslutningssteder, herunder stikkontakter lampeudtag osv. Kom 1 april 1994. Så hvis installationen på 1 sal er etableret i 1989 vil der ikke være krav til aktiv jordforbindelse i tilslutningssteder. Ydermere har det været lovligt, frem til 1 juli 2019, at udvide en eksisterende installation, hvor der ikke er krav til aktiv jordforbindelse. Med op til to tilslut-

ningssteder, uden at disse blev tilsluttet aktiv jordforbindelse. Det vil sige at installationen kan have været udvidet, uden at der var krav til aktiv jordforbindelse. For at opsummere: Der kan godt være anvendt kabler med jordleder, uden at der var krav til aktiv jordforbindelse. At flere kabler er uden jordleder, underbygger antagelsen, af at installationen er udført, enten samtidig med boligen, eller før 1 april 1994. Ydermere underbygges antagelsen, af at installationen er før 1994, med at de anvendte stikkontakter er uden jordben. ... Jeg kan ikke med sikkerhed sige at installationerne på 1 sal er fra 1968. Men jeg vil konkludere at de er før 1994 hvor der kom generelt krav til jordforbindelse. Installationerne kan godt være udført i 1989 og stadig være lovlige".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende forhold ved ejendommens elinstallationer, når det tages hensyn til det, der fremgår af elinstallationsrapporten, og når det ses bort fra de forhold, som selskabet har anerkendt at dække.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af elinstallationsrapportens punkt 4-6, at "eltavlen er ikke let tilgængelig", "der er placeret andet end tekniske installationer foran eltavlen" og "der er for store åbninger ved kabelindføringer i eltavlen. – Der mangler tætning omkring kabelindføringer".

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets el-konsulent har vurderet, at elinstallationerne er fra før 1994, hvor der kom generelt krav til jordforbindelse, og at klageren ikke har bevist, at installationerne skulle være ulovligt udført efter 1994. Nævnet bemærker, at det er nævnets opfattelse, at de nedtagne stikkontakter, som ses på fotos fra selskabets besigtigelse, er af ældre dato.

Tagkonstruktion og undertag

Klageren har anmeldt, at tagkonstruktionen og etageadskillelsen ikke er opført i henhold til godkendelser og bygningsreglementer, idet taget er forkert dimensioneret, hvilket medfører

risiko for kollaps og har revet revner i loftet i stueetagen. Derudover er der anvendt en presenning som undertag, hvor der er konstateret to huller i.

Selskabet har anført, at "der er siden etablering af sadeltaget i 1989, i nu 35 år, ikke sket nogen former for skader, som følge af måden tagkonstruktionen er konstrueret på. Hertil har taget eks. overlevet orkanen i 1999 uden nogen former for skader, hvilket efter DBF's opfattelse dokumenterer, at det anmeldte forhold ikke udgør nærliggende risiko for skade". Selskabet har anført, at revnerne i loftet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og at revnerne derfor må skyldes, at klageren har iværksat en renovering af 1. salen. Selskabet har for så vidt angår undertaget anført, at presenningen fungerer som et helt almindeligt undertag, at tagbelægningen er udført med dobbeltfalsset tagsten, som er meget tæt, hvorfor undertaget næsten ikke bliver belastet af indtrængende vand, og at der ikke er konstateret fugt eller vandindtrængen. Selskabet har anført, at de to huller i presenningen ikke har medført skader, at det ikke er dokumenteret, at hullerne var til stede på overtagelsestidspunktet og at forholdet kan udbedres for mindre 5.000 kr.

Klageren har anført, at revnerne i loftet var til stede ved overtagelse, da de kan ses på salgsopstillingen. Klageren har anført, at deres bygningsteknikker har vurderet, at revnerne i loftet er direkte forårsaget af de rystelser, der kommer i tagkonstruktionen, når det blæser, og at der er en høj risiko for at taget vil kollapse, da der er betontegl på taget.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 23/9 2024 vedr. tagkonstruktionen, at "Der er ikke nogen skader på tagkonstruktionen. Den opførte tagkonstruktion er ikke helt opført iht. tegninger og er efterfølgende blevet ændret. Generelt kan siger at, der er udført/lavet nogen måske nok uhensigtsmæssige løsninger, (selv byg) særligt under etablering af hems. Huset er oprindeligt opført som/med fladt tag. Troltex-plader med tagpap, som også danner loft i stueplan. I 1989 kommer der ny 45° tag på oven på det eksisterende tag. Omk. 2005 bliver tagrummet udnyttet til hems (2 værelser, ikke angiver nogen steder). Gl. tag og nu etagedæk, er udført af 2x5 cm. Troltexplader oven på bjælkespær med tagpap. Konstruktionen er helt alm. på opfø-

