

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. april 2026 blev i sag nr. 104220:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 28/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

konstruktionsfejl i hele kvisten på 1.sal som har forårsaget en nedbøjning i en bærende bjælke i etageadskillelsen på ca. 8-10 cm. og rådskade i tagkonstruktionen der er gennemtæret i hele bjælkerne. beskrivelse af forløb samt rapporter og mails er vedhæftet som filer

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne opnå dækning for skaderne jf. DBF egne betingelser."

Klageren har i klage modtaget af nævnet 28/8 2025 bl.a. anført:

"Klage over afgørelse af skade på 1.sal, sagen drejer sig om 2 skader, råd i tagkonstruktion hvor taget er blevet skævt nu. Fejlkonstruktion af hele kvisten på 1.sal der vil resultere i kollaps.

Vi sendte i foråret 2024 en skade sag til DBF da vi efter indflytning i det hus vi havde købt kunne konstatere en meget stor skævhed i vores gulv på 1.sal, da vi skulle i gang med en mindre renovering af 1.sal. til en start konstatere vi at den lille karnap udvendig er pilråden og der er råd i bjælke enderne i etageadskillelsen der går ud i den lille karnap, dette dækker DBF ikke og vi får derfor dækket denne del igennem vores egen husforsikring. I samme omgang er hele gulvet i det ene værelse pillet op men den bjælke sagen nu drejer sig om er ikke synlig da der står en væg ovenpå denne. Vi taler med flere håndværkere om løsninger på at få rettet gulvet op. Dette kan ikke lade sig gøre og vi er derfor nødt til at få rykket væggen ned for at få klarlagt årsagen til denne nedbøjning i bjælken. Vi rykker derfor væggen ned og jo længere jo kommer jo mere er vi nødt til at fjerne.

Ankenævnet for Forsikring

2.

104220

Da vi har rykket 1.sal ned viser det sig at der er en del råd i selve tagkonstruktionen under taget og at skævheden i gulvet skyldes at hele kvisten på 1.sal er underdimensioneret og den bjælke der er nedbøjet er bøjet så meget at den på et tidspunkt vil kollapse helt.

DBF sender deres konsulent ud for at besigtige dette. Og vender sagen med DBF.

DBF indvilger herefter i at sende konsulenten herud sammen med deres chef på det område den 3/4 for at tale om begge skader og for at finde et evt. forlig på dette. Da de kommer herud siger ham chefen at han umildbart ikke syntes det ser særlig slemt ud og laver lidt målinger. Han fortæller her at jeg skal vide at de vinder 90% af deres sager i ankenævnet og om jeg på den baggrund er sikker på jeg vil køre en ankesag imod dem, men at han kan tilbyde mig 26.000kr (som han siger er det beløb det vil koste dem at føre en ankesag) mod at vi afslutter begge sager.

Jeg takker nej til dette. Han vil derefter vende sagen på kontoret med deres jurister.

Jeg modtag den 26/3 en mail fra DBF hvor de igen tilbyder mig 26.000 for dækning af rådskaden mod at jeg frafalder alt andet.

Jeg får [klagerens byggesagkyndige] ud for at lave en rapport og gennemgang af skaderne, og i samme omgang kommer [klagerens rådgivende ingeniør]. Begge konstatere at kvisten er underdimensioneret og at der er ændret i konstruktionen og at kvisten vil kollapse. Begge konstatere råd i tagkonstruktionen hvor bjælkerne flere steder er gennemrådne.

Fremsender [klagerens byggesagkyndiges] rapport den 17/6, med tilhørende fotodokumentation. Jeg modtager først et svar fra DBF den 19/8 hvor DBF nægter at forholde sig til disse nye oplysninger.

Jeg sender herefter en klage over DBF i håb om at nye øjne måske vil tage klagen seriøst og forholde sig til disse oplysninger, klagen besvares blot med et skriv om hvor mange tilfredse kunder DBF har og hvor dygtig den konsulent på vores sag er, men igen uden at forholde sig til vores sag og vores klage, og vi står igen uden noget brugbart svar på vores skade, men hevises blot af DBF til at sende sagen i ankenævnet da de ikke vil kommentere på de fremsendte rapporter fra [klagerens byggesagkyndige] og [klagerens rådgivende ingeniør].

I det hele taget har DBF benyttet sig af meget lange svartider hvilket har resulteret i sagen allerede

nu har stået på i 1,5år, hvilket er frustrerende for os da vi bor en familie med ... børn i vores stue da vi ikke kan benytte vores 1.sal. samtidig lever vi med en konstant frygt for om etagen pludselig kolliderer, hvilket i sig selv er ganske utrygt med to små børn der sover lige under dette.

Vi vil i samme omgang anmode om at få lov at udbedre skaden, når skaden er tilstrækkeligt belyst og beskrevet til at lave en afgørelse, sådan at vi fortsat kan fremsætte et krav mod DBF for denne skade så længe der kører en verserende sag, så vi kan få lavet vores 1.sal uden at bo med bekymring for vores og vores børns sikkerhed i vores eget hjem."

Selskabet har den 7/10 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.

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

104220

Indledning

Klagen vedrører skævhed i gulvet på 1. salen (anmeldelsens pkt. 1), hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning af forholdet med henvisning til, at der er tale om en ældre sætning, som er anmærket i tilstandsrapporten.

DBF har opgjort og udbetalt erstatningen vedrørende terrassen (anmeldelsens pkt. 2) og karnap-taget (anmeldelsens pkt. 3). For så vidt angår forholdet omkring kælderen (anmeldelsens pkt. 4) fremgår det af afgørelsen fra skadebehandleren, at klager kunne vende tilbage, hvis udskiftning af vinduet ikke havde den forventede effekt.

Sagsfremstilling

Klager får dispositionsret til ejendommen, som er opført i 1936, beliggende ... den 6. marts 2024. Købsaftalen af 23. februar 2024 med salgsopstilling fremlægges som **bilag A**.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 19. februar 2024. Forsikringspolice og tilhørende betingelser fremlægges som **bilag B** og tilstandsrapport som **bilag C**.

Den 15. april 2024 anmelder klager en række forhold, herunder blandt andet det for sagen omhandlende forhold, omkring skævt gulv i værelse på 1. salen (forhold 1). Klager oplyser samtidig, at anmeldelsen kommer som følge af gennemgang med tømrer omkring diverse ombygninger. Anmeldelsen fremlægges som **bilag D**.

Den 16. maj 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**.

Den 22. maj 2024 fremsender DBF dækningsafvisning vedrørende gulvet (forhold 1). Klager fremsender en række indsigelser, men da skadebehandleren ikke har grundlag for at ændre afgørelsen, fremsendes der en klagevejledning til klager.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling den 3. juli 2024, som den 15. august 2024 tilbyder genbesigtigelse, med henblik på afklaring af uenighederne omkring de faktiske forhold vedrørende gulvet (forhold 1).

Den 9. september 2024 genbesigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag F**.

Afgørelsen om dækningsafvisning vedrørende gulvet (forhold 1) fastholdes i klagesvar af 10. september 2024. Der fremsendes samtidig klagevejledning.

Klager sender igen en række indsigelser, som ikke indeholder noget teknisk nyt, hvorfor klagesvaret fastholdes i mail af 25. september 2024.

DBF modtager den 16. oktober 2024 mail fra [klagerens byggesagkyndige], der indtræder som klagers repræsentant, for så vidt angår forholdet omkring gulvet (forhold 1).

Besigtigelseskonsulenten udarbejder i den anledning notat af 4. november 2024. Notatet fremlægges som **bilag G**. På baggrund af konsulentens bemærkninger fastholdes afgørelsen om dækningsafvisning på ny i mail af 7. november 2024.

Klager fremsender den 26. februar 2025 en ny anmeldelse til DBF, hvor det fremgår, at klager i forbindelse med renoveringen af 1. salen har konstateret råd i tagkonstruktionen. Anmeldelsen fremlægges som **bilag H**.

Henset til klager også retter henvendelse til DBF's klageafdeling omkring den nye anmeldelse, fremsendes samlet svar omkring klagers sager i mail af 26. marts 2025.

Den nye anmeldelse (sag 3) bliver som aftalt besigtiget den 3. april 2025 af besigtigelseskonsulenten og DBF's chefkonsulent. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag I**. Der fremsendes derefter en opfølgning den 2. maj 2025 til klager.

Herefter fremsender klager igen en række indsigelser, herunder en mail af 26. juli 2025 fra [klagerens byggesagkyndige] omkring husets tag- og kvistkonstruktion.

DBF meddeler i mail af 19. august 2025 til klager, at indsigelserne og de nye bemærkninger fra [klagerens byggesagkyndige] er gennemgået af DBF, men at det ikke giver grundlag for at ændre afgørelsen.

Klager har fremlagt korrespondancen fra 20. august 2025, vedrørende klagen over sagsbehandlingen, indtil sagen påklages til Ankenævnet for Forsikring. Den øvrige Korrespondance fremlægges kronologisk som et samlet **bilag J**.

Henset til at klager har indhentet nye bemærkninger dels fra [klagerens byggesagkyndige] og fra [klagerens rådgivende ingeniør], efter indbringelsen af klagen til Ankenævnet, fremlægges DBF's chefkonsulents bemærkninger hertil af 5. oktober 2025 som **bilag K**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække 'skaderne'.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 6. marts 2024 var forhold, 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 1936. Ejendommen har udnyttet tagetage, hvor seneste ændring er udskiftning af tagbelægningen i 2001. Huset er overtaget med et laminatgulv ovenpå det oprindelige fyrtræsgulv på bjælkelag.

På besigtigelsestidspunktet har klager skåret op i laminatgulvet ned til det oprindelige fyrtræsgulv i kvistværlet.

Som det fremgår af klagen af 3. juli 2024, er der uenighed omkring, hvorvidt størrelsen af skævheden i sig selv medfører, at anmærkningen må anses for klart forkert beskrevet. Herudover fremgår det, at der er uenighed omkring målingerne, ligesom klager nævner fjernelse af en skillevæg kan have betydning for forholdet.

Der bliver på den baggrund aftalt en genbesigtigelse. Konsulenten vurderer fortsat, at skævheden skyldes ældre sætning herunder naturlig nedbøjning og oplægning af bjælke i stueetagen omkring år 1950-1960. Det er beskrevet detaljeret i bilag F.

Det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 15, at: *'Der er ældre skævheder i gulvet, blandt andet i kvistværelset. Det skønnes at skyldes ældre sætning af huset'.*

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at skævheden såvel som årsagen (ældre sætning) er beskrevet, hvorfor anmærkningen ikke kan betragtes som klart forkert beskrevet.

Klager fremsender efterfølgende mail fra [klagerens byggesagkyndige] af 16. oktober 2024, som blot understøtter den forklaring/mekanisme, som DBF's konsulent allerede har beskrevet på baggrund af genbesigtigelsen. Der henvises til bilag G.

Herefter modtager DBF klagers nye anmeldelse (bilag H), efter klager, i takt med at renoveringen skrider frem, får åbnet mere op. Fokus rykkes til at handle om råd og tegn på ældre reparationer i tagkonstruktionen, som besigtiges og afklares med hjælp fra DBF's chefkonsulent (bilag I).

Efterfølgende vil klager have sagen til at handle om tag og kvistkonstruktionen mere generelt, som også er det klager fokuserer på i sin klage til Ankenævnet, som det ligeledes fremgår af de nyeste udtalelser fra [klagerens byggesagkyndige]/[klagerens rådgivende ingeniør].

Det er DBF's vurdering, at skævheden skyldes ældre sætning, som er konkret underbygget af observationerne i besigtigelsesnotaterne. Ejendommens kvist vurderes ikke at være fra husets opførelse, men er med på de ældste tilgængelige luftfotos fra 1954, hvorfor det kan konkluderes, at den trods alt også har stået sin prøve gennem 71 år indtil videre.

Skævheden i gulvet såvel som årsagen er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor DBF ikke finder grundlag for at tilbyde dækning heraf. Klagers ombygning af første salen, kan meget vel medføre behov for ændringer/forstærkninger af kvistkonstruktionen, som beskrevet af [klagerens rådgivende ingeniør], hvilket DBF ikke kan se grundlag for skulle være dækket af ejerskifteforsikringen.

Sagen har fået et langt forløb, fordi klager ikke er enig i DBF's afgørelse. Klager er gentagende gange vendt tilbage til DBF, i stedet for at benytte den klagevejledning, som allerede blev givet første gang den 10. september 2024.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 27/10 2025 bl.a. anført:

"Det er et meget langt og uoverskueligt svar som er kommet fra DBF. Det lader til man har mistet overblikket, hvilket sandsynligvis skyldes at vi i forbindelse med renovering af kvistværelset har konstateret ualmindelig mange mangler og skader som vi har anmeldt til DBF. Skader som vi umiddelbart troede ville være dækket under vores ejerskifteforsikring, hvilket vi tilsyneladende har misforstået og derfor har været ret fortvivlede og som følge heraf måske ikke reageret helt logisk eller hensigtsmæssigt.

Vi anmeldte oprindeligt et hældende gulv i kvistværelset, hvilket viste sig grundet et rådgreb i de indmurede etagebjælker. Skaderne er udbedret da vi ikke længere kunne lade bygningen stå åben, og skaderne blev anmeldt til vores husforsikring som handlede hurtigt, anerkendte skaden, og udbetalte erstatning til udbedring heraf, - den del kan derfor betragtes som værende afsluttet.

Ankenævnet for Forsikring

7.

104220

De resterende skader som vi ønsker behandlet af DBF, vedrører kvistens manglende stabilitet og lemfældige opbygning, samt en underdimensioneret udvekslingsbjælke som risikerer at bryde sammen. Begge forhold hvorpå der endnu ikke foreligger skriftlig afslag/afgørelse fra DBF. Forholdene er i mails beskrevet af rådgivningsfirma [klagerens byggesagkyndige] og fremsendt til DBF, uden der dog er kommet nogen egentlige kommentarer herpå. Vi har derfor efterfølgende haft [klagerens rådgivende ingeniør] til at vurdere forholdene, se vedhæftede rapport, men stadig ikke modtaget nogen skriftlig begrundelse for afvisning. Vi har derimod modtaget flere mails hvor DBF meddeler at man ikke har flere kommentarer

Samtidig har vi brugt rigtig mange penge på ekstern konsulenter da DBF ikke har ville godtage vores egne svar, så vi har haft en stor udgift til [klagerens byggesagkyndige] og [klagerens rådgivende ingeniør], som DBF burde dække oveni."

Nævnet har modtaget klagerens mail af 9/1 2026, 12/1 2026 og 12/1 2026 og selskabets mail af 30/1 2026.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 19/2 2024 fremgår bl.a.:

"BEBOELSE - 1. sal - Værelser 1. sal

Nr. 15

Vurdering Gråt hus

Skade Der er ældre skævheder i gulvet, blandt andet i kvistværelset..

Risiko Skønnes at skyldes ældre sætning af huset.

Bemærkning Husets ydervægge er ifølge sælger opført på pæle, men ikke husets indervægge."

Af skadesanmeldelse af 15/4 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

12/04/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

Ved gennemgang af huset med tømrer i forbindelse med snak om diverse ombygning mv.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Flere skader.

1, gulvet på 1 sal falder ca. 3-4 cm pr meter. Dvs. på 2 meter er der et fald på ca. 8 cm, tømrer mener skaden er opstået da forrige ejer har sat en bjælke op i stue etage, han frygter der kan være noget bærende der kan være knækket.

2. Bjælke der holder terrasse er gennemråden, tømrer frygter den kan falde ned.

3. Der lagde en kæmpe vandpyt midt på stuegulvet i midter etagen og loftet er revnet ovenover.

4. Der drypper vand ind af loftet i kælder når det regner."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 17/5 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Fald på gulv.

...

Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives ældre sætninger i konstruktionen

I kvistværelset er FT's tømrer ved at åbne gulvet op men stoppet da skævheden konstateres. Målinger med laser viser at gulvet er lavest på midten. Fra laser ved døren falder gulvet ca. 4 cm mod midten. Gulvet svajer lidt ved almindelig gang. Der ses ikke sprækker mellem fodliste/gulvbelægning, i hvert tilfælde ikke større sprække end det kan dækkes af en sandliste. På reposen måles en stigning fra laseren i kvistværelset til højeste punkt på 3 cm. Dette er over en afstand på ca. 80 cm.

I værelset konstateres der ligesom en pukkel hvor bjælken i stueplan er lagt op. Der måles en højde forskel på ca. 2 cm. Gulvet svajer lidt ved almindelig gang. Der ses ikke sprækker mellem fodliste/gulvbelægning, i hvert tilfælde ikke større sprække end det kan dækkes af en sandliste Loftet i spisestuen/stuen er tilsvarende med skævheder, i store træk svarende til nedbøjningen af gulvet på 1. sal (kvist værelse/værelse.)

Huset er fra 1936. Det berørte bjælkelag er det oprindelige. Dog er der opsat gipsloft bestående af 40x60 plader. Disse plader blev ofte brugt i 1970erne. Det formodes også at være her man har oplagt den synlige bjælke i loftet i stuen. På 1. sal er der lagt bøgelaminat ovenpå det eksisterende fyrgulv. Bøgelaminat blev typisk brugt i 1980-90erne. Konstruktionen er udført efter datiden sædvanlige byggemetoder. Følgeskader ses i form af skævheder i gulvet.

Forholdet var til stede ved overtagelsen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Ingen digital adgang til byggesager.

Observationer og målinger

Målinger i kvistværelset og repos.

...

Målinger i værelset.

...

Målinger af stueloftet.

...

Gulv/fodliste i kvistværelse.

...

Gulv/fodliste værelse.

...

Formodet konstruktionsprincip.

...

Laminat-underlag

Fyrgulv

Bjælkelag

Forskalling/rørpuds
Forskalling
Gipsloft.

Tilstandsrapport

Side 14, punkt 15

Udbedring og økonomi

Hvis en udbedring skal ske, bør der åbnes op for konstruktionen.
Lukning af hullet med spånplade.
(prisen er for åbningen)

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
4000-5000 kr."

Af selskabets genbesigtigelse med opmåling af 9/9 2024 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse:

Ved besigtigelsen fastholder FT, at hun kun vil have gulvet lukket op hvis DBF afholder alle udgifter til undersøgelsen og evt. udbedring. Dette upåagtet af om der er en skade eller ej. [Selskabets besigtigelseskonsulent] lover FT at melde dette ud i notatet.

Ved besigtigelsen blev der foretaget en nærmere opmåling af etageadskillelsen samt skillevægges placering (væg mellem pågældende værelser).

Skillevæg mellem værelser befinder sig i afstand af ca. 40cm fra den oplagte bjælke. Dvs. forløber parallelt (ca. 40cm) med tidligere nu nedtaget hovedskillevæg.

Se plan/målskitse

Konklusion:

Årsag til anmeldte må tilskrives kombination af flere forhold.

Dels naturlig nedbøjning af bjælkelaget i det tilstødende kvistværelse.

Som nævnt i tidligere notat, huset er fra 1936. Det berørte bjælkelag er det oprindelige. Der vil over tid ske naturlig nedbøjning som følge af datidens byggemetode (bjælkers dimension samt bjælkeafstand).

Dels en ældre sætning i husets facade.

Huset oplyses at være pælefunderet, er placeret tæt på å og jernbane.

Dels at let skillevæg mellem værelser på tidspunkt er blevet flyttet.

Jeg forudsætter etagebjælkerne er samlet ind over den oprindelige hovedskillevæg. På tidspunkt er skillevæg mellem værelser på 1. sal blevet flyttet. Dvs. etagebjælkers samling befinder sig nu i område ca. 40 cm inde i gulvet målt fra skillevæggen. I forbindelse med sætning/nedbøjning af etagebjælker vil enden af bjælkerne bue lidt op, hvilket kan forklare lokal forhøjning i gulvet i det lille værelse.

Illustreret på næste side.

Ændring af skillevægge vurderes at være sket tilbage i 1950-1960erne (vurderet på El kontakt og døre).

...

Huse af denne alder og udførelse ses ofte med nedbøjninger i bjælkelaget og ældre sætninger gør ofte at planerne i huset ikke er vandrette. BS. beskriver det meget nøjagtigt i TR: side 14, punkt 15:

Der er ældre skævheder i gulvet, blandt andet i kvistværelset. Skønnes at skyldes ældre sætning af huset.

Husets ydervægge er ifølge sælger opført på pæle, men ikke husets indervægge."

Af selskabets notat til indsendtes billederapport af 4/11 2024 fremgår bl.a.: "**Efter gennemgang af den indsendte billederapport, udarbejdet af [klagerens byggesagkyndige], knyttes følgende**

kommentar:

[Klagerens byggesagkyndige] har ved åbning af konstruktionen konstateret råd i Remmen ved karnappen. Ydermere er der konstateret nedbøjning af specialet en bjælke i bjælkelaget. Denne bjælke ses danne underlag for en trækile der understøtter den overliggende jerndrager/murværk. Ydermere fastlægges årsagen vedr. bulen på gulvet i værelset, som værende at etagebjælkerne hælder mod facaden, hvorved bjælkerne vipper i bjælkelagets bladsamlinger.

Disse forhold svarer helt overens med konklusionen i notatet tilhørende genbesigtigelsen. Her tilskrives forholdet naturlig nedbøjning over tid, samt en ældre sætning i husets facade. I notatet beskrives netop hvordan bjælkeenderne vipper op.

Det er den samme mekanisme der gør sig gældende vedr. nedbøjning af bjælkerne og derved hævnning af bjælkeenderne (i både billederapporten og notatet) nu er det blot fastlagt at den ældre sætning er placeret i murværket/jerndrageren over loftet i karnappen.

Trækilen der er lagt under jerndrageren og de udskiftede remme i skunkrummet ved soveværelset, vurderes at være sket i forbindelse med tagudskiftningen i 2001. Henset alder på konstruktionerne vurderes der ingen nærliggende risiko ved overtagelsen."

Af skadesanmeldelse af 26/2 2025 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

13/02/2025

Hvordan blev skaden opdaget?

I forbindelse med renovering og vægge og lofter blev taget ned

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Rådne bjælker i tagkonstruktion der smuldrer hele vejen igennem bjælken

Hvad er årsagen til skaden?

Muligvis vandindtrængning udefra

Hvor er skaden lokaliseret?

Under taget i de bærende bjælker til taget"

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

104220

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/4 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Rådskader i tagkonstruktion opdaget i forbindelse med en planlagt renovering og rådskaderne kan have forbindelse til sætningsskaden i bjælkelaget.

FT oplyser:

Der var nogle tagsten skredet ned ved siden af kvisten ved overtagelsen, som har givet vandindtrængen, men dem har vores tømrer monteret igen.

Vi har planlagt at flytte skunkvæggen længere ud og fjerner formentlig den gamle stolremskonstruktion i forbindelse med den planlagte renovering af overetagen.

...

Konklusion

Årsagen tilskrives tidligere vandindtrængen.

Der konstateres rådskade i spærhovedet og den underliggende stolrem til venstre for kvisten og ligeledes er der rådskade i kippen på et andet hanebåndsspær. Det er følgeskader fra tidligere vandindtrængen fra det oprindelige tag før tagudskiftningen 2001.

Rådskaden ved spærhovedet har medført, at lasten fra spæret er blevet ført ud i stolpen i kvistkonstruktionen, hvorfor lasten har medført nedbøjning i bjælkelaget.

Der er foretaget reparation og forstærkning af spæret med laskning/spærplanke på siden af spæret i forbindelse med tagudskiftningen 2001.

De tagsten der er skredet ned/forrykket sig, som FTs håndværker har rykket på plads, må vandet være ledt bort af undertaget. Dette understøttes af, at der ikke visuelt ses nogen tegn på vandpåvirkning eller skade på den 'nye' spærplanke på siden af spæret fra udbedringen i 2001. Der kan heller ikke måles fugt i spæret ved besigtigelsen. Samtidigt konstateres der ikke nedbøjning i det 'nye' tag, som jeg vurderer havde været tilfældet, hvis forstærkningen ikke havde været tilstrækkelig til genopretning.

Jeg kan derfor ikke følge FTs tømrers udsagn om, at de nedskredne/forrykkede tagsten har medført nogen forværring/udvikling.

Selvom den udførte reparation af spæret har holdt indtil videre i 24 år, og alene er opdaget i forbindelse med FT's renovering, ville jeg vælge at forstærke spæret yderligere nu, hvor man alligevel har blotlagt konstruktionerne. Det er nemmere at håndtere at lave omhyggeligt indefra, end som det har været tilfældet i 2001 udefra, med de begrænsninger, som den eksis. beklædning og isolering i overetagen medførte.

FTs renovering medfører dog, at spærkonstruktionen inkl. det anmeldte spær skal forstærkes alligevel.

Skævheden i bjælkelaget er der et selvstændigt notat på fra kollegas tidligere besigtigelse (sag 1). Det skal derfor alene nævnes her, at nedbøjningen i bjælkelaget er indtrådt som følge af rådskaden i spæret forud for tagudskiftningen i 2001 kombineret med årsager nævnt i tidligere notat.

Man har ikke oprettet selve skævheden i bjælkelaget (følgeskaden) og skævheden er derfor anmærket i tilstandsrapporten.

Tagkonstruktionen er fra husets oprindelse i 1936, men tagstenstaget med undertag er fra 2001. Tagkonstruktion og tag følger sædvanlig byggemetode for den tid.

Anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen for ca. 1år siden.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

GI luftfoto 1999

GI luftfoto 2002

Observationer og målinger

Plantegning – anmeldte forhold markeret med rødt

Nedskredet tagsten siden tagudskiftning

...

På FTs facadefoto ses de nedskredne tagsten. Her konstateres ikke nogen nedbøjning i det 'nye' tag.

...

Det mest rådne spær er ved kvistkonstruktionen med stolpen, som er under de nedskredne tagsten

...

Trods mørke vandskjolder på undertaget ingen tegn af vandindtrængen på den 'nye' spærplanke på spæret

...

Der måles ingen fugt i midten af spæret med hammer sonden på fugtmåleren.

Rådskeer i tagkonstruktion

...

Der er kraftig råd i spærhovedet, som tidligere har været skjult af beklædningen i overetagen.

...

Råd i stolremmen ved spærhovedet ved kvisten er af ældre dato og tidligere tildækket af den indv. beklædning.

...

Kraftig rådskeade i kip er af ældre dato og bæres oppe af plankekehl og skotrender.

Tilstandsrapport

Tagets restlevetid:

Se tagets etablerings år – stemmer ikke med sælgerinfo men stemmer med gl. luftfoto.

Anmærkninger:

Nr. 12+13 på side 14

Sælgeroplysninger:

Nr.3.2 på side 17 – Her tyder på at være en tastefejl, da taget er fra 2001 i stedet for 2011.

Udbedring og økonomi

Montering af nedskredet tagsten inkl. stillads

Følgeskader:

Understøtning af spærkonstruktion, opskaring/udlusning af råd i spærhoved og pålaskning/forstærkning af spærhovedet i de 2 skadet hanebåndsspær samt udskiftning af 1½m stolrem med råd.

Arbejdet forventes udført i forbindelse med deres planlagte renovering, hvor skunkvæggen flyttes ud.

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

4.000-6.000 kr.

Følgeskader:

15.000-20.000 kr."

Af notat fra klagerens tømrer af 10/5 2025 fremgår bl.a.:

"Tagkonstruktionen ved kvisten på 1. sal ud mod hovedvejen, er udført forkert.

Trykket fra taget ved kvisten, er ikke ordenligt understøttet. Det hviler på en udveksling mellem 2 bjælker fra bjælkelaget til 1.sal. Der ikke er understøttet korrekt, i hver side af kvisten.

Dette har fået hele tagkonstruktionen og bjælkelaget til at sætte sig ca. 8cm

Dette vil kun blive værre med tiden, hvis det ikke udbedres med korrekt understøtning og opretning."

Af mail af 17/6 2025 fra klagerens byggesagkyndige til klageren fremgår bl.a.:

"Som aftalt sender jeg konklusion på tagkonstruktionen efter mit seneste besøg d. 6.6.25.

1. Der er på et tidspunkt ændret på kvistens tagkonstruktion, b.l.a. er en bærende søjle fjernet i kvistens vestlige side, og erstattet af en 75x75 mm vandretliggende bjælke som, med en udragende ende er tænkt at skulle optage de kræfter som den oprindelige søjle er tiltænkt, hvilket den ikke er dimensioneret til, foto 1- 4.

Løsningsforslag: at montere søjle tilsvarende modsatte side, hvor søjlen placeres på udveksling mellem etagebjælkerne.

2. Den nedbøjning som kan konstateres på etagebjælken ved kvistens østlige side, foto 5, skyldes sandsynligvis at bjælken ikke er dimensioneret til at optage de kræfter som kommer fra hovedhusets spær-udveksling (rem). Dette kan skyldes at tagdækningens vægt er ændret i forhold til den oprindelige tagdækning, eller at konstruktionen blot er underdimensioneret.

Løsningsforslag: forstærkning af bjælken ved at fastgøre et stålprofil, f.eks. et UPE profil på siden/siderne af bjælken.

3. Der er rådskaide i bundrem ved kvistens østlige side, samt i spær ved kip, foto 6 - 7. Løsningsforslag: udskiftning af beskadiget træ.

Ankenævnet for Forsikring

15.

104220

4. Der er nedbrydning i skunkrem, og flere skunkstolper er defekte og/eller fjernede, foto 8.

Løsningsforslag: udskiftning af beskadiget træværk og montering af nye skunkstolper (på udvekslinger på bjælkelaget, hvor dette nødvendigt)

5. På spærret, som flugter kvistens østlige side, er udført reparation som følge af rådskaade, -reparationen vurderes ikke at være tilstrækkelig stabil, foto 9.

Løsningsforslag: udskiftning af spær-stykket helt fra spærfod til skunkrem.

Min vurdering er at reparation af punkt 1 - 5 vil kunne udføres for ca. 55.000, - ex. moms, men jeg vil anbefale at der indhentes tilbud på arbejdet.

Jeg tror den bedste løsning på at få løst den her sag er at vi mødes med DBF på stedet for at gennemgå skaderne så vi en gang får vished for hvad de dækker/ikke dækker?"

Af mail af 22/8 2025 fra klagerens byggesagkyndige til klageren fremgår bl.a.:

"Efter [klagerens rådgivende ingeniør] har kigget på tagkonstruktionen, sender jeg hermed hans umiddelbare konklusion. Den ligger ikke langt fra min tidligere vurdering afd. 6.6.25. [Klagerens rådgivende ingeniørs] konklusion er, at tilbygningen af kvisten i den grad er underdimensioneret. Han vurderer at der skal ske en forstærkning af udvekslingsbjælken og dens understøtning, - udføres forstærkning af etagebjælker, som skal bære lasten fra kvisten.

Du skal sende [klagerens rådgivende ingeniørs] vurdering til DBF, sammen med denne mail og bede dem bekræfte, at sagen stadig afvises uden yderligere kommentarer. Herefter kan sagen sendes til Klagenævnet med den begrundelse, at DBF end ikke vil forholde sig til skaden, som både er vurderet af undertegnede og et uvildigt ingeniørfirma, og vi er begge kommet frem til, at der er alvorlige skader, som medfører svigt i konstruktionen.

Ønsker DBF yderligere beviser, må vi få ingeniøren til at udarbejde beregninger, men det vil medføre yderligere omkostninger for DBF hvis/når sagen afgøres til din fordel i Ankenævnet.

Jf. DBF forsikringsbetingelser, 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."

Af udateret rapport oplyst af klageren at være af 22/8 2025 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Vi er blevet bedt om at lave en vurdering af de faktiske forhold på ovenstående adresse Det konstateres at i området omkring kvisten er der betydelige deformationer

På baggrund af dimensioner på de udførte trækonstruktioner i kvisten vurderes den at være lavet på et senere tidspunkt end selve huset.

Selve udvekslingen og stolper for kvistkonstruktionen vurderes at være genbrug af de eks. spærkonstruktioner

Dette giver sig udtryk i stolper med sadelhak samt en udvekslingsbjælke som på ingen måder giver det nødvendige vederlag for de afkortede spær

Billede 1 viser udvekslingsbjælke samt stolpe for kvisten

...

Billede 2 viser deformation af etagebjælke

...

Som det ses er der sket en betydelig nedbøjning af etagebjælken som bærer kviststolpen

Med den større deformation er det min vurdering at bjælken er meget underdimensioneret og at der vil blive ved med at ske en bevægelse til bjælken bryder

Konklusion:

Tilbygningen af kvisten er i den grad underdimensioneret

Der skal ske en forstærkning af udvekslingsbjælken og dennes understøtning

Dette medfører ligeledes en forstærkning af etagebjælker som skal bære lasten fra kvisten"

Af mail af 5/10 2025 fra selskabets cheftaksator til selskabet fremgår bl.a.:

"Som vi talte om i forbindelse med modtagelsen af den seneste mail af 26. juli 2025, ser jeg ikke noget afgørende teknisk nyt, i forhold til det der allerede er registeret og beskrevet for kunden ved de tidligere besigtigelser.

Kunden er i gang med en planlagt renovering. Anmeldelsen handlede jo først om, at kunden mente gulvet skulle have været anmærket anderledes. Det har [selskabets besigtigelseskonsulent 1] besigtiget den 16. maj 2024 og 9. september 2024. Kunden fremsendte efterfølgende billederapport fra [klagerens byggesagkyndige] af 16. oktober 2024, som [selskabets besigtigelseskonsulent 1] også har forholdt sig til i notat af 4. november 2024. I forbindelse med kundens renovering skred frem, sendte kunden så en ny anmeldelse om råd, som [selskabets besigtigelseskonsulent 2] og jeg selv besigtigede og udarbejdede notat omkring af 25. april 2025. Derefter synes kunden så det skal handle om en tredje ting nemlig, at kvisten skulle være underdimensioneret.

Det er min opfattelse, at hverken kunden eller [klagerens byggesagkyndige] forholder sig til de tilbagemeldinger vi har givet, men blot flytter deres fokus og diskussion videre til noget nyt, når de ikke kan komme videre med deres argumenter.

Når man påbegynder en så omfattende renovering af et hus fra år 1936 (89 år), så vil ændringer og reparationer som er foretaget gennem tiden (senest i 2001 ved udskiftning af tagbelægningen) komme til syne, det er der slet ikke noget mærkeligt i og det kan heller ikke betragtes som en skade. Kundens egen planlagte renovering gør, at de skal foretage ændringer af de bærende konstruktioner, som de var på overtagelsestidspunktet.

Selvom jeg ikke kan se, at [klagerens byggesagkyndige] har belæg for sin betragtning i mail af 26. juni 2025 om, at der på et ikke nærmere angivet tidspunkt skulle have stået en søjle på kvistens vestlige side (mailens pkt. 1), så ændrer det uanset hvad ikke på, at der ikke er konstateret nogen

skade og at huset trods alt har stået i efterhånden 89 år, hvoraf den seneste ændring er udskiftning af selve tagbelægningen i 2001.

For så vidt angår skævheden i bjælken på kvistens østlige side (mailens pkt. 2), som bl.a. også er årsagen til gulvet er anmærket med skævhed, så har vi svaret på det flere gange tidligere. Senest i notatet fra 25. april 2025. Skævheden/nedbøjningen i gulvet ses hverken at handle om underdimensionering af kvisten eller ændret vægt fra ny tagbelægning, hvilket også ses at være helt udokumenterede påstand fra kundens side. Skævheden/nedbøjningen i bjælkelaget skyldes den mekanisme, som er illustreret i notat af 9 september 2024 s. 6, i kombination med den rådskade i spærret der er blevet repareret i forbindelse arbejdet i 2001, som er beskrevet i notat af 25. april 2025.

For så vidt angår pkt. 3-5 i kundens mail, er der også allerede svaret på den del i notatet af 25. april 2025, men det forholder [klagerens byggesagkyndige] sig slet heller ikke til. Herudover skal jeg også bare lige nævne, at flere af de fremsendte fotos vedrører samme eller tilsvarende reparationer, som [klagerens byggesagkyndige] fremsendte fotos af i fotorapport af den 16. oktober 2024, som [selskabets besigtigelseskonsulent 1] allerede har forholdt sig til i notatet af 4. november 2024.

I forhold til den udtalelse kunden har fremlagt fra [klagerens rådgivende ingeniør], så kan jeg ikke læse ud af det, om de har været på adressen og hvornår, det fremgår bare at det er bestilt arbejde fra [klagerens byggesagkyndige]. Når det så er sagt, kan jeg ikke se, at rapporten ændrer sagen. Der har hele tiden være enighed om, at kvisten formentlig ikke er fra husets opførelse, men vi har dog kunnet finde luftfotos helt tilbage fra 1953, hvor kvisten ses at være med på. På den baggrund kan man ikke tale om underdimensionering eller at kvisten er konstrueret på en måde, så der er aktuel risiko for brud på overtagelsestidspunktet. Kvisten har stået i hvert fald 71 år uden, at det har medført det brud [klagerens rådgivende ingeniør] prøver at beskrive, hvorfor der næppe kan siges at være tale om nogen skaderisiko på overtagelsestidspunktet. Ud fra de oplysninger kunden har givet omkring renoveringen, vil det nødvendiggøre ændring af de bærende konstruktioner, som er nærmere uddybet i notat af 25. april 2025, så kunden er sikkert nødt til at følge de anbefalet ændringer ingeniøren foreslår for at kunne gennemføre renoveringen."

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 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.

...

4.11: Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnet udtaler:

Klageren fik dispositionsret over den forsikrede ejendom – der er fra 1936 – den 6/3 2024. Klageren anmeldte den 15/4 2024 og herefter den 26/2 2025 flere forhold til selskabet. Nævnet lægger til grund, at klageren ønsker, at selskabet dækker forholdet omkring kvistens manglende stabilitet og opbygning samt underdimensioneret udvekslingsbjælke. Hertil ønsker klageren, at selskabet dækker klagerens udgift til teknisk bistand.

Klageren har anført, at der er en konstruktionsfejl i kvisten på 1. sal, der har forårsaget en nedbøjning i en bærende bjælke i etageadskillelsen på 8-10 cm. Klageren har anført, at klagerens byggesagkyndige og klagerens ingeniør begge har konstateret, at kvisten er underdimensioneret, og at der er ændret i konstruktionen, og at kvisten vil kollapse. Begge har også konstateret råd i tagkonstruktionen, hvor bjælkerne flere steder er gennemrådne. Klageren har oplyst, at hun oprindeligt anmeldte et hældende gulv i kvistværelset, hvilket viste sig skyldtes et rådan-greb i de indmurede etagebjælker, hvilket er dækket af husforsikringsselskabet. Klageren har oplyst, at "de resterende skader som vi ønsker behandlet af DBF, vedrører kvistens manglende stabilitet og lemfældige opbygning, samt en underdimensioneret udvekslingsbjælke som risikerer at bryde sammen". Klageren har anført, at begge forhold er beskrevet i mails fra klagerens byggesagkyndige og fremsendt til selskabet, men at der ikke er kommet nogen egentlige kommentarer fra selskabet. Klageren har oplyst, at hun herefter har haft sin rådgivende ingeniør til at vurdere forholdene, hvilket fremgår af den fremlagte rapport, men at selskabet stadig ikke har givet en skriftlig begrundelse for deres afvisning.

Selskabet har anført, at det er selskabets vurdering, at skævheden skyldes en ældre sætning, der er konkret underbygget af observationerne i besigtigelsesnotaterne. Ejendommens kvist vurderes ikke at være fra husets opførelse, men er med på de ældste tilgængelige luftfotografier fra 1954, og at den således har stået sin prøve gennem 71 år indtil videre. Selskabet har anført, at skævheden i gulvet såvel som årsagen hertil er beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har påpeget, at klagerens ombygning af førstesalen meget vel kan medføre behov for ændringer/forstærkninger af kvistkonstruktionen, som beskrevet af [klagerens rådgivende ingeniør], men at dette ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

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 kvisten – herunder manglende stabilitet og opbygning og underdimensioneret udvekslingsbjælke – 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 kvisten ses på luftfotografier fra 1953 og således på overtagelsestidspunktet havde eksisteret i mere end 70 år, hvilket ikke understøtter, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for brud på den nedbøjede etagebjælke eller anden skade.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr.15, med gråt hus, under "skade", at "der er ældre skævheder i gulvet, blandt andet i kvistværelset" og under "risiko", at "skønnes at skyldes ældre sætning af huset".

Ankenævnet for Forsikring

20.

104220

Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotografier, der belyser omfanget af renoveringen, og at den omstændighed, at en planlagt renovering viser sig mere kompliceret end forventet, fordi en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. herved også forsikringsbetingelsernes pkt. 4.11.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at det fremgår af mail af 5/10 2025 fra selskabets cheftaksator, at klagerens "planlagte renovering gør, at de skal foretage ændringer af de bærende konstruktioner, som de var på overtagelsestidspunktet", og at klageren ikke heroverfor ses at have godtgjort, at det modsatte skulle være tilfældet.

Teknisk bistand

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til teknisk bistand.

Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb.

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