

Ankenævnet for Forsikring

Den 14. maj 2025 blev i sag nr. 102827:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 26/12 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog medio september 2024 et fritidshus, hvor der i tilstandsrapporten var angivet rød anmærkning pga. revner og afskalninger flere steder på husets tagplader, men også at sælger ingen kendskab havde til utætheder i taget, der vurderes at have en estimeret restlevetid til 2050. Dog opdager vi hurtigt et ret stort gennemgående hul/afslag i en tagplade, hvor det underliggende træværk er råddent og porøst efter lang tids vandindtrængning. Et hul på denne størrelse mener vi ikke kan kategoriseres som en revne eller afskalning. Det mener vores ejerskifteforsikring dog, der har afvist at dække skaden inkl. det underliggende træværk, der skal skiftes, idet lægten er rådden og mørnet. I tilstandsrapporten er der intet angivet om råddent træværk.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker økonomisk dækning af udbedring af den pågældende skade, det vil sige en ny tagplade og nyt træværk under hullet samt timelønnen for arbejdet udført ved fagmand/tømrer."

Selskabet har den 4/2 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører en tagplade, hvor der er slået et stykke af, samt mørnet træværk under, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til anmærkningerne omkring taget i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 14. september 2024. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 21. august 2024.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 30. september 2024 anmelder klager, at de har konstateret hul i taget og mørnet træ under. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

DBF's visitationsafdeling fremsender den 8. oktober 2024 afgørelse til klager. På baggrund af klagers indsigelse, tilbyder DBF en besigtigelse af forholdet. Den supplerende korrespondance fremlægges som bilag C.

Den 22. oktober 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 16. december 2024 afviser DBF dækning på baggrund af besigtigelsen. Afgørelsen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal anerkende at dække udgifter til udbedring af den pågældende skade. Uddybende kræver klager dækning af tagplade og nyt træværk under hullet samt timelønnen for arbejdet udført ved fagmand/tømrer.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 14. september 2024 var forhold ved taget, som, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, 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 med det oprindelige tag fra opførelsen i 1970. Taget er med tagbelægning af eternitbølgeplader med fast undertag af krydsfiner med tagpap.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at sommerhustaget er med slid, revner og en del mosbegrøning. Der er slået et stykke af en tagplade i den del, der fungerer som overdækning for terrassen mod nord. Det er i det område, hvor der er påbegyndt mosafrensning af taget. Der er overfladeråd på lægten og sternbrættet lige under tagpladen.

Klager gør gældende, at anmærkningen ikke er retvisende, idet der er tale om et hul i tagpladen, og ikke en revne eller afskalning. Desuden henviser klager til, at den statistiske levetid angiver, at taget først må forventes udskiftet i 2050.

Det er ikke muligt at sige noget sikkert om, hvorvidt der var knækket noget af den pågældende tagplade på overtagelsestidspunktet og inden klagers mosafrensning. Det ændrer dog efter DBF's opfattelse ikke på, at taget er anmærket med flere kritiske skader.

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

Pkt. 6. Karakter rød. Tagpladerne og rygningsplader har revner og afskalninger flere steder, det ses på begge tagflader og på tilbygning mod øst.

Kritiske skader (rød) beskriver netop skader, som allerede kan have medført eller på kort sigt må forventes at medføre, at bygningsdelens funktion svigter. Dette svigt kan også allerede have medført (følge)skader på andre bygningsdele.

Klager er således allerede inden købet blevet oplyst om, at tagbelægningen ikke længere er intakt og tæt, ligesom der er advaret om, at dette allerede kan have medført følgeskader på de underliggende konstruktioner. Udbedringen af anmærkningen vil bestå i udskiftning af tagpladerne samt de følgeskader, der måtte vise sig på den underliggende konstruktion.

Angivelsen i tilstandsrapporten af den statistiske levetid, er, som det fremgår, baseret på et tabelopslag og ikke en konkret vurdering af taget. Levetiden varierer bl.a. afhængig af vejret, beliggenheden og vedligeholdelsesstandarden. Forsikringen dækker ikke evt. fejlagtig angivelse af tagets forventede restlevetid i tilstandsrapporten.

Afslutningsvis skal det, blot for god ordens skyld, nævnes, at besigtigelseskonsulenten har vurderet, at udbedringen af den knækkede tagplade heller ikke vil overstige 5.000 kr.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 14. september 2024 var forhold ved taget, ud over hvad der allerede fremgår af tilstandsrapporten, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i meddelelse af 6/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF angiver korrekt, at vi overtager ejendommen d. 14. september 2024, og at vi anmelder skaden d. 30. september 2024. Det vil sige 16 dage efter overtagelsen.

De konstaterer ligeledes korrekt, at der er konstateret hul i taget med tydeligt mørnet træværk under. Vi kunne godt tænke os at høre, hvad DBF har at sige til følgende:

1. Det hul, vi har anmeldt, og som I har taget fine billeder af i jeres besigtigelse: Vil I mene, at det er en revne eller et hul?
2. Er det korrekt, at der ikke er angivet noget hul i taget i tilstandsrapporten?
3. Mener I, at det er sandsynligt, at træværk med råd grundet vandskade som det, I så ved besigtigelsen, kan opstå i løbet af 16 dage ud fra jeres hypotese om, at vi som nye ejere selv skulle have påført skaden efter overtagelsen?
4. Kan I få en tømrer eller anden fagperson inden for arbejde med træ til at underbygge jeres teori om, at vi i løbet af 16 dage kunne have forvoldt den pågældende skade på huset?

Der skal ikke være tvivl om, at vi tager kraftigt afstand fra DBF's hypotese om, at vi ved mosfjerning selv skulle have påført hullet i taget og deraf det rådnede træværk under hullet. Vores påstand (uden at være fagpersoner på området) er desuden, at den slags skader på træet - forårsaget af vandindtrængning fra hullet - slet ikke kan lade sig gøre på så kort tid som 16 dage.

Vi har i mellemtiden været i kontakt med husets tidligere ejere, der overtog det i 1999. De fortæller, at den tilbygning, der er konstateret er tilkommet to år inden deres overtagelse, altså i 1997,

Ankenævnet for Forsikring

4.

102827

er selve den del, der på plantegningen udgør stue og terrasse. Det vil sige, at taget for skaden ikke er tilbage fra 1970, men derimod er fra 1997, altså er taget i den del mindre end 30 år gammelt. Jeg har vedhæftet plantegning med indramning af tilbygningen fra 1997 samt oplysning fra BBR om tilbygning i 1997.

Vi afviser DBF's afvisning af sagen og mener stadig, at de skulle have stået til ansvar for at dække skaden, der ikke var angivet i tilstandsrapporten og på ingen måde er påført af os selv."

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

"Klager oplyser supplerende, at den overdækkede terrasse er udført som en del af en tilbygning fra 1997 og således ikke er fra 1970. Jeg beklager naturligvis, at vi ikke har været opmærksomme på dette, selvom det ikke ændrer på vurderingen af forholdet og anmærkningen i tilstandsrapporten.

DBF har ikke på noget tidspunkt påstået, at den råd der er konstateret, skulle være opstået efter klagers overtagelse.

Det DBF derimod beskriver er, at det ikke er muligt at sige noget om, hvorvidt tagpladen er defekt fordi, at den var revnet (og evt. er knækket af i forbindelse med mosafrensningen) eller allerede var knækket af på overtagelsestidspunktet.

Den diskussion er, ifølge DBF's opfattelse, som sagt underordnet henset til tilstandsrapportens anmærkninger. Det centrale må som sagt være, at der er en generel anmærkning om, at taget ikke længere er intakt og tæt. Anmærkningen er tillige rød, hvorfor der også er advaret om, at der allerede kan være indtrådt følgeskader.

DBF har herudover ikke yderligere bemærkninger, som vurderes at være af betydning for Ankenævnets mulighed for at behandle klagen."

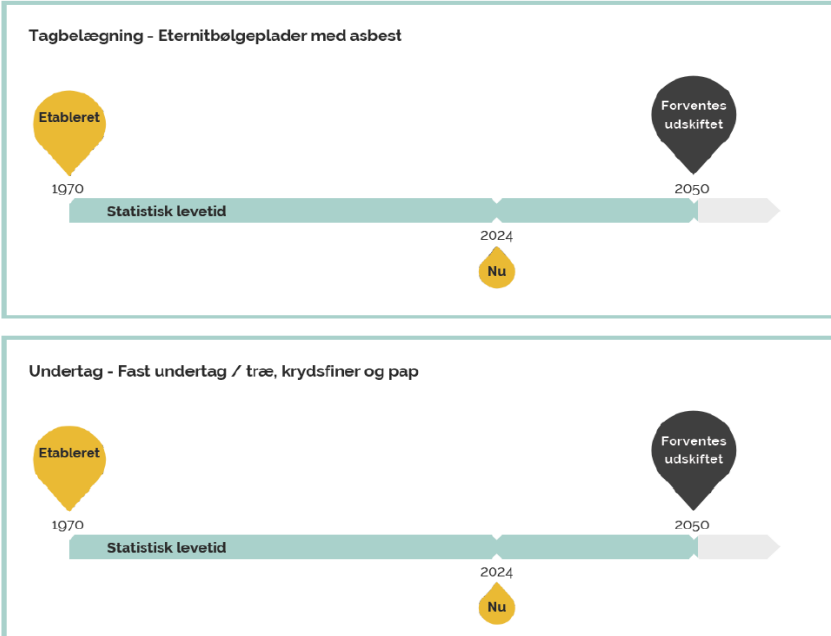
Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 21/8 2024:

"Ejendomstype:
Sommerhus

...

Byggeår:
1970

...



...
SKADER UDEN PÅ BEBOELSE
BEBOELSE – TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
1		Der er utætheder i tagrende og tagnedløb mod sydvest.	Forholdet kan medføre skader på andre bygningsdele.
2		Der mangler tagrende og nedløb på tilbygning mod sydøst.	Der er risiko for skader på andre bygningsdele på kort sigt.
3		Taghældningen på tilbygning mod øst er mindre end foreskrevet af tagproducenten.	Den kan derfor ikke forventes at være tæt.
4		Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i vindskede på tilbygning mod øst.	Udviklingen skønnes at fortsætte, og det kan medføre svigt på længere sigt.
5		Der mangler inddækninger mellem gavl og tagbelægning på tilbygning mod øst.	Der er risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion.
6		Tagpladerne og rygningsplader har revner og afskalninger flere steder, det ses på begge tagflader og på tilbygning mod øst.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for vandindtrængning og skader på andre bygningsdele.

..

Det fremgår af klagerens skadesanmeldelse af 30/9 2024:

"Hvornår blev skaden opdaget? 30/9 2024

Hvordan blev skaden opdaget? I forbindelse med rensning af tagrender i vores nye hus blev vi opmærksomme på det.

Hvad er skaden? (hvad er skadesramt) Hul i taget. Der kan ses mørnet træ nedenunder, der tyder på, at det har stået på i et stykke tid. Der trænger vand ind når det regner.

...

Hvor skaden lokaliseret? I taget oven over terrassen, som er i forlængelse af husets øvrige tagkonstruktion."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 22/10 2024:

"Overtagelsesdato: 14-09-2024

Anmeldt dato: 30-09-2024

...

Anmeldt forhold omhandler:

Hul i tagplade på eternittag ved tagrende, følgeskade på lægte og stern.

...

Konklusion

Anmeldte skade må tilskrives en mekanisk påvirkning på meget nedslidt tagplade.

Taget er meget slidt og fremstår med revner og afskalninger. Der er et tykt lag mos på det meste af taget, men det nederste stykke, som er nemmest at nå fra stige, er der startet på en afrensning af mos. Her er der slået et stykke af tagpladen ved udhæng ud over tagrenden.

Det er ikke muligt med sikkerhed at sige, hvordan det så ud inden overtagelsen og mosafrensningen. Det kan f.eks. skyldes et slag fra en gren fra de træer der er eller har været ved huset. Det kan også være slået af i forbindelse med mosafrensningen, fordi tagpladerne i forvejen er mindre modstandsdygtige på grund af revner. Tagpladen ses revnet i hele pladelængden og brudfladen ser på forsikringstagers billeder umiddelbart ren ud.

Der er partielt overfladeråd i taglægte og sternbræt fra den nedbør, der løber ned på træværket i stedet for i tagrenden. Lægten og sternen er her opfugtet, men vil ved udskiftning af tagpladen tørre op igen.

Området med råd er minimalt, og har ikke betydning for konstruktionens styrke. Lægten vil ikke være synlig når tagpladen skiftes, og området ved sternen vil kun være begrænset synligt øverst oppe bag tagrenden.

Huset er opført i 1970 efter sædvanlig byggemetode.

Der er ikke følgeskader, ud over kosmetisk/overfladenedbrudt træ i lægte og stern.

Forholdet var til stede ved overtagelsen.

...

Tagflade fremstår misligholdt og med hul i plade ved tagrende ved halvtag.

...

Der er slået et stykke af tagpladen, og plade er revnet i topbølgen i hele pladelængden.

...

Partielt råd i taglægte

...

Stern er partielt nedbrudt i toppen bag tagrenden, men er ellers i øvrigt intakt.

...

Udbedring og økonomi

Tagplade udskiftes.

Råd i lægte og stern udluses eventuelt.

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

Tagplade udskiftes 2-3.000,- kr.

Eventuel udlusning råd i lægte og stern 1 – 2.000, - kr."

