

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. oktober 2025 blev i sag nr. 103348:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

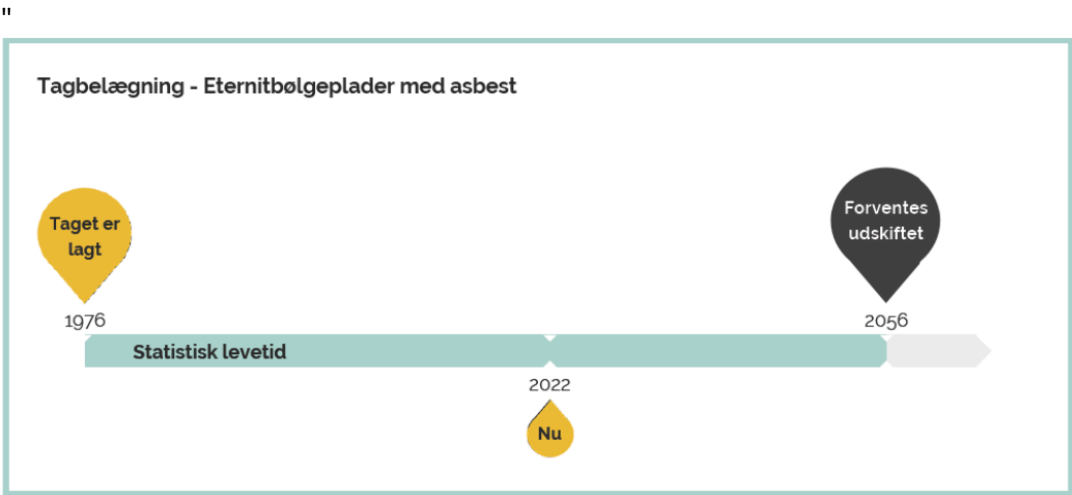
mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. Ejendommen – der er opført i 1976 med en tilbygning fra 1997 – er overtaget af klageren den 1/2 2023. Det fremgår af tilstandsrapporten af 18/10 2023:



...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

Ankenævnet for Forsikring

2.

103348

1		Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i underbeklædning på hjørne mod nordøst i form af borebiller og begyndende nedbrydning.	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nærliggende risiko for skadesudvikling på kort sigt.	-
2		Tagpladerne fremstår med påbegyndende forvitrede og nedslidte overflader flere steder.	Der er risiko for at skaden fortsat vil udvikle sig, og mængden af afskalninger vil sandsynligvis vokse på længere sigt.	-
3		Tætninger ved skotrender er mangelfulde.	Det giver begrænset risiko for vandindtrængen ved blæst og nedbør.	-

...

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum / Loftrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Tagplader er blevet rensat og malet. Der er i forbindelse med afrensningen trængt afrensningsslam ind i tagrummet, hvor det ligger i striber på isoleringen og på gangbro..	Afrensningsslammet kan indeholde asbest, hvorfor kontakt bør undgås. Såfremt det ønskes fjernet bør det ske i henhold til gældende anvisninger.	-

SÆLGEROPLYSNINGER

...

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor taget er eller har været utæt - Hvad der er eller har været utæt - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udført som selvbyg	Vandindtrængning efter vinterstorm. Snefygning. Men selve taget er ikke utæt. Jeg fjernede det meste af sneen fra loftet, men noget af den nåede at smelte. 2002

..

I klageskema af 31/3 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jf. Rapport dannet af [klagerens bygningssagkyndig]:

1. Tagplader på tilbygning er fyldt med fremskredne syrefordybninger, som har medført store huller i mange af tagpladerne, ligesom adskillige tagplader er revnet.

2. I den østlige gavl af huset har udhænget en kraftig nedbøjning, som antyder at forankringen af udhængspærret ikke er forstærket, og derved bøjer ned grundet vægten af tagpladerne.
3. Der er konstateret adskillige skadede og knækkede rygningsplader på hovedbygningen.

Ejerskifteforsikringen nægter at dække en hver form for udbedring.

Skaderne i tilstandsrapporten er konstateret som 'mindre alvorlige skader - skader, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelen eller bygningens funktion'.

Med hjælp fra advokat blev firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten kontaktet. De kom og lavede en ny vurdering, og har konstateret, at den sagkyndige har lavet fejl ved vurderingen på flere af de ovenstående punkter.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg forventer, at selskabet vil stå til ansvar for de fejl, der mangler, der er fundet på huset og vil betale for udbedring af taget på tilbygning, rygningsplader på hovedbygning og udhæng på hovedbygning."

Selskabet har den 14/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skader på tagplader på tilbygningen, nedbøjning af udhæng samt rygningsplader på hovedbygningen, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør nærliggende risiko for skade eller skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1976 beliggende ... den 1. januar 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 18. oktober 2022.

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

Den 18. februar 2023 anmeldte klager skader på taget på garagen og tilbygningen, utæt skotrende samt nedbøjning af gavlu dhæng mod øst. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager et notat fra klagers rådgiver udarbejdet den 11. februar 2023 (bilag C).

Herefter fremsendte klager den 28. marts 2023 et tillæg til skadeanmeldelsen, hvor klager oplyste, at klager i mellemtiden havde lavet rygningen på garagen (bilag D). Sammen med mailen vedlagde klager et tilbud (bilag E).

Den 24. april 2023 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag F. Hertil fremlægges fotos fra besigtigelsen som bilag G.

Den 20. juni 2023 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 18. august 2023 fremsendte en indsigelse. DBF's skadeafdeling fastholdt herefter afgørelsen vedr. tagpladerne og tilbød i den forbindelse en genbesigtigelse af udhænget samt af rygningen på hovedbygningen, som DBF ikke tidligere havde besigtiget.

DBF genbesigtigede herefter de anmeldte forhold. Besigtigelsesnotat vedr. gavludhæng fremlægges som bilag H. Hertil fremlægges notat vedr. rygningen på hovedhuset som bilag I samt fotos fra besigtigelsen som bilag J.

Den 21. september 2023 afviste DBF dækning på baggrund af konklusionerne i notaterne fra genbesigtigelsen, hvorefter der fulgte en korrespondance parterne imellem. Korrespondancen fremlægges som bilag K.

Klager anmeldte herefter fejl og mangler ved tilstandsrapporten til [firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten], som den 15. november 2023 udarbejdede en rapport (bilag L).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Tagplader på tilbygning

Klager kræver, at DBF skal dække skader på tagplader på tilbygningen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. januar 2023 var forhold ved tagpladerne, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1976. Tagkonstruktionen er udført med sadeltag og med tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest. Hertil er der udført skotrender og en muret skorsten.

Tilbygningen er opført i 1997 og er udført med eternitbølgeplader uden asbest.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten:

Pkt. 2. Gråt hus. Tagpladerne fremstår med påbegyndende forvitrede og nedslidte overflader flere steder. Der er risiko for at skaden fortsat vil udvikle sig, og mængden af afskalninger vil sandsynligvis vokse på længere sigt.

Forholdet har fået karakteren gråt hus, som beskriver mindre skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der øverst på taget på tilbygningens vestside ses en større afskalning, hvor der ses vandindtrængning indvendigt. Der er ikke konstateret følgeskader.

Konsulenten oplyser, at der samlet forekommer 4 eternitplader med større afskalninger/revner/utætheder, som er årsag til vandindtrængningen.