relsestidspunktet. Konstruktionen er d.d. blevet til en etagedæks konstruktion, grundet tildannelsen af hems. Konstruktionen er ikke en helt håndværksmæssigt korrekt opbygning, men vurderes ikke at være ulovlig (basis) ej heller tagpappen på/i konstruktionen. At der er opstået revner i lofter, skyldes rystelser fra ombygningen. Ud over, at loftet nu revner under ombygningen, vurderes der ikke at have været væsentlige skader ved overtagelsen. Spær er udført i 50x100 mm tømmer og ikke 63x125mm, som beskrevet på tegninger. Der ses d.d. ingen skader, nedbøjninger eller sætninger af nogen væsentlig karakter pga. spær dimensionen. Tømre og forsikringstager anviser at, spær ikke er korrekt samler med krydsfiner til oprindelige vandrette spær iht. beskrivelse. Der ses dog flere krydsfinerslasker, men også sømbeslag. Der er d.d. ikke nogen skader grundet anviste forhold. Spær vurderes at være opført med en gennemgående spærfod (vandret tømmer fra side til side) Under etablering af hems omkring 2005, ser det ud til disse er skåret over, så gulv kommer til at ligge på tagpappen. Spærfod og skunkstolper (som bare er brædder) ses kun let skråsømmet til tagpappen og i samlinger. Der er d.d. ikke nogen skader grundet anviste forhold. Sandsynligvis grundet de gl. vandrette spær udgør en spærfod og taget generelt ikke er ret stort".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 23/9 2024 vedr. undertaget, at "Som undertag ses anvendt en engangspresenning. Den anvendte presenning benyttes normalt ikke som undertag, men ses endeligt at virke også grundet den udvendig dobbeltfalset betontegn som nærmest er tæt i sig selv. Se der som sådan ikke nogen skader grundet denne anvendt undertag. Der ses dog 2 steder med hul, men der er ikke oplyst eller konstateret nogen skader grundet huller. Hullerne kan lappes, men vurderes ikke at være nødvendigt, da der ikke ses tegn på følgeskader".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 17/12 2024 indhentet af klageren: "1. Væg konstruktionen er ikke bygget til at kunne bære et tungt betontegltag som man har anvendt, og det bevirker at Troldekt lofterne drysser og revnet når der kommer bevægelser i huset. Som billederne nederst viser, er der ingen tag fod på de såkaldte 'spær' så der vil dermed komme store påvirkninger fra vær og vind. I og med at der ikke er tag fod på spær, gør det at hele vægten forplan-

ter sig ned på eksisterende spær fra de lodretstående skunkstolper, som ej heller er korrekt samlet. 2. De såkaldte 'spær' som er meget under dimensioneret, er ej heller samlet korrekt ved sammenkobling til eksisterende hus, der er blot sat en laske på i OSB-plade. 3. Der er anvendt en presenning som undertag, og dette er ej heller udført håndværksmæssigt korrekt. 4. Alle ledninger som kommer op nede fra eksisterende hus, er udført med skjulte samlinger, og er udført ulovligt og er tillige meget brandfarligt. ... Efter min mening, har ham der har lavet den tilstandsrapporten overhoved ikke udført sit arbejde ordentligt, der er så mange fejl, at huset skal have en ordentlig omgang af nogle professionelle håndværkere, som kan skille huset ad, og så sikre at det bliver opført håndværksmæssigt korrekt".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved ejendommens tagkonstruktion eller undertag, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt, at taget er opført i 1989 og dermed mere end 35 år gammelt, at der fortsat ikke ses at være konstateret skader i form af råd og nedbrud og at klageren således ikke har dokumenteret, at forholdet omkring tagkonstruktionen har betydning for konstruktionen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at de konstaterede revner er en følge af tagets konstruktion, eller at revnerne har andet end kosmetisk betydning.

Nævnet har for så vidt angår undertaget lagt vægt på, at uanset, at der er anvendt en presenning som undertag, er der ikke fremlagt oplysninger, der godtgør, at dette har betydning for undertagets funktion. Nævnet bemærker, at der ikke ses at være konstateret opfugtning eller råd.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

102787

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand