Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. juni 2025 blev i sag nr. 103006:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 2/2 2025 har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Jeg har tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring i forbindelse med mit køb af huset ….
> Jeg overtog huset 15. april 2024.
> Police: …
>
> Jeg har i september 2024 konstateret - i forbindelse med at jeg malede træværket på gavlen - at der er råd i tre udhængsspær på den østlige side af mit hus. Det anmeldte jeg som en skade til Dansk Boligforsikring 21. oktober 2024.
>
> Da jeg forberedte at male træpartiet i september ved at slibe det, gik der hele stykker af rådnet træ af. Spærene er rådnet i flere centimeters dybde. (Se billede [1]). Jeg besluttede at male træværket alligevel for at begrænse skaden.
>
> Der er tale om omfattende råd, og en udskiftning af udhængsspærene er derfor nødvendig. Det kan heller ikke udelukkes, at der er andet - ikke synligt - træværk i tagkonstruktionen, som er rådnet.
>
> Jeg betragter det som en skjult skade, da tilstandsrapporten (vedlagt) ikke angiver en skade i det omfang, som der er tale om.
>
> I tilstandsrapporten står det anført, at:
> Udhænget har nogle udtørringsrevner og begyndende nedbrydninger blandt andet mod nordøst.

Træet vil med tiden nedbrydes yderligere, men det skønnes ikke at få væsentlig indflydelse på bygningsdelens funktion.

Når det 'skønnes ikke at få væsentlig indflydelse på bygningsdelens funktion', må det siges at være oplagt forkert beskrevet. Tilstandsrapporten beskriver det som en 'Grå' skade, 'Mindre alvorlige skader.'

Udhængsspærene er nogle steder rådnet halvt igennem. Så det er et spørgsmål om tid, før de rådner helt igennem og ikke mere kan bære taget. Jeg har vedlagt billeder af skaderne.

Der kan også være råd i noget af det bagvedliggende træværk. Det er blevet pointeret af flere fagfolk.

Der er således tale om en skade, som mindst må beskrives som 'Gul', nemlig 'Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt.'

Fra mit synspunkt må en Grå skade være noget man som huskøber kan tage forholdsvist roligt, og som ikke vil være særlig dyr at udbedre. Men denne skade vil fordre, at der opsættes stillads, at tagstenene ud over tagudhænget tages ned og at hele trækonstruktionen nedenunder undersøges og repareres.

Jeg er i forbindelse med sagsbehandlingen blev bedt om af Dansk Boligforsikirng at indhente et tilbud fra en tømrer på en reparation. Der har jeg fået tilbud fra [tømmerfirma 1] lydende på 64.100 kroner. Det indikerer, at der ikke blot er tale om en 'Mindre alvorlig skade.'

En anden lokal tømrer har gjort mig opmærksom på, at taget muligvis er fejlkonstrueret i det nordøstlige hjørne af huset, idet tagstenene hælder ned mod træværket. En del af regnvandet vil derfor løbe ned i træværket, og ikke ned i tagrenden. Det vil selvfølgelig være op til fagfolk at vurdere, om der er tale om en fejlkonstruktion.

De vedlagte fotos er taget 24. september 2024.
De viser skaderne på både højre og venstre spær på hovedgavlen, samt skade på venstre spær på kvisten (alt sammen set fra vejen).

Anmeldelse af skade og klage til Dansk Boligforsikring:
Jeg har anmeldt skaden til Dansk Boligforsikring 21. oktober 2024.
Dansk Boligforsikring har 26. november 2024 afvist at dække skaden.
Jeg har 12. december 2024 påklaget den afgørelse til Dansk Boligforsikrings klageafdeling.
16. januar 2025 har Dansk Boligforsikrings klageafdeling afvist min klage.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At forsikringsselskabet dækker skaden."

Selskabet har den 5/3 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

3. 103006

4. 103006

Indledning
Klagen vedrører skader i udhængsspær, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet direkte er beskrevet i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling
Klager overtog ejendommen beliggende … den 15. april 2024. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport … udarbejdet den 5. januar 2024.

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

Den 25. september 2024 anmeldte klager, at der var råd i udvendige spær. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B** og fotos vedlagt anmeldelsen som **bilag C**. Hertil fremsendte klager et tilbud fra sin tømrer fra den 15. oktober 2024 (**bilag D**).

Den 31. oktober 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**.

Den 26. november 2024 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 2. december 2024 fremsendte en indsigelse. Skadeafdelingen fastholdt herefter afgørelsen den 5. december 2024.

Afgørelsen påklages herefter til DBF´s interne klageafdeling.
Da klager bl.a. gjorde gældende, at reparation af udhængsbrædderne ikke var muligt, indhentede DBF i den forbindelse et tilbud på reparation af det anmeldte forhold den 10. januar 2025 (**bilag F**). Samme dag bekræftede konsulenten, at en reparation var mulig (**bilag G**).

DBF's interne klageafdeling fastholdt herefter, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen den 16. januar 2025. Korrespondancen fremlægges som **bilag H**.
Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S´opfattelse af sagen
Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af rådskadede udhængsbrædder/sternbrædder.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. april 2024 var forhold ved ejendommens udhængsbrædder, 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 en ejendom opført i 1931. Ejendommen er opført med sadeltag. Tagkonstruktionen er udført med hanebånds- eller manzardspær og med bjælkespær.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at to udhængsspær/sternbrædder på gavludhænget og en på kvistudhænget mod NØ, ses med partielt nedbrydning/råd i den nederste del af spærene.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten:
Pkt. 1. Grå hus. Udhænget har nogle udtørringsrevner og begyndende nedbrydninger blandt andet mod nordøst. Træet vil med tiden nedbrydes yderligere, men det skønnes ikke at få væsentlig indflydelse på bygningsdelens funktion.
Når rådskaderne direkte er nævnt i tilstandsrapporten, er det anmeldte forhold ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Klager gør gældende, at der er tale om omfattende rådskader, og at en udskiftning af udhængsbrædderne er nødvendig. Hertil bemærker klager, at skaderne nævnt i tilstandsrapporten burde have haft en mere alvorlig karakter end grå hus, som beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. DBF's konsulent oplyser, at udhængsspæret alene partielt er ramt af råd. Hertil kan udhængsspærene fortsat benyttes til det, som de er bygget til. Det er alene ved de nederste dele af de tre udhængsspær, at der er råd ved den yderste kant på spærene. Det resterende af spærene er fortsat intakte og uden råd.

Hertil oplyser DBF's besigtigelseskonsulent, at udbedringen af rådskaderne nævnt i tilstandsrapporten kan udbedres ved reparation af udhængsbrædder/sternbrædder (bilag H). I den forbindelse har konsulenten indhentet et tilbud på en lokal reparation (bilag G), som dokumenterer, at det ikke er nødvendigt at udskifte brædderne, som klager ellers gør gældende. Endeligt vurderer konsulenten, at rådskaderne alene er opstået som følge af almindelig slid og ælde og ikke som følge af en fejlkonstruktion.

Når rådskaderne direkte er nævnt i tilstandsrapporten, og skaderne reelt alene har kosmetisk betydning på nuværende tidspunkt, finder DBF derfor ikke, at klager har påvist, at anmærkningen i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet. DBF fastholder af den grund, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Anmeldelse af nyt forhold
Klager bemærker i sit høringssvar følgende:
En anden lokal tømrer har gjort mig opmærksom på, at taget muligvis er fejlkonstrueret i det nordøstlige hjørne af huset, idet tagstenene hælder ned mod træværket.

Forholdet er ikke anmeldt til DBF tidligere. DBF opfordrer venligst klager til at anmelde forholdet på DBF's hjemmeside og har derfor med dette høringssvar ingen bemærkninger.

DBF afventer ankenævnets kendelse
DBF fastholder, at de anmeldte rådskader ikke er dækket af forsikringen, når rådskaderne direkte er nævnt i tilstandsrapporten.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 26/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har 4. februar 2025 klaget til Ankenævnet over, at Dansk Boligforsikring ikke vil dække en skade i form af rådnede udhængsspær på den østlige side af mit hus.

Dansk Boligforsikring har over for Ankenævnet afvist at dække skaden i et brev 5. marts 2025.

Det er min påstand, at skaden ikke er beskrevet tilstrækkeligt alvorligt i tilstandsrapporten. Den er beskrevet som en 'grå skade'.

Modsat hævder forsikringsselskabet, at skaden er beskrevet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten med ordene: *Udhænget har nogle udtørringsrevner og begyndende nedbrydninger blandt andet mod nordøst. Træet vil med tiden nedbrydes yderligere, men det skønnes ikke at få væsentlig indflydelse på bygningsdelens funktion*.

Jeg minder om, at træet i udhængsspærene nogle steder er rådnet halvt igennem. Da spærene er bærende, må man i høj grad sige, at det kan få væsentlig indflydelse på bygningsdelens funktion.

En 'grå skade' er en mindre alvorlig skade.

Fra mit synspunkt er en 'Grå skade' noget man som huskøber kan tage forholdsvist roligt, og som ikke vil være særlig dyr at udbedre. Men denne skade vil fordre, at der opsættes stillads, at tagstenene ud over tagudhænget tages ned og at hele trækonstruktionen nedenunder undersøges og repareres.

Der er efter min opfattelse tale om en skade, som mindst må beskrives som 'Gul', nemlig 'Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt.'

Jeg er i forbindelse med sagsbehandlingen blev bedt om af Dansk Boligforsikring at indhente et tilbud fra en tømrer på en reparation. Jeg har fået et tilbud fra [tømmerfirma 1] lydende på 64.100 kr. inkl. moms. Det indikerer, at der ikke blot er tale om en 'Mindre alvorlig skade.'

Tilsvarende har Dansk Boligforsikring indhentet et tilbud fra [tømmerfirma 2]. Det tilbud lyder på 41.350 kr. inkl. moms. Det indikerer heller ikke, at der blot er tale om en 'Mindre alvorlig skade'. I tilbuddet fra [tømmerfirma 2] tages forbehold for, at omfanget af skaden kan konstateres at være større, når arbejdet går i gang. Det indikerer også, at der kan være skader i det træværk, som ligger bag udhængsspærene.

Det kan i øvrigt ikke lade sig gøre at reparere udhængsspærene partielt, sådan som Dansk Boligforsikring hævder. Det er der flere fagfolk, som har oplyst over for mig.

Jeg vil derfor opfordre Ankenævnet for Forsikring til selv at sende en fagperson ud og se på skaderne og bedømme, om de er beskrevet fyldestgørende og tilstrækkeligt i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 10/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers høringssvar fra den 26. marts 2025.

Klager henviser bl.a. til, at når der er indhentet to tilbud på udbedringen, hvor det billigste er på 41.350 kroner inkl. moms for en reparation (bilag F), indikerer denne omstændighed, at der ikke er tale om en 'mindre alvorlig skade'.

Uanset at en skade er beskrevet som en mindre alvorlig skade i tilstandsrapporten, kan den godt være omkostningstung at udbedre.

DBF's konsulent oplyser i den forbindelse, at en årsag til, at prisen bliver på 41.350 kroner er, at der skal opstilles et stillads, da udhængsbrædderne er placeret langt over jorden. Såfremt der ikke skulle opstilles et stillads, ville udbedringen blive billigere.

Når udhængsbrædderne fortsat kan benyttes efter deres hensigt, alene udgør et kosmetisk forhold, der ikke er risiko for følgeskader og når brædderne i øvrigt kan repareres ved en reparation fastholder DBF, at skaderne er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.1.

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

Klageren har i brev af 27/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat min bestemte opfattelse, at skaderne på udhængsspærene på husets østlige side ikke er beskrevet tilstrækkeligt alvorligt i tilstandsrapporten.

Skaderne er beskrevet som 'begyndende nedbrydning' og karakteriseret som en 'Grå' skade.

Som nævnt tidligere opdagede jeg i forbindelse med maling af udhængsspærene, at spærene var rådnet 3-5 centimeter ind i træet.

Der er således tale om en skjult skade, som ikke er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, og som bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

Udhængsspærene er en del af en samlet konstruktion, og det vil ifølge flere fagfolk være nødvendigt med et stillads, og det vil være nødvendigt at skille konstruktionen ad, formentlig også at nedtage tagsten.

Derfor kan det ikke lade sig gøre at reparere udhængsspærene partielt, som Dansk Boligforsikring har foreslået.

Jeg vil derfor opfordre Ankenævnet for Forsikring til selv at sende en fagperson ud og se og vurdere skaderne.

Jeg har ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Udrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 5/1 2024 fremgår bl.a.:

"**Nr.** 1
Vurdering Gråt hus
Skade Udhænget har nogle udtørringsrevner og begyndende nedbrydninger blandt andet mod nordøst.

Risiko
Træet vil med tiden nedbrydes yderligere, men det skønnes ikke at få væsentlig indflydelse på bygningsdelens funktion."

Af skadesanmeldelse af 25/9 2024 fremgår bl.a.:

"**Hvordan blev skaden opdaget?**
Jeg malede i weekenden træværket og de udvendige spær på huset. Her opdagede jeg, at en stor del af de udvendige spær var rådne. Materialet var helt blødt, og jeg kunne let fjerne det. (Jeg har malet træværket for at beskytte det indtil skaden bliver repareret).

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)
De udvendige spær er rådnet mod gaden (mod øst). Det gælder både på hovedgavlen og på kvisten.

Hvad er årsagen til skaden?
Det skal jeg ikke kunne sige.

Hvor er skaden lokaliseret?
Som sagt på udvendige spær mod øst (mod gaden)."

Af tilbud af 15/10 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Vedr. gamle spær med udskæringer i dårlige pga. råd 1 stk. kvist 1 stk. spær i venstre side skiftes og store gavl Vedr. 2 stk. vindskedespær skiftes i højre og venstreside der er en del arbejde i dette pga. alt skal skilles af pga. spær er sæt sammen med den nederste del og underlister hænger sammen med dette (maler arbejde er ikke med excl for dette hvis der er andre dele der skal skiftes er dette ekstra for dette)

Tilbud

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Stillads lille kvist og store gavl stillads firma sætter op	1,00	stk.	8,500,00	8,500,00
Materialer klinger sandpapir stiksavklinger rundsavsklinger feinklinger bajonet klinger skuer træ special spærtræ fra savværk	1,00	stk.	4.800,00	4.800,00
Arbejdsløn store gavl 2 spær skiftes	1,00	stk.	25,000,00	25,000,00
Arbejdsløn lille kvist 1 stk spær skiftes	1,00	stk.	12,500,00	12,500,00
Forbehold på prisstigninger og dvs råd i andre dele konstruktioner end beskrevet er exklusiv ikke med og maler arbejde er ekskusiv for dette	1,00	stk.	0,00	0,00
Time pris for ekstra arbejde 480 kr pr excl moms pr time for ekstra arbejde	1,00	stk.	480,00	480,00

Subtotal	51.280,00
Moms (25,00%)	12.820,00
Total DKK	**64.100,00**

"

9. 103006

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/11 2024 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold omhandler:**
Råd i 3 udhængsspær/sternbrædder mod NØ.
…
Konklusion
Årsagen til forholdet er slid og ælde.

2 udhængsspær/sternbrædder på gavludhænget og 1 på kvist udhænget mod NØ, ses med partielt
nedbrydning/råd i den nederste del af spærret. Forsikringstager har afrenset træet med en stålbørste påsat en boremaskine og efterfølgende malet træet, der er stadigvæk råd/nedbrud partielt i udhængsspærene/sternbrædderne. Huset er fra 1931, udhængsspærene er monteret samtidigt med taget ca. i slut 80erne eller start 90erne, ca. 34 år, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskade er partiel råd. Forholdet har været til stede ved overtagelsen, det kan ses på slid og ælde og er nævnt i TR. Der er indhentet et tilbud på udbedringen af forsikringstager, tilbuddet vurderes at være for højt/dyrt.

Fortalt til forsikringstager. Forholdet er nævnt i TR, forsikringstager mener ikke at den grå anmærkning svarer til det reelle billede.

Byggesag, digitale oplysninger, historik
Byggesagen er hentet og ligger på sagen, der er et foto fra 1996 vedr. et vindue, taget er det samme som i dag.

Observationer og målinger
Foto med anvisning.
…
De 3 udhængsspær/sternbrædder er mærket med en grøn streg.
Behandlet blødt træ 45x125 mm, 2/4320 mm, 1/1500 mm.

Facadefoto mod NØ.
Foto 1
…
Fra terræn ses der råd og manglende emne på kanterne af de 3 brædder, de var fuldkantede inden FT malede.
Foto 2
Der hvor rådet er mest udbredt.
Foto 3
Der er råd og manglende emne på den nederste udvendige kant.
Foto 4
Det resterende træ er her hårdt, rådet er fjernet ved FTs vedligeholdelse.

Tilstandsrapport
Side 12, pkt. 1."

Ankenævnet *for* Forsikring

10. 103006

11. 103006

Af tilbud af 10/1 2025 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

" **Udhængsspær 3 stk**
• Stillads opsættes
• Udhængsspær udskæres partielt
• Nyt tømmer tildannes lign eksisterende
• Udhængsspær udbedres partielt
• Males 2 x med hvid træbeskyttelse
• Stillads demonteres
• Affald bortskaffes
• Der tages forbehold for omfanget af udskæringer. Der er medregnet 1 meter underside på kvisten - 1 meter komplet i højre side på gavlen - 4 meter underside i højre side på gavlen - 2 meter underside på venstre side i gavlen.
• Såfremt omfanget konstateres større når stilladset er opstillet vil vi kontakte forsikringer for regulering af pris/omfang

Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 33.080,00	Subtotal:	33.080,00
	25,00% Moms:	8.270,00
	Total DKK:	**41.350,00** "

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.
…
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 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 udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1931 – den 15/4 2024. Klageren anmeldte den 25/9 2024, at "de udvendige spær er rådnet mod gaden (mod øst). Det gælder både på hovedgavlen og på kvisten". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden.

12. 103006

Klageren har anført, at skaderne på udhængsspærene på ejendommens østlige side ikke er beskrevet tilstrækkeligt alvorligt i tilstandsrapporten. Skaderne er beskrevet som "begyndende nedbrydning" og fået en grå anmærkning. Klageren har anført, at han opdagede – i forbindelse med maling af udhængsspærene – at spærene var rådnet 3-5 centimeter ind i træet. Klageren har påpeget, at spærene er bærende, og derfor kan få væsentlig indflydelse på bygningsdelens funktion. Klageren har anført, at skaden som minimum skulle have en gul anmærkning.

Klageren har oplyst, at selskabet i forbindelse med sagsbehandlingen bad om at få indhentet et tilbud på en reparation, og at dette tilbud lyder på 64.100,00 kr. inkl. moms. Selskabet har tilsvarende indhentet et tilbud, der lyder på 41.350,00 kr. Klageren har anført, at disse tilbud også indikerer, at der ikke blot er tale om en mindre alvorlig skade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at rådskaderne er direkte nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har ikke bevist, at anmærkningen er klart forkert beskrevet. Selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at udhængsspæret alene partielt er ramt af råd, og at udhængsspærene fortsat kan benyttes til det, som de er bygget til. Selskabet har påpeget, at det alene er ved de nederste dele af de tre udhængsspær, at der er råd ved den yderste kant på spærene, og at det resterende af spærene fortsat er intakt og uden råd.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/11 2024, at "årsagen til forholdet er slid og ælde. 2 udhængsspær/sternbrædder på gavludhænget og 1 på kvist udhænget mod NØ, ses med partielt nedbrydning/råd i den nederste del af spærret. Forsikringstager har afrenset træet med en stålbørste påsat en boremaskine og efterfølgende malet træet, der er stadigvæk råd/nedbrud partielt i udhængsspærene/sternbrædderne. Huset er fra 1931, udhængsspærene er monteret samtidigt med taget ca. i slut 80erne eller start 90erne, ca. 34 år, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskade er partiel råd. Forholdet har været til stede ved overtagelsen, det kan ses på slid og ælde og er nævnt i TR. Der er indhentet et tilbud på udbedringen af forsikringstager, tilbuddet vurderes at være for højt/dyrt. … Byggesagen er hentet og ligger på sagen, der er et foto fra 1996 vedr. et vindue, taget er det samme som i dag".

13. 103006

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger 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 bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold omkring gavludhænget og kvistudhænget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 1, under "skade", at "udhænget har nogle udtørringsrevner og begyndende nedbrydninger blandt andet mod nordøst" og under "risiko", at "træet vil med tiden nedbrydes yderligere, men det skønnes ikke at få væsentlig indflydelse på bygningsdelens funktion". Forholdet har fået vurderingen "gråt hus", der dækker over en mindre alvorlig skade, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, at selskabets besigtigelseskonsulent vurderer, at udhængsspærene er fra slutningen af 80'erne eller begyndelsen af 90'erne, og at årsagen til skaden er slid og ælde, og at det efter nævnets vurdering ikke på det foreliggende grundlag er godtgjort, at der er tale om en skade, der kan få væsentlig indflydelse på bygningsdelens funktion, som anført af klageren.

Nævnet finder herefter, 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 herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde forsikringsdækning for forholdet omkring rådskaderne i gavludhænget og kvistudhænget.

14. 103006

Nævnet bemærker, at selskabet – hvad angår at klageren i sit indlæg til nævnet har oplyst, at "taget muligvis er fejlkonstrueret i det nordøstlige hjørne af huset, idet tagstenene hælder ned mod træværket" – har oplyst, at forholdet ikke tidligere er anmeldt til selskabet, og at klageren opfordres til at anmelde forholdet på selskabets hjemmeside.

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.



Peter Thønnings