At der forekommer enkelte tagplader med større skader, harmonerer i den forbindelse med [firmaets, der har udarbejdet tilstandsrapporten] vurdering af skadeomfanget, hvor det på side 4 i rapporten fra [firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten] (bilag L) fremgår, at 'der konstateret enkelte 2-3 plader, hvor der er visuelle revnedannelser i pladerne'.

Udskiftning af de 4 utætte eternitplader er som udgangspunkt dækket af forsikringen, da skaderne på disse er mere omfattende end beskrevet i tilstandsrapporten, bl.a. pga. at pladerne ikke er tætte. Af erstatningen fratrækker DBF 5.000 kroner i selvrisko.

Klager er velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen. Hvis prisen på udbedringen er under 5.000 kroner, er forholdet ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.12.

I forhold til de øvrige tagplader har konsulenten alene konstateret almindeligt tagslid og ingen følgeskader i form af eks. råd eller svampeskader, og tilstanden af de øvrige tagplader svarer derfor til oplysningerne i tilstandsrapportens pkt. 2. og er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Hertil oplyser konsulenten, at levetiden for tilsvarende bølgeeternittage er på 20-30 år. I dette tilfælde havde tagbelægningen en alder på 26 år på overtagelsestidspunktet. Den omstændighed, at tagbelægningen forekommer slidt, er derfor helt forventeligt, og forholdet nedsætter derfor ikke bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme med samme tagbelægning, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Klager har fremlagt et notat fra sin rådgiver (bilag C). Rådgiveren har, ligesom DBF's besigtigelseskonsulent, også alene konstateret huller i tagbelægningen enkelte steder og ingen følgeskader, hvilket svarer til DBF's besigtigelseskonsulents iagttagelser.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. januar 2023 var forhold ved den øvrige tagflade, som, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten samt de 4 tagplader som DBF har dækket, udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF fastholder derfor, at der ikke kan tilbydes yderligere dækning end den, som DBF allerede har meddelt dækning til, jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

2. Udhæng som hænger ned

Klager kræver, at DBF skal dække reparation af udhæng, som hænger ned.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med den første besigtigelse (bilag F) konstateret, at ved den østvendte gavl ses gavludhænget at have en nedbøjning.

I loftrummet er der i begge sider af udhænget indlagt kraftigt tømmer over 4 spærfag til aflastning af gavludhæng. Der er ingen tegn på brud.

Konsulenten vurderer, at der tidligere sket en nedbøjning, som er stoppet, og der er ikke tegn på, at nedbøjningen i mange år har udviklet sig.

Ved genbesigtigelsen (bilag H) har konsulenten ikke konstateret brud og vurderer, at skævhed dels skyldes naturlig nedbøjning og sammenpresning i det bærende tømmer, og dels at der er en skævhed forbundet med den tidligere udførte reparation.

Konsulenten vurderer, at der ikke er risiko for brud eller kollaps forbundet med det anmeldte forhold.

[Firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten] har ligesom DBF's besigtigelseskonsulent på side 6 i deres rapport beskrevet, at der ikke kan konstateres skader eller tegn på skader, på hverken tagplader, lægter eller udvendig træbeklædning, pga. den mindre nedbøjning, som har været på denne måde i 47 år siden etableringen af tilbygningen i 1976, og at forholdet derfor ikke udgør nærliggende risiko for skade.

Når klager ikke har påvist, at forholdet udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, fastholder DBF, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

3. Rygningsplader på hovedbygningen

Klager kræver, at DBF dækker forhold ved rygningsplader på hovedbygningen.

DBF's besigtigelseskonsulent har ved besigtigelsen den 29. august 2023, og dermed ca. 8 måneder efter overtagelsen, konstateret, at der ses enkelte afskalninger og begyndende overfladerevner (bilag I).

Indvendigt har konsulenten ikke konstateret tegn på skader, misfarvninger eller vandindtrængning.

Klagers rådgiver, har, på trods af at tagbelægningen har været gennemgået den 11. februar 2023 (bilag C), ikke fundet anledning til at kommentere tilstanden af rygningen på hovedhuset, hvilket derfor harmonerer med, at DBF's besigtigelseskonsulent ikke har konstateret alvorlige skader ved rygningen ved besigtigelsen (bilag I).

Klager har nu over 2 år og 5 måneder efter overtagelsen ikke påvist utætheder ved rygningen.

Afskalningerne og de begyndende overfladerevner udgør derfor alene et kosmetisk forhold, som ikke nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme konstruktion og byggemetode.

Samlet fastholder DBF, at klager ikke har påvist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

DBF afventer ankenævnets kendelse

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

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 13/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På trods af løbende vedligehold af tagplader i form af lapning af huller, forekommer der vandindtrængning ind i huset, da der løbende opstår nye huller. Der er vedhæftet billeder af indvendigt loft i boligen, hvor dette er synligt. Der er også påvist billeder af flere lægter, der er knækket, så DBF vurdering af, at der ikke er lægter, der har taget skade, er forkert. Jeg er ikke enig i DBF modsvar, og at klagen skal afvises."

Selskabet har i brev af 23/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at der nu er flere steder, hvor der er kommet vand ind.

Set i forhold til, at ejendommen er overtaget den 1. januar 2023, dækker DBF ikke den omstændighed, at der forekommer utætheder i tagbelægningen 2½ år efter overtagelsen, da klager ikke har påvist, at utæthederne var til stede ved overtagelsen jf. vilkårenes pkt. 3.5.

Hertil har klager heller ikke fremlagt dokumentation i form af faktura på, at der er sket udskiftning af de 4 eternitbølgeplader, som DBF har meddelt dækning til. At der nu forekommer utætheder, finder DBF derfor ikke som værende overraskende."

Klageren har i brev af 15/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen har udviklet sig løbene og ikke opstået 2½ år efter. Der har aldrig fra vores side været tale om fire plader, men i stedet udskiftning af hele taget, da hele taget er fuld af huller. Førte rapport udarbejdet med entydligt bevis på, at der er huller i taget, er udarbejdet den 11.02.2023, samt rapporten fra [firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten] fra 29. april 2024, som viser det samme. Der er udover taget, stadigvæk et udhæng, der bør dækkes af forsikringen, da skaden var til stede under overtagelsen jf. rapport 11.02.2023. Alt har i sagens forløb været til stede under overtagelse, og har med tiden kun udviklet sig negativt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af rapport fra klagerens bygningssagkyndige af 11/2 2023:

"Ved besigtigelsen af [den forsikrede ejendom], har jeg gennemgået huset og fotoregistreret flere skader beskrevet i nedenstående.

- Utætte skotrender.
- Huller i tagplader på tilbygning/vinkelbygning.
- Manglende ventilation af tagrummet over tilbygningen/vinkelbygning.
- Kraftig nedbøjning i gavludhæng mod øst.
- Lukket/manglende aftræk fra badeværelset ved soveværelset.
- Revner og huller i rygninger på garagen.

Skaderne er beskrevet mere detaljeret med fotoregistrering på de kommende sider i rapporten.

Utæt skotrende.

[Fotos fra loftrummet]

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103348

Skotrenden imellem hovedhuset og tilbygningen er utæt, og der er målet forhøjet fugt i tagkonstruktionen der er målt 44 % fugt.

Ankenævnet for Forsikring

9.

103348

Utætheden er ikke belyst i Tilstandsrapporten (nedenstående er uddrag af tilstandsrapporten)

3		Tætninger ved skotrender er mangelfulde.	Det giver begrænset risiko for vandindtrængen ved blæst og nedbør.	-
---	---	--	--	---

Karakteren i Tilstandsrapporten er ikke korrekt i forhold til skadens omfang.



Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Der forventes fuld dækning af skadernes udbedring, grundet den svage karaktergivning.

Nedbrydning i taget

Der er kraftig nedbrydning i taget, med meget fremskredne syrefordybninger, der har ført til huldannelse i taget (nedenstående billeder)



Kraftig nedbrydning af tagplader på tilbygningen



Fremskredne syrefordybninger på tilbygningen. Hul i tagplade.

Ankenævnet for Forsikring

10.

103348



Opfugtede lægter

Over tilbygning er der konstateret hul i tagplade med vandindtrængning til følge, samt at flere af taglægterne er opfugtet der 25 % fugt.

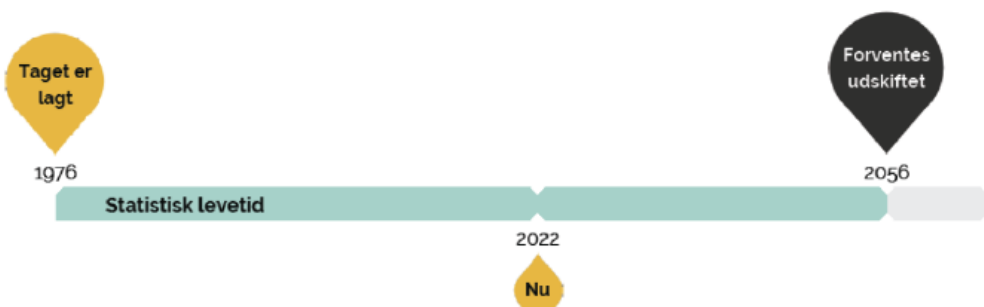
Utætheden er ikke belyst i Tilstandsrapporten (nedenstående er uddrag af tilstandsrapporten).

2		Tagpladerne fremstår med påbegyndende forvitrede og nedslidte overflader flere steder.	Der er risiko for at skaden fortsat vil udvikle sig, og mængden af afskalninger vil sandsynligvis vokse på længere sigt.	-
---	--	--	--	---

Karakteren i Tilstandsrapporten er ikke korrekt i forhold til skadens omfang.

Mindre alvorlige skader
Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Jeg vil anslå tagets levetid til max 1-2 år, hvilket der ikke er gjort opmærksom på i forhold til tabelopslaget, som siger en levetid til 2056 (nedenstående er uddrag af tilstandsrapporten).



Der forventes fuld dækning af skadernes udbedring, grundet den svage karaktergivning.

...

Nedbøjning i gavludhæng

[Fotos af gavludhæng]

Kraftig nedbøjning i gavludhæng mod øst.

I den østlige gavl af huset har udhænget en kraftig nedbøjning, som antyder, at forankringen af udhængspærret ikke er forstærket, og derved bøjer ned grundet vægten af tagpladerne.

Den kraftig nedbøjning i gavludhæng mod øst er ikke belyst i Tilstandsrapporten.

Der forventes fuld dækning af skadernes udbedring.

...

Rygning på garage

[Foto af rygningen]

Revner og huller i rygning på garagen.

Der er konstateret flere revner og huller i rygningen på garagetaget, og der kommer vand ind flere steder i garagen.

Emnet er ikke belyst i Tilstandsrapporten.

Der forventes fuld dækning af skadernes udbedring.

Opsummering.

Generelt er vurdering af skaderne, at den bygningssagkyndige som har besigtiget ejendommen i sammenhæng med udarbejdelse med Tilstandsrapporten, har overset en del kritiske punkter, som nu efterlader køber af ejendommen med en stor udgift til uforudsete omkostninger."

Det fremgår bl.a. af klagerens skadeanmeldelse af 18/2 2023:

"Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Skade på: Tagryggen på garagen, taget på tilbygningen, utæt skotrende, nedbøjning i gavludhæng mod øst.

Mangler: Manglende udluftning på badeværelse

Der er i forbindelse med ovenstående udarbejdet en rapport af [klagerens bygningssagkyndig]."

Det fremgår bl.a. af klagerens mail til selskabet af 28/3 2023:

"Så har jeg fået tilsendt et tilbud på reparation og udbedring af de skader der er på huset.

Jeg har senere hen opdaget at der er borebille angreb i bjælkelag/spærfod. Det er også med i tilbuddet.

Jeg har i mellemtiden lavet rygningen på garagen, da den var så ringe at det ikke kunne vente, så rygning på garagetaget er ikke med i tilbuddet, da det er lavet."

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat af 27/4 2023:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

...

Forhold 2: Utætte tagplader på tilbygning.

...

Forhold 4: Nedbøjning i gavludhæng mod øst.

...

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

...

Forhold 2

Konstruktion/opbygning:

Saddeltag m. eternit bølgeplader.

Beskrivelse:

På tilbygningens tag ses der på vestsiden (Foto 64) en reparation af hul i eternitplade, registreret i rapport indsendt af FT. (Foto 65A, 46, 47)

Øverst på taget ses ligeledes en større afskalning hvor der konstateres vandindtrængning indvendigt. (Foto 73, 44, 45)

Der ses på vestsiden at 7 eternitplader tidligere er udskiftet. Øvrige fremstår med en del mindre syreskader/afskalninger og afskalninger i tagmalingen. (Foto 64 til 74).

På tilbygningens østside (Foto 85) ses der lidt flere afskalninger i selve tagmalingen (Foto 86,87), en større afskalning i pladeoverfladen (Foto 88, 89), samt flere små syreskader/afskalninger. (Foto 86 til 91)

Til højre for skotrende ses der på hovedhuset en enkelt plade med større overfladeafskalning. (Foto 91A)

Ingen bemærkninger til hovedhusets øvrige tagplader (Foto 92)

I loftrummet fremstår træværk og underside plader i øvrigt generelt tørt. Der ses i adspredte områder lidt hvidfarvning og fin forvitring i undersidens pladeoverflader. (Foto 39, 40, 41, 42, 43, 49, 50, 51, 52)

Der ses et fugtskjold på en lægte efter utæt tagskrue, svarende til registreret fugtmålt lægte i FT's fremsendte rapport. (Foto 50A)

Konklusion:

Jeg vurderer at forholdet skyldes almindeligt tagslid, hvorved der er opstået syreskader og enkelte tilfælde med afskalninger som har ført til utætheder.

Tilbygningen er ikke udført med asbestholdige plader, men i stedet asbestfri plader som typisk tilskrives en holdbarhed på 20-30 år.

Der er kun utætheder i 4 tagplader og øvrige pladers tilstand svarer til pkt. 2 i tilstandsrapporten.

Alderen på det skadede:

Tilbygning opført 1997.

Aktuelle skader:

4 eternitplader med større afskalninger/utætheder samt begyndende nedbrydning/tagslid på øvrig tilbygning.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Hvor der er utætte plader/tagskruer, giver dette risiko for fugtskades udvikling.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja.

...

Forhold 4**Konstruktion/opbygning:**

Saddeltag udført af gitterspær. Taget er belagt med eternit bølgeplader.

Der er bræddebeklædning på gavl og under udhæng.

Beskrivelse:

Ved den østvendte gavl (Foto 1) ses gavludhængen at have en nedbøjning. (Foto 97)

I den østlige side hænger udhæng 3-3,5cm. (Foto 98, 99, 100)

I den vestlige side hænger udhængen 2-2,5cm. (Foto 101, 102)

I loftrummet ses der i begge sider af udhæng, indlagt kraftigt tømmer over 4 spærfag til aflastning af gavludhæng.

Der ses både på tømmer og lægter en nedbøjning svarende til udvendig opmåling. (Foto 53, 54, 55, 56, 57, 58)

Der ses ingen tegn på brud.

Konklusion:

Der er tidligere sket en nedbøjning, som er stoppet og der er ikke tegn på, at nedbøjningen i mange år har udviklet sig.

Alderen på det skadede:

Huset er opført 1976.

Aktuelle skader:

Nedbøjning i gavludhæng.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade, da der er tale om gammel nedbøjning i den oprindelige konstruktion som ikke har udviklet sig til brud eller tegn herpå.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja.

...

TILSTANDSRAPPORT:

...

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

...

Forhold 2:

For 4 tagplader konstateret utætte/nærværende utætte burde der være anmærket rød.

Øvrig tilbygning svarer til tilstandsrapportens pkt. 2.

...

Forhold 4:

Ikke beskrevet.

...

UDBEDRING:

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

...

2. Der udskiftes 4 utætte tagplader

...

4. Gavludhæng trykkes op med 1 soldat ved hver spærfod.

Der indlægges 2 stk. 300mm spær træ parallelt med eksisterende aflastninger for ekstra aflastning."

Det fremgår bl.a. af klagerens klage til selskabet af 18/8 2023:

"Forhold 4: Nedbøjning i gavludhæng mod øst

...

Angående forhold 4: Nedbøjning i gavludhæng mod øst,

I skriver 'Alle bygningsdele er de oprindelige, fra huset bliver opført i 1976' Dette er ikke korrekt.

Der er tydelige tegn på at man tidligere har forsøgt at udbedre skader på udhænget hvorfor forholdet ikke er i bero og kræver udbedring.

[Foto]

Nordøst udefra, kan man se gamle afmærkninger på tagrende, efter den har været afmonteret. De sidste 90 cm af tagets sidebeklædning (bag tagrenden, grå træ) er af nyere dato. Ligeledes er de sidste 90 cm af undersiden (hvide brædder) af nyere dato.

[Foto]

På selve tagkonstruktionen har man forsøgt at udbedre skaden ved at forstærke lægterne mod nordøst med lægter, der har mål efter sikkerhedsstyrelsens nye regler om lægtedimensioner, som er ændret i 2005 og træder i kraft i 2006, og er 38x73mm.

[Foto]

På billedet ses de nye lægter, som er et klart bevis på, at man har forsøgt at udbedre skader på udhænget, da den oprindelige konstruktion ikke kunne bære udhænget. Derudover er der skader på de gamle lægter, som man med al sandsynlighed har undladt at skifte under reparationen, da de på daværende tidspunkt har været uden skader.

[Foto]

Forholdet er derfor ikke i bero og reparationen er med sikkerhed ikke udført med en hældning så kraftig, som den er på nuværende tidspunkt.

Jeg er derfor uenig i jeres konklusion og forventer fuld erstatning.

Angående forhold 2: Utætte tagplader på tilbygning

Tagets tilstand i tilstandsrapporten er angivet under: 'Mindre alvorlige skader, altså Skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.'

Som de efterfølgende billeder dokumenterer, er taget er så kraftigt nedbrudt, at der siver vand ind igennem tagpladerne flere steder, andre steder løber vandet ind, og der er adskillige tagplader med revner.

[Fotos]

Taget er i tilstandsrapporten opgivet til at skulle udskiftes omkring 2056, altså først om 23 år. Dette er ikke realistisk, da vi finder flere og flere huller og revner på taget hver gang vi opdager, der trænger vand ind. Jeg har videomateriale af hvordan det drypper igennem tagpladerne.

[Foto]

Vand der løber inde bag ved brædderne i udhænget mod øst i tilbygning. Det både drypper og løber ned af vinduet.

[Fotos]

Vand der drypper ned af lægter, flere steder.

[Fotos]

Efter at have konstateret vandindtrængning viser det sig, at der er store huller i taget, som delvist har været skjult af mos. Hullerne har jeg som nødløsning brændt tagpap på for at afholde huset fra at tage yderligere skade.

[Fotos]

Der er med sikkerhed flere steder rundt omkring på taget med tilsvarende nedbrud, som vi ikke har opdaget endnu. Skaderne har absolut 'indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'.

Nyt punkt.

Rygningen på hovedbygningen:

Der er adskillige skadet og knækkede rygningsplader

[Fotos]

Knækket plade

[Fotos]

Konklusionen her kan kun være, at taget er i så dårlig stand, at der er akut fare for beskadigelse af andre bygningsdele, at taget har en restlevetid der ligger langt fra 23 år. Hvordan en så væsentlig tilstand kan overses af en professionel, er uforståeligt. Hvorfor jeg mener at være berettiget til fuld erstatning."

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat vedr. gavludhæng af 29/8 2023:

"Observation.

I forbindelse med genbesigtigelse ses:

Udvendigt lokalt under hjørne mod indkørsel ses lidt underbeklædning udskiftet (Foto 2, 2A, 3, 3A, 6)

I loftrummet ses gavlspær båret af 2 stk. 75 x 150 mm tømmer indlagt v. spærhoved/spærfod i de 3 yderste spærfag.

Tømmerets overkant mod gavlspær ses begge steder over tid sammenpresset af gavlspærets vægt.

Der ses lidt nedbøjning i tømmerets fri udhæng, men der er ingen tegn på brud.

Lægter i yderste spærfag, primært side mod indkørsel ses udskiftet.

(Foto 7 til 17)

På gavlspæret ses der nederst i hjørne mod indkørsel, at en del af spær hoved og spærfod er udskiftet til nyt træ ved hjælp af bladsamlinger. (Foto 17, 18, 19)

Ved kontakt til sælger har jeg fået oplyst at reparationen blev udført, da utæthed i taget havde medført råd i træværket.

Konklusion.

Det vurderes at skævhed dels skyldes naturlig nedbøjning og sammenpresning i det bærende tømmer, og dels at der er en skævhed forbundet med den tidligere udførte reparation.

Der vurderes ikke at være risiko for brud eller kollaps forbundet med forholdet

Forholdet kan evt. aflastes/minimeres ved at hæve gavlspær lidt med 2 soldater og indlægge 2 stk. ekstra spær træ parallelt med eksisterende tømmer.
Anslået pris 4 – 5.000 kr. inkl. moms."

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat vedr. rygning af 29/8 2023:

"Observation.

Ved indvendig gennemgang af rygningens underside ses der ingen synlige tegn på skader, misfarvninger eller vandindtrængning. (Foto 20)

Udvendigt ses der på rygningen enkelte afskalninger og begyndende overfladerevner. (Foto 21 til 44)

Tag registreres i øvrigt som asbestfrit ved stempling begyndende med 5 tal. (Foto 39,40)

Konklusion.

Der vurderes ikke at være skade til stede ved overtagelsen, og ses pt. heller ingen aktiv skade.
En evt. udskiftning til nye rygninger estimeres til 15.000 kr. inkl. moms."

Det fremgår bl.a. af erklæring af 15/11 2023 – indhentet af klageren – fra firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten:

"Anmeldte forhold

1. Utætte skotrender.
2. Tagplader tilbygning.
3. Manglende ventilation tagrum over tilbygning.
4. Nedbøjning gavludhæng.
5. Revnede rygningssplader på hovedbygning.
6. Lukket/manglende aftræk fra badeværelset ved soveværelse.
7. Revnedannelse læmur.
8. Vandtryk køkken.
9. Skjult vvs-installation.

Info om ejendommen:

Der er tale om et enfamiliehus, som oprindeligt er opført i 1976, hvor der i 1997 er opført tilbygning mod syd.

Ejendommen er opført med muret ydervægge og letbeton/porebeton bag- og indervægge, og som tagbelægning ligger der bølgeeternit tagplader.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 18. oktober 2022, altså for over 1 år 1 måned siden.

Det er Sikkerhedsstyrelsens Håndbog 'For beskikkede bygningssagkyndige', og tilhørende vejledninger og guides udgivet fra oktober 2020 og frem, som var gældende på tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Der er via af husejeres advokatfirma ... fremkommet skrivelse af den 2. november 2023, som er blevet dannet på baggrund af besigtigelsesnotat fra [klagerens bygningssagkyndige], udarbejdet den 11. februar 2023.

Derudover er fremsendt afgørelse fra ejerskifteforsikring på de forhold, som har været anmeldt, samt husejers kommentar og bemærkninger vedrørende afviste forhold og nye forhold.

Min gennemgang på stedet er med baggrund i de forhold som advokaten har skrevet om i skrivelser af den 2. november 2023 med henvisninger til besigtigelsesnotat fra [klagerens bygningssagkyndige], udarbejdet den 11. februar 2023, samt de ekstra forhold som husejer forklarede om ved gennemgangen af ejendommen.

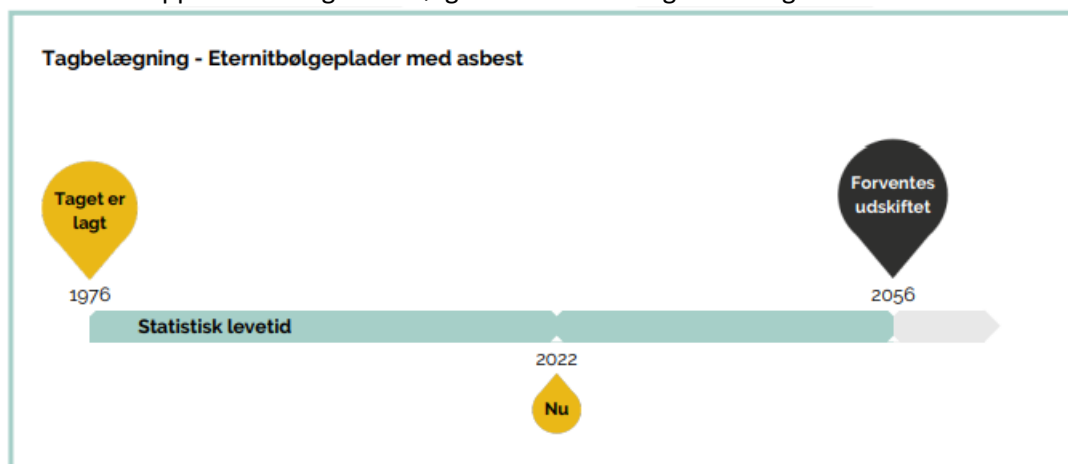
...

Vurdering forhold 2

Følgende fremgår blandet andet af notat fra [klagerens bygningssagkyndige]:

'Der er kraftig nedbrydning i taget, med meget fremskredne syrefordybninger, der har ført til huldannelse i taget'

Af tilstandsrapporten fremgår der følgende bemærkninger om Tagets restlevetid:



Af Sikkerhedsstyrelsens vejledning 1, fremgår bl.a. andet følgende omkring Tagets restlevetid:

Hvilket tag skal vælges

De valg, der træffes i materialelisten vedrørende hovedhusets tag, danner grundlag for restlevetiden.

Det er hovedbygningens tag, der **skal** vælges for at angive tagets restlevetid.

Den bygningssagkyndige registrerer opførelsesåret, hvis taget aldrig er udskiftet. Er der sket en udskiftning af hele eller størstedelen af tagfladen, angiver den bygningssagkyndige årstallet for udskiftningen. Har den bygningssagkyndige ingen oplysninger om, hvornår taget eller dele heraf er udført eller udskiftet, oplyses restlevetiden som værende ukendt

Tilbygning

Det er altid taget på hovedhuset, som danner udgangspunkt for tagets restlevetid. Det gælder, uanset om taget er udskiftet helt eller delvist, eller der er opført en tilbygning.

Hovedbygningens tag vælges, uanset om taget på tilbygningen har en kortere restlevetid.

Delvis udskiftning

Hvis dele af hovedhusets tag er udskiftet, er det altid den del af taget, som er størst, der skal tages udgangspunkt i. Rent visuelt kan det være svært at vurdere, om det er den nye eller den gamle del af taget, der er størst. Der vil således være tale om den beskikkedes skøn.

Lige store dele gammelt og nyt -> Det gamle tag bestemmer restlevetiden

Når størstedelen er gammelt -> Det gamle tag bestemmer restlevetiden

Når størstedelen er nyt -> Det nye tag bestemmer restlevetiden

Det fremgår altså at det er taget på hovedhuset der skal vælges når man indtaster restlevetid, og at det er den største del af taget, som afgør restlevetiden, hvilket altså i dette tilfælde er ud fra de ældste tagplader, som der ligger på størstedelen af hovedbygningen.

En køber er altså gennem tilstandsrapporten og punktet Tagets restlevetid, blevet gjort opmærksom på at størstedelen af taget er med eternitbølgeplader med asbest.

Af tilstandsrapporten fremgår der følgende bemærkninger om tag:

2		Tagpladerne fremstår med påbegyndende forvitrede og nedslidte overflader flere steder.	Der er risiko for at skaden fortsat vil udvikle sig, og mængden af afskalninger vil sandsynligvis vokse på længere sigt.
12		Tagplader er blevet rensat og malet. Der er i forbindelse med afrensningen trængt afrensningsslam ind i tagrummet, hvor det ligger i striber på isoleringen og på gangbro.	Afrensningsslammet kan indeholde asbest, hvorfor kontakt bør undgås. Såfremt det ønskes fjernet bør det ske i henhold til gældende anvisninger.

Der er altså gennem tilstandsrapporten beskrevet omkring forhold ved tagpladerne, og at der er risiko for at skaden fortsat vil udvikle sig på længere sigt. Køber er altså gennem tilstandsrapporten i skaden og risiko blevet gjort opmærksom på problemer med taget, men der er dog formentlig lavet en fejl i forbindelse med placering af vurdering, idet denne er valgt til GRÅ, men som jf. ordlyden af risikoteksten burde have været GUL.

Det er i forbindelse med min gennemgang på stedet, konstateret at en større del af tagpladerne på tilbygningen mod syd fremstår med større afskalninger, og med begyndende huller.

Ved gennemgang af tagrum/loftrum, som kun kan besigtiges i den oprindelige del, idet der ikke er gangbro ud over tilbygningen, er der konstateret enkelte 2-3 plader, hvor der er visuelle revnedannelser i pladerne.

Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af ejendommen, jf. Sikkerhedsstyrelsens vejledninger, og ved mange ensartede komponenter (tagplader) foretages der stikprøvevis undersøgelse, og jf. vejledning 3 foregår det bl.a. på følgende måde:

Høje bygninger

Den bygningssagkyndige skal som minimum have en ca. 3,2 meter lang stige med til brug under eftersynet

Tagfladen besigtiges fra stigen, som flyttes rundt om bygningen, hvor de udvendige forhold tillader en sikker opstilling. Der er ingen krav om, at den bygningssagkyndige skal gå på tage, hverken flade tage eller tage med hældninger.

Der er ikke krav om gangbro i tagrum/loftrum, og der foretages udelukkende besigtigelse af tagrum/loftrum fra gangbro, hvilket i dette tilfælde vil sige, at tagrum/loftrum over tilbygningen udelukkende er besigtiget ved indkig fra gangbroen over det oprindelige hus.

Det vurderes at den bygningssagkyndige har handlet delvis ansvarspådragende, idet den bygningssagkyndige skulle have lavet en GUL eller RØD vurdering på taget over tilbygningen, og de enkelte revnet tagplader. Vi kan derfor pr. kulance anerkende delvis erstatningspligt til dagsværdi.

Der skal indhentes og fremsendes tilbud på udskiftning af skadet tagplader over tilbygningen mod syd, samt de enkelte revnet tagplader over oprindelige beboelse.

Tilbuddet skal fremsendes til mig til godkendelse og opgørelse af dagsværdi inden arbejdet iværksættes.

Vi forbeholder os ret til at indhente alternative tilbud.

...

Vurdering forhold 4

Følgende fremgår blandet andet af notat fra [klagerens bygningssagkyndige]:

'I den østlige gavl af huset har udhænget en kraftig nedbøjning, som antyder, at forankringen af udhængsspærret ikke er forstærket, og derved bøjer ned grundet vægten af tagpladerne'

Af tilstandsrapporten fremgår der følgende bemærkninger om udvendigt træværk:

1		Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i underbeklædning på hjørne mod nordøst i form af borebiller og begyndende nedbrydning.	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nærliggende risiko for skadesudvikling på kort sigt.
---	---	--	---

Der fremgår altså af tilstandsrapporten ikke noget omkring forhold vedrørende gavlen og nedbøjning.

Der kan ved gavlen mod øst, konstateres mindre nedbøjning omkring udhæng. Det kan på begge tagflader ved gavlen mod øst konstateres at der er tale om den oprindelige tagbelægning fra

1976, der er altså tale om en konstruktion, som har været på denne måde i 47 år, og som er opbygget jf. datidens byggeskik.

Der kan ikke konstateres skader eller tegn på skader, på hverken tagplader, lægter eller udvendig træbeklædning, pga. den mindre nedbøjning, som altså har været på denne måde i 47 år.

I en tilstandsrapport kunne forholdet evt. have været omtalt med en GRÅ vurdering, altså udelukkende en skade, som er normale for danske huse, og som man som husejer kan vælge at udbedre eller undlade og udbedre. Der er altså ikke tale om en skade ud over, hvad man kan forvente af ejendomme af samme alder og stand.

Det vurderes ikke at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende, idet det vurderes at være et forhold der er tilsvarende for ejendomme af samme alder og stand. Vi kan derfor ikke anerkende erstatningspligten.

Vurdering forhold 5

Følgende fremgår blandet andet af materiale fra husejer:

'Rygningen på hovedbygningen: Der er adskillige skadet og knækkede rygningsplader'

Af tilstandsrapporten fremgår der ikke bemærkninger om rygningsplader.

Af de fremsendte fotos fra husejer, kan det konstateres at husejer har gået rundt på taget for at konstatere mindre forhold ved rygningspladerne.

Den visuelle besigtigelse af taget og dermed også rygninger, foregår som det også er beskrevet under forhold 2. Den bygningssagkyndige går ikke rundt på tage.

Der er ved min gennemgang, som er foretaget fra både terræn, og ved stikprøvevis at sætte stige op til tagrende/tagfod kun konstateres visuelle tegn på afskallet overfladebehandling (maling)

Det vurderes ikke at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende, idet det ikke vurderes at den bygningssagkyndige skulle have beskrevet noget omkring rygningspladerne. Vi kan derfor ikke anerkende erstatningspligten."

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.

...

3.4

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

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen,

og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

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.

...

4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

4.8

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

...

4.12

Forhold under 5.000 kr."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1976 med en tilbygning fra 1997 – den 1/1 2023. Den 18/2 2023 anmeldte klageren blandt andet skader på taget på tilbygningen og nedbøjning af gavludhæng mod øst. Efterfølgende anmeldte klageren skader ved rygningen på den oprindelige del af bygningen. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgjorde nærliggende risiko for skade eller skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker indledningsvist, 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.

Tagplader på tilbygning

Klageren ønsker dækning af skaderne på tagplader på tilbygningen. Klageren har anført, at den bygningssagkyndige har vurderet, at tagplader på tilbygning er fyldt med fremskredne syrefordybninger, som har medført store huller i mange af tagpladerne, og at adskillige tagplader er revnet. Klageren har anført, at skaderne i tilstandsrapporten alene er konstateret som mindre alvorlige skader. Klageren har anført, at der på trods af løbende vedligeholdelse – lapning af huller – forekommer vandindtrængning i huset, da der opstår nye huller.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt udskiftning af 4 utætte eternitplader, da skaderne på disse er mere omfattende end beskrevet i tilstandsrapporten, fordi selskabets besigtigelseskonsulent har konstateret, at der samlet forekommer større afskalninger, revner og utætheder, som er årsag til vandindtrængningen. Selskabet har bedt klageren om at indhente et tilbud på udbedringen. Hvis prisen på udbedringen er under 5.000 kroner, er forholdet ikke dækket af forsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.12.

Selskabet har afvist yderligere dækning. Selskabet har anført, at tilstandsrapporten indeholder anmærkning om, at tagpladerne fremstår med påbegyndende forvitrede og nedslidte overflader flere steder, og at der er risiko udvikling. Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten – udover 4 eternitplader – alene har konstateret almindeligt tagslid og ingen følgeskader, og at tilstanden af de øvrige tagplader derfor svarer til oplysningerne i tilstandsrapporten. Selskabets besigtigelseskonsulent har videre oplyst, at eternitpladerne på tilbygningen er uden asbest, og at levetiden for tilsvarende bølgeeternittage er på 20-30 år. Selskabet har anført, at "set i forhold til, at ejendommen er overtaget den 1. januar 2023, dækker DBF ikke den omstændighed, at der forekommer utætheder i tagbelægningen 2½ år efter overtagelsen, da klager ikke har påvist, at utæthederne var til stede ved overtagelsen jf. vilkårenes pkt. 3.5". Selskabet har videre anført, at klageren ikke har fremlagt dokumentation på, at der er sket udskiftning af de 4 eternitbølgeplader, som selskabet har meddelt dækning til, og at det derfor ikke er overraskende, at der nu forekommer utætheder.

Det fremgår af punkt nr. 2 i tilstandsrapporten af 18/10 2023 under "skade", at "tagpladerne fremstår med påbegyndende forvitrede og nedslidte overflader flere steder" og under "risiko", at "der er risiko for at skaden fortsat vil udvikle sig, og mængden af afskalninger vil sandsynligvis vokse på længere sigt". Forholdet har fået vurderingen "gråt hus", der dækker over en mindre alvorlig skade, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Det fremgår af rapport fra klagerens bygningssagkyndige af 11/2 2023, at "der er kraftig nedbrydning i taget, med meget fremskredne syrefordybninger, der har ført til huldannelse i taget (nedenstående billeder) ... Over tilbygning er der konstateret hul i tagplade med vandindtrængning til følge, samt at flere af taglæggerne er opfugtet der 25 % fugt. Utætheden er ikke belyst i Tilstandsrapporten ... Jeg vil anslå tagets levetid til max 1-2 år, hvilket der ikke er gjort opmærksom på i forhold til tabelopslaget, som siger en levetid til 2056 ... Der forventes fuld dækning af skadernes udbedring, grundet den svage karaktergivning".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 27/4 2023, at "på tilbygningens tag ses der på vestsiden (Foto 64) en reparation af hul i eternitplade, registreret i rapport indsendt af FT. (Foto 65A, 46, 47) Øverst på taget ses ligeledes en større afskalning hvor der konstateres vandindtrængning indvendigt. (Foto 73, 44, 45) Der ses på vestsiden at 7 eternitplader tidligere er udskiftet. Øvrige fremstår med en del mindre syreskader/afskalninger og afskalninger i tagmalingen. (Foto 64 til 74). På tilbygningens østside (Foto 85) ses der lidt flere afskalninger i selve tagmalingen (Foto 86,87), en større afskalning i pladeoverfladen (Foto 88, 89), samt flere små syreskader/afskalninger. (Foto 86 til 91) ... Der ses i adspredte områder lidt hvidfarvning og fin forvitring i undersidens pladeoverflader. (Foto 39, 40, 41, 42, 43, 49, 50, 51, 52) Der ses et fugtskjold på en lægte efter utæt tagskrue, svarende til registreret fugtmålt lægte i FT's fremsendte rapport. (Foto 50A) Konklusion: Jeg vurderer at forholdet skyldes almindeligt tagslid, hvorved der er opstået syreskader og enkelte tilfælde med afskalninger som har ført til utætheder. Tilbygningen er ikke udført med asbestholdige plader, men i stedet asbestfri plader som typisk tilskrives en holdbarhed på 20-30 år. Der er kun utætheder i 4 tagplader og øvrige pladers tilstand svarer til pkt. 2 i tilstandsrapporten. Aktuelle skader: 4 eternitplader med større afskalninger/utætheder samt begyndende nedbrydning/tagslid på øvrig tilbygning. Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Hvor der er utætte plader/tagskruer, giver dette risiko for fugtskades udvikling".

Det fremgår af erklæring af 15/11 2023 – indhentet af klageren – fra firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten, at "køber er altså gennem tilstandsrapporten i skaden og risiko blevet gjort opmærksom på problemer med taget, men der er dog formentlig lavet en fejl i forbindelse med placering af vurdering, idet denne er valgt til GRÅ, men som jf. ordlyden af risikoteksten burde have været GUL. Det er i forbindelse med min gennemgang på stedet, konstateret at en større del af tagpladerne på tilbygningen mod syd fremstår med større afskalninger, og med begyndende huller. Ved gennemgang af tagrum/loftrum, som kun kan besigtiges i den oprindelige del, idet der ikke er gangbro ud over tilbygningen, er der konstateret enkelte 2-3 plader, hvor der er visuelle revnedannelser i pladerne. ... Der er ikke krav om gangbro i tagrum/loftrum, og der foretages udelukkende besigtigelse af tagrum/loftrum fra gangbro, hvilket i dette tilfæl-

Ankenævnet for Forsikring

25.

103348

de vil sige, at tagrum/loftrum over tilbygningen udelukkende er besigtiget ved indkig fra gangbroen over det oprindelige hus. Det vurderes at den bygningssagkyndige har handlet delvis ansvarspådragende, idet den bygningssagkyndige skulle have lavet en GUL eller RØD vurdering på taget over tilbygningen, og de enkelte revnet tagplader. Vi kan derfor pr. kulance anerkende delvis erstatningspligt til dagsværdi. Der skal indhentes og fremsendes tilbud på udskiftning af skadet tagplader over tilbygningen mod syd, samt de enkelte revnet tagplader over oprindelige beboelse. Tilbuddet skal fremsendes til mig til godkendelse og opgørelse af dagsværdi inden arbejdet iværksættes".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.4 og punkt 4.12, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var yderligere tagplader på tilbygningen, udover de forhold, som selskabet har anerkendt at dække og det, som klageren kan få dækket via firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere.

Hvis udgiften til udskiftningen af de 4 tagplader overstiger 5.000 kr., og selskabet dermed skal dække udgifter ud over det, som klageren har fået i erstatning fra firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten, bemærker nævnet, at selskabet ikke vil været berettiget til at fratrække selvrisiko på 5.000 kr., idet selskabets krav på selvrisiko må anses for indeholdt i erstatningen fra firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten. Nævnet henviser til sagerne 103067, 91735 og 85837.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 27/4 2023, at der kun er utætheder i 4 tagplader, og at øvrige pladers tilstand svarer til punkt 2 i tilstandsrapporten.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, hvor det fremgår, at tagpladerne fremstår med påbegyndende forvitrede og nedslidte overflader flere steder, og at der er risiko for, at skaden fortsat vil udvikle sig.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 27/4 2023, at tilbygningen er opført i 1997 med asbestfri plader, som typisk tilskrives en holdbarhed på 20-30 år.

Nævnet har videre lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af levetid eller sædvanligt slid, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Nævnet har derudover lagt vægt på erklæring af 15/11 2023 fra firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten. Det fremgår af erklæringen, at der ved gennemgang af loftrummet konstateres 2-3 plader med visuelle revnedannelser, og at det vurderes, at den bygningssagkyndige har handlet delvist ansvarspådragende, idet den bygningssagkyndige skulle have lavet en gul eller rød vurdering på taget over tilbygningen. Firmaet har derfor pr. kulance anerkendt delvis erstatningspligt til udskiftning af skadet tagplader over tilbygningen.

Nedbøjning i udhæng

Klageren ønsker reparation af udhæng. Klageren har anført, at den bygningssagkyndige har vurderet, at udhænget i den østlige gavl af huset har en kraftig nedbøjning, som antyder, at forankringen af udhængsspærret ikke er forstærket, og derved bøjer ned på grund af vægten af tagpladerne. Klageren har anført, at der er påvist flere knækkede lægter med de fremlagte fotografier.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at gavluhdhænget i

den østvendte gavl ses at have en nedbøjning, at der i loftrummet er indlagt kraftig tømmer over 4 spærfag til aflastning af gavludhæng, og at der ikke er tegn på brud. Selskabets besigtigelseskonsulenten har vurderet, at der tidligere er sket en nedbøjning, og at der er ikke tegn på, at nedbøjningen i mange år har udviklet sig. Ved genbesigtigelsen har selskabets besigtigelseskonsulenten ikke konstateret brud. Besigtigelseskonsulenten har vurderet, at skævhed dels skyldes naturlig nedbøjning og sammenpresning i det bærende tømmer, dels at der er en skævhed forbundet med den tidligere udførte reparation, og at der ikke er risiko for brud eller kollaps forbundet med det anmeldte forhold.

Det fremgår af rapport fra klagerens bygningssagkyndige af 11/2 2023, at "i den østlige gavl af huset har udhænget en kraftig nedbøjning, som antyder, at forankringen af udhængspærret ikke er forstærket, og derved bøjer ned grundet vægten af tagpladerne. Den kraftige nedbøjning i gavludhæng mod øst er ikke belyst i Tilstandsrapporten. Der forventes fuld dækning af skadernes udbedring".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 27/4 2023, at "ved den østvendte gavl (Foto 1) ses gavludhænget at have en nedbøjning. (Foto 97) I den østlige side hænger udhæng 3-3,5 cm. (Foto 98, 99, 100) I den vestlige side hænger udhænget 2-2,5 cm. (Foto 101, 102) I loftrummet ses der i begge sider af udhæng, indlagt kraftigt tømmer over 4 spærfag til aflastning af gavludhæng. Der ses både på tømmer og lægter en nedbøjning svarende til udvendig opmåling. (Foto 53, 54, 55, 56, 57, 58) Der ses ingen tegn på brud. Konklusion: Der er tidligere sket en nedbøjning, som er stoppet og der er ikke tegn på, at nedbøjningen i mange år har udviklet sig. Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade, da der er tale om gammel nedbøjning i den oprindelig konstruktion som ikke har udviklet sig til brud eller tegn herpå".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat vedr. gavludhæng af 29/8 2023, at "udvendigt lokalt under hjørne mod indkørsel ses lidt underbeklædning udskiftet (Foto 2, 2A, 3, 3A, 6) I loftrummet ses gavlspær båret af 2 stk. 75 x 150 mm tømmer indlagt v. spærhoved/spærfod i de 3

yderste spærfag. Tømmerets overkant mod gavlspær ses begge steder over tid sammenpresset af gavlspærets vægt. Der ses lidt nedbøjning i tømmerets fri udhæng, men der er ingen tegn på brud. Lægter i yderste spærfag, primært side mod indkørsel ses udskiftet. (Foto 7 til 17) På gavlspæret ses der nederst i hjørne mod indkørsel, at en del af spær hoved og spærfod er udskiftet til nyt træ ved hjælp af bladsamlinger. (Foto 17, 18, 19) Ved kontakt til sælger har jeg fået oplyst at reparationen blev udført, da utæthed i taget havde medført råd i træværket. Konklusion. Det vurderes at skævhed dels skyldes naturlig nedbøjning og sammenpresning i det bærende tømmer, og dels at der er en skævhed forbundet med den tidligere udførte reparation. Der vurderes ikke at være risiko for brud eller kollaps forbundet med forholdet. Forholdet kan evt. aflastes/minimeres ved at hæve gavlspær lidt med 2 soldater og indlægge 2 stk. ekstra spær træ parallelt med eksisterende tømmer. Anslået pris 4 – 5.000 kr. inkl. moms".

Det fremgår af erklæring af 15/11 2023 – indhentet af klageren – fra firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten, at "der kan ved gavlen mod øst, konstateres mindre nedbøjning omkring udhæng. Det kan på begge tagflader ved gavlen mod øst konstateres at der er tale om den oprindelige tagbelægning fra 1976, der er altså tale om en konstruktion, som har været på denne måde i 47 år, og som er opbygget jf. datidens byggeskik. Der kan ikke konstateres skader eller tegn på skader, på hverken tagplader, lægter eller udvendig træbeklædning, pga. den mindre nedbøjning, som altså har været på denne måde i 47 år. I en tilstandsrapport kunne forholdet evt. have været omtalt med en GRÅ vurdering, altså udelukkende en skade, som er normale for danske huse, og som man som husejer kan vælge at udbedre eller undlade og udbedre. Der er altså ikke tale om en skade ud over, hvad man kan forvente af ejendomme af samme alder og stand. Det vurderes ikke at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende, idet det vurderes at være et forhold der er tilsvarende for ejendomme af samme alder og stand. Vi kan derfor ikke anerkende erstatningspligten".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved udhænget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 27/4 2023, at der tidligere er sket en nedbøjning, at der er ikke tegn på, at nedbøjningen i mange år har udviklet sig, og at der ikke vurderes at være nærliggende risiko for skade.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat vedr. gavludhæng af 29/8 2023, at skævheden dels vurderes at skyldes en naturlig nedbøjning og sammenpresning i det bærende tømmer, og dels er forbundet med den tidligere udførte reparation. Besigtigelseskonsulenten har vurderet, at der ikke er risiko for brud eller kollaps forbundet med forholdet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af erklæring af 15/11 2023 fra firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten, at der ikke kan konstateres skader eller tegn på skader på grund af den mindre nedbøjning, som har været på denne måde i 47 år.

Rygningsplader på hovedbygningen

Klageren ønsker dækning af rygningsplader på hovedbygningen. Klageren har anført, at der er konstateret adskillige skadede og knækkede rygningsplader på hovedbygningen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten den 29/8 2023 har konstateret, at der ses enkelte afskalninger og begyndende overfladerevner, og at der ikke konstateres tegn på skader, misfarvninger eller vandindtrængning indvendigt. Selskabet har oplyst, at klagerens byggesagkyndige ikke ved besigtigelsen den 11/2 2023 har fundet anledning til at kommentere på tilstanden af rygningen på hovedhuset, og at klageren ikke næsten 2,5 år efter overtagelsen har påvist utætheder ved rygningen. Selskabet har anført, at afskalningerne og de begyndende overfladerevner alene udgør et kosmetisk forhold, som ikke nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme konstruktion og byggemetode.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat vedr. rygning af 29/8 2023, at "ved indvendig gennemgang af rygningens underside ses der ingen synlige tegn på skader, misfarvninger eller vandindtrængning. (Foto 20) Udvendigt ses der på rygningen enkelte afskalninger og begyndende overfladerevner. (Foto 21 til 44) Tag registreres i øvrigt som asbestfrit ved stempling begyndende med 5 tal. (Foto 39,40) Konklusion. Der vurderes ikke at være skade til stede ved overtagelsen, og ses pt. heller ingen aktiv skade".

Det fremgår af erklæring af 15/11 2023 – indhentet af klageren – fra firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten, at "af de fremsendte fotos fra husejer, kan det konstateres at husejer har gået rundt på taget for at konstatere mindre forhold ved rygningsspladerne. ... Der er ved min gennemgang, som er foretaget fra både terræn, og ved stikprøvevis at sætte stige op til tagrende/tagfod kun konstateres visuelle tegn på afskallet overfladebehandling (maling). Det vurderes ikke at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende, idet det ikke vurderes at den bygningssagkyndige skulle have beskrevet noget omkring rygningsspladerne. Vi kan derfor ikke anerkende erstatningspligten".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved rygningen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat vedr. rygning af 29/8 2023, at der ved indvendig gennemgang af rygningens underside ikke ses synlige tegn på skader, misfarvninger eller vandindtrængning, og at der udvendigt på rygningen ses enkelte afskalninger og begyndende overfladerevner.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af erklæring af 15/11 2023 fra firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten, at der kun kunne konstateres visuelle tegn på afskallet overfladebehandling ved besigtigelsen.

Ankenævnet for Forsikring

31.

103348

Nævnet bemærker videre, at klagerens bygningssagkyndige ved besigtigelsen den 11/2 2023 ikke har noteret forhold ved rygningen.

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.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jørgen Steen Sørensen

formand