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.

...

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.

...

4.8

Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

...

4.12

Forhold under 5.000 kr."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog det forsikrede sommerhus – der blev opført i 1970 med et tag fra 1997 – den 14/9 2024. Den 30/9 2024 anmeldte klageren, at de i forbindelse med rensning af tagrender

blev opmærksomme på et hul i taget over terrassen, og at træet under var mørnet, hvilket kunne tyde på, at der havde været hul i tagpladen i et stykke tid. Klageren ønsker dækning af udgifterne til udbedring af det anmeldte forhold, herunder ny tagplade, nyt træværk under hullet og timeløn for arbejdet udført ved fagmand/tømrer. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold er anmærket i tilstandsrapporten.

Klageren har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er revner og afskalninger på husets tagplader, og at sælger ikke havde kendskab til utætheder i taget, der blev vurderet at have en levetid til 2050. Klageren har anført, at de efter overtagelsen hurtigt opdagede det gennemgående hul i tagpladen, og at det underliggende træværk er råddent og porøst efter lang tids vandindtrængen. Klageren har anført, at et hul på den konstaterede størrelse i tagpladen ikke kan kategoriseres som en revne eller afskalning.

Selskabet har anført, at taget er anmærket med flere kritiske skader i tilstandsrapporten, idet det bl.a. fremgår, at tagpladerne og rygningsplader har revner og afskalninger flere steder, og at klageren herved inden købet blev oplyst om, at tagbelægningen ikke er intakt og tæt. Klagerne blev også advaret om, at dette allerede kunne have medført følgeskader på underliggende konstruktioner. Selskabet har anført, at tilstandsrapportens angivelse af tagets levetid er baseret på et tabelopslag, og ikke en konkret vurdering af taget, og at forsikringen i øvrigt ikke dækker fejlagtig angivelse af tagets forventede restlevetid i tilstandsrapporten.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 22/10 2024: "Anmeldte skade må tilskrives en mekanisk påvirkning på meget nedslidt tagplade. Taget er meget slidt og fremstår med revner og afskalninger. Der er et tykt lag mos på det meste af taget, men det nederste stykke, som er nemmest at nå fra stige, er der startet på en afrensning af mos. Her er der slået et stykke af tagpladen ved udhæng ud over tagrenden. Det er ikke muligt med sikkerhed at sige, hvordan det så ud inden overtagelsen og mosafrensningen. Det kan f.eks. skyldes et slag fra en gren fra de træer der er eller har været ved huset. Det kan også være slået af i forbindelse med mosafrensningen, fordi tagpladerne i forvejen er mindre modstandsdygtige på grund af revner.

Tagpladen ses revnet i hele pladelængden og brudfladen ser på forsikringstagers billeder umiddelbart ren ud. Der er partielt overfladeråd i taglægte og sternbræt fra den nedbør, der løber ned på træværket i stedet for i tagrenden. Lægten og sternen er her opfugtet, men vil ved udskiftning af tagpladen tørre op igen. Området med råd er minimalt, og har ikke betydning for konstruktionens styrke. Lægten vil ikke være synlig når tagpladen skiftes, og området ved sternen vil kun være begrænset synligt øverst oppe bag tagrenden. Huset er opført i 1970 efter sædvanlig byggemetode. Der er ikke følgeskader, ud over kosmetisk/overfladenedbrudt træ i lægte og stern. Forholdet var til stede ved overtagelsen ... Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Tagplade udskiftes 2-3.000,- kr. Eventuel udlusning råd i lægte og stern 1 – 2.000, - kr."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 3.1, at forsikringen dækker "udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger". Det fremgår af punkt 4.1, 4.8 og 4.12, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag og forhold under 5.000 kr.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget over terrassen, som udgjorde skade eller nærliggende

Ankenævnet for Forsikring

10.

102827

risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt de fremlagte fotografier, hvor der bl.a. kan ses en revne i tagpladen over hullet, og at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 6, at "Tagpladerne og rygningssplader har revner og afskalninger flere steder, det ses på begge tagflader og på tilbygning mod øst ... Risiko Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for vandindtrængen og skader på andre bygningsdele". Forholdet er anmærket med "rødt hus", der dækker over en kritisk skade, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt, og dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Nævnet finder det herefter godtgjort, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at lægten og sternen under hullet vil tørre op igen ved udskiftning af tagpladen, og at området med råd er minimalt og ikke har betydning for konstruktionens styrke.

Nævnet bemærker, at den skønnede pris på udbedring i besigtigelsesnotatet er angivet til maksimalt 5.000 kr., og at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr.

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

102827

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck