Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 105105:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 9/1 2026 har klagerens advokat bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Sagen vedrører, hvorvidt sætningsskaden på klagers skorsten er en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand, og om klager derved er berettiget til at få udbedret skorstenens sætningsskade på ejendommen beliggende …
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Klager ønsker at opnå, at indklagede tilpligtes at betale erstatning for udbedring af sætningsskaden på klagers ejendoms skorsten."

I klage af 9/1 2026 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Ankenævnet for Forsikring anmodes om at tage stilling til nærværende tvist mellem klager og indklagede.
>
> Sagen vedrører, hvorvidt sætningsskaden på klagers skorsten er en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand, og om klager derved er berettiget til at få udbedret skorstenens sætningsskade på ejendommen beliggende …

1. Ad sagsfremstilling:
1.1. Ad de konstaterede forhold:
Klager erhvervede ved købsaftale af den 13. juni 2023 ejendommen beliggende … til en købesum på kr. 5.150.000,00. Købsaftalen fremlægges som sagens Bilag 1.

Klager overtog ejendommen den 1. oktober 2023, og klager tegnede i forbindelse med overtagelsen en ejerskifteforsikring hos indklagede.

Forud for tegningen af ejerskifteforsikringen blev der udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen. Tilstandsrapporten af den 30. juni 2023 fremlægges som sagens Bilag 2.

Efter klager overtog ejendommen igangsattes et større renoveringsarbejde på ejendommen, hvor klager antog håndværkere til blandt andet at foretage renovering af ejendommens tagkonstruktion.

I forbindelse med renoveringsarbejdet gjorde håndværkerne klager opmærksom på, at der var en sætningsskade i ejendommens skorsten, som tidligere har været skjult af loft og tag. Billeder af sætningsskaden på skorstenen fremlægges som sagens Bilag 3.

Som følge heraf meddelte håndværkerne klager, at de var nødsaget til at indstille renoveringsarbejderne med at lægge tag på ejendommen, da de frygtede et fuldstændigt kollaps af skorstenen.

1.2. Ad skadesanmeldelsen:
På baggrund af de konstaterede forhold anmeldte klager skaden på skorstenen til indklagede. I forbindelse hermed indhentede klager den 3. september 2025 et tilbud fra Murermester [murer1] … på udbedringsarbejdet forbundet med sætningsskaden på skorstenen. Det følger af tilbuddet, at omkostningerne forbundet med udbedringsarbejderne kan opgøres til kr. 152.343,75. Tilbuddet fremlægges som sagens Bilag 4.

På baggrund af skadesanmeldelsen udsendte indklagede en bygningssagkyndig til at foretage en besigtigelse af ejendommen den 3. september 2025.

Den bygningssagkyndige har i taksatornotat af den 4. september 2025 konstateret, at 'Den skrå del
af skorstenen som er lokaliseret på spidsloftet sås med kraftige revnedannelser, udfaldent puds og mørtel samt med kraftige misfarvninger'. Taksatornotatet af den 4. september 2025 fremlægges som sagens Bilag 5.

Det fremgår af taksatornotatet, at indklagede ikke anser den af klager anmeldte sætningsskade for omfattet af ejerskifteforsikringen, idet forholdene ved skorstenen efter indklagedes opfattelse er beskrevet i tilstandsrapporten og desuden ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb i ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 3.1.2. Indklagede fremsendte taksatornotatet til klager den 5. september 2025. Korrespondancen af den 5. september 2025 fremlægges som sagens Bilag 6. Indklagedes ejerskifteforsikringsbetingelser fremlægges som sagens Bilag 7.

1.3. Ad klagers anmodning om revurdering:
Klager fremsendte den 7. september 2025 en klage over indklagedes afvisning af at dække skaden, og klager uddybede ligeledes omstændighederne omkring sagen og redegjorde for, hvorfor

skaden er en dækningsberettiget skade. Klager oplyste, at det er klagers opfattelse, at sætningsskaden på skorstenen ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, idet tilstandsrapportens side 12, punkt 7 og 8 vedrører den ydre del af skorstenen samt den indvendige del af skorstenen, der var synlig på tidspunktet for tilstandsrapporten den 30. juni 2023. Ifølge klagers håndværker er skaden på skorstenen placeret imellem spidsloft og tag og har ikke været synlig, før renoveringsarbejderne på skorstenen begyndte i august 2025. En udtalelse fra klagers håndværker fremlægges som sagens Bilag 8.

For fuldstændighedens skyld, er der udarbejdet en illustration over sætningsskadens placering. En illustration af skadens lokalitet fremlægges som sagens Bilag 9.

Indklagede fastholdt ved skrivelse af den 19. september 2025 afvisningen af at dække skaden med henvisning til:
- at skaden er nævnt i tilstandsrapporten,
- at det ikke kan udelukkes, at skaden er forværret ved klagers renoveringsarbejder på ejendommen, og
- at skaden ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

1.4. Ad klage over indklagedes afvisning:
Klager fremsendte herefter den 23. september 2025 en klage over indklagedes afvisning. Korrespondancen af den 23. september 2025 fremlægges som sagens Bilag 10. Ved skrivelse af den 4. november 2025 fastholdt indklagede afvisningen af at ville dække skaden med henvisning til, at skaden er beskrevet i tilstandsrapporten. Klagers afvisningsskrivelse af den 4. november 2025 fremlægges som sagens Bilag 11.

1.5 Ad udbedring af skorstenen:
Klager har efterfølgende fået udbedret skaden, og grundet sætningsskadens omfattende karakter, blev det af de af klager antagne håndværkere hos [totalentreprisefirmaet] anbefalet, at hele skorstenen skulle rives ned. Udbedringsomkostningerne kan herefter opgøres til kr. 200.000,00. Som sagens Bilag 12 fremlægges Faktura … af den 26. november 2025 [v. murer2].

2. Ad anbringender:
Til støtte for ovenstående, gøres følgende overordnede anbringender gældende:
at sætningsskaden på ejendommens skorsten ikke er beskrevet i tilstandsrapporten af den 30. juni 2023,
at skaden på skorstenen er omfattet af skadesbegrebet i ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 3.1.2.,
at skaden ikke er forværret ved klagers renoveringsarbejder,
at indklagede skal anerkende, at skaden er en dækningsberettiget skade, hvorfor indklagede skal afholde udgifter til udbedring af skaden.

2.1. Ad skadens lokalitet og tilstandsrapporten af den 30. juni 2023:
Indklagede har i afgørelsen gjort gældende, at sætningsskaden på skorstenen er beskrevet i tilstandsrapporten, jf. sagens Bilag 2, og at skaden således ikke opfylder forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af indklagedes forsikringsbetingelser punkt 4.1., at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Det følger endvidere, at et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende

eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det gøres gældende, at sætningsskaden ikke er noteret i tilstandsrapporten, idet den bygningssagkyndige, der har besigtiget ejendommen, slet ikke har haft mulighed for at besigtige området af skorstenen, hvor skaden er lokaliseret, idet skaden lå skjult bag konstruktioner. Det bemærkes endvidere, at den bygningssagkyndige udelukkende skal foretage en visuel besigtigelse, hvorfor denne ikke ville have haft mulighed for, at lave indgreb under besigtigelsen, der kunne have givet adgang til sætningsskaden. Dette underbygges yderligere af håndværkerens erklæring, hvoraf det fremgår, at skaden ikke var synlig før nedtagning af loft og tag. Der henvises til sagens Bilag 9 for en illustration af skadens placering, hvor det tydeligt fremgår, at sætningsskaden er placeret i 'et lukket rum'.

Det fremgår af tilstandsrapportens side 12, punkt 7, at 'Der er afskallet puds på skorsten på loftrum', jf. Bilag 2. Den del af skorstenen, der er placeret på loftrummet, er dog ikke identisk med den del af skorstenen, der er placeret mellem spidsloftet og taget, jf. Bilag 9. Det bemærkes desuden, at 'afskallet puds' ikke er dækkende for den af klager anmeldte skade, ligesom det er angivet, at afskallet puds har pågået i mange år. Dette punkt i tilstandsrapporten vedrører derfor ikke den af klager anmeldte skade.

Findes skaden at være omfattet af side 12, punkt 7 i tilstandsrapporten, er forholdet klart forkert beskrevet, idet køber ikke på baggrund af en beskrivelse vedrørende 'afskallet puds' har haft mulighed for at tage i betragtning, at der var så store sætningsskader på skorstenen, at der er risiko for sammenstyrtning heraf.

Af tilstandsrapportens side 12, punkt 8 fremgår det, at 'Del af fuger på udvendig del af skorsten mangler mørtel, og top af skorsten er revnet', jf. Bilag 2. Den ydre del af skorstenen er dog ikke identisk med den af den del af skorstenen, der er placeret mellem spidsloftet og taget, jf. Bilag 9.

Indklagede har anført, at selvom punkt 8 i tilstandsrapporten beskriver den ydre del af skorstenen, kan der allerede være sket skader på den underliggende konstruktion. Af risikovurderingen i tilstandsrapporten fremgår det imidlertid, at der ikke ses tegn på følgeskader. Tilstandsrapportens side 12, punkt 8 omfatter derfor ikke den af klager anmeldte skade.

Sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapportens side 18, punkt 4.7 og 4.8 oplyst, at der tidligere har været revner i murværket omkring skorstenen, som imidlertid var udbedret ved genopmuring på tidspunktet for sælgers udfyldelse af sælgeroplysningsskemaet. Det fremgår desuden, at revnerne blev repareret som følge af skorstensfejers bemærkninger herom. Skorstensfejer har ikke fremsat andre bemærkninger vedrørende skorstenen.

Det bestrides således i sin helhed, at sætningsskaden fremgår af tilstandsrapporten.

2.2. Ad skadesbegrebet:
Indklagede har i sin afgørelse gjort gældende, at skaden ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at indklagede dækker fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved

skade forstås brud, lækage, svækkelse, revnedannelse, 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.

2.2.1. Ad aktuel skade med nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele:
Indklagede har den 3. september 2025 besigtiget klagers ejendom og udarbejdet en besigtigelsesrapport. Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at indklagedes taksator har konstateret, at der er kraftige revnedannelser, udskredet mørtel og misfarvninger i området ved sætningsskaden. Dette indebærer en risiko for sammenstyrtning. Der foreligger således både revnedannelser, ødelæggelse og andre fysiske forhold, der svækker skorstenens konstruktion. Derudover har klagers håndværkere måtte indstille arbejdet, idet der efter deres vurdering er risiko for, at skorstenen styrter sammen, hvis de fortsætter arbejdet. Der er således tale om en skade, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger og bygningsdele.

Det kan altså lægges til grund, at klager har dokumenteret, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

2.2.2 Ad ejendommens brugbarhed:
Indklagede har gjort gældende, at ejendommen er af ældre dato, og at klager derfor må forvente sætningsskaden på skorstenen.

Det er korrekt, at ejendommen er af ældre dato, men dette betyder imidlertid ikke, at det er forventeligt, at ejendommens skorsten er i risiko for sammenstyrtning grundet den betydelige sætningsskade.

Af indklagedes besigtigelsesrapport fremgår det, at den bygningssagkyndige kunne konstatere, at delen af skorstenen 'over tag' sås med almindeligt slid og ælde men uden synlige skader.

Det forekommer misvisende, at indklagede afviser dækning af skaden, idet klager må forvente en sætningsskade på en ældre skorsten, når indklagedes taksator netop noterer, at sætningsskaden ikke er at anse som almindeligt slid og ælde, som der ellers kan konstateres på én del af skorstenen.

Skorstenen er således i væsentligt dårligere stand end tilsvarende bygninger af samme stand og alder.

Risikoen for skorstenens sammenstyrtning gør, at klager på nuværende tidspunkt ikke kan anvende
ejendommen, idet der udover risiko for skade på de øvrige bygningsdele ligeledes er risiko for personskade.

Grundet sætningsskaderne og skorstenens forfatning, er ejendommens brugbarhed derfor nedsat nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende ejendom samt skorsten i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet ejendommen ikke i dens nuværende stand kan anvendes af klager henset til risikoen for sammenstyrtning af skorstenen.

2.3. Ad klagers renoveringsarbejder:

Klager har efter overtagelsen af ejendommen påbegyndt renoveringsarbejder på ejendommen, herunder tagkonstruktionen. Indklagede har herefter gjort gældende, at klager har forværret skaden ved renoveringsarbejderne. Det bemærkes hertil, at der ses tydelige mørke aftegninger på skorstenens mursten omkring sætningsskaden, jf. sagens Bilag 3. Disse mørke plamager kombineret med revnerne i murstenene tyder på, at skaden har stået på i længere tid, idet denne misfarvning først vil vise sig ved gentagen påvirkning over flere år. Det bemærkes endvidere, at klagers renovering af skorstenen reelt ikke er påbegyndt, idet klagers håndværker alene har nedtaget tag og loft, hvorefter den eksisterende sætningsskade kom til syne. Det af håndværkeren udførte arbejde har altså ikke medført den anmeldte sætningsskade.

2.4. Ad dækningsberettiget skade:
Som følge af ovenstående gøres det opsummerende gældende, at sætningsskaden på klagers skorsten udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet skaden udgør en nærliggende risiko for skade på de omkringliggende bygningsdele, ligesom skaden nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder i almindelig og god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Det gøres ligeledes gældende, at skaden var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen den 1. oktober 2023, idet en sætningsskade af denne karakter ikke kan opstå på så kort tid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

Klager har endvidere anmeldt skaden inden for ejerskifteforsikringens dækningsperiode.

Måtte Ankenævnet for Forsikring nå frem til, at klager får medhold eller delvist medhold i sin påstand, gøres det gældende, at indklagede som følge af Forsikringsansvarslovens §32, stk. 3, skal dække klagers omkostninger til advokatbistand.

Ankenævnet for Forsikrings stillingtagen til ovenstående imødeses."

Selskabet har den 18/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Idet jeg indledningsvis skal beklage den fristoverskridelse som ETU Forsikring A/S' (herefter 'ETU') skifte af rådgiver (til undertegnede) har forårsaget, skal jeg i fortsættelse af … (herefter 'Klager') klage af 9. januar 2026 samt Ankenævnet for Forsikrings (herefter 'Ankenævnet') portalmeddelelse af 28. januar 2026, bemærke følgende på vegne selskabet:

<u>1. Sagens retlige ramme – Ejerskifteforsikringen – Klagers bevisbyrde</u>
Police af 1. oktober 2023 udstedt af ETU fremlægges som bilag A. Dertil hørende almindelige betingelser ('EJE-02') fremlægges som bilag B. Forsikringsbetingelser fremlagt af Klager (bilag 7) er ikke en del af parternes forsikringsaftale.

Klagers skadeanmeldelse til ETU af 21. august 2025 fremlægges som bilag C.

Det påhviler i forsikringssager som denne Klager at godtgøre, at forsikringens skadedefinition er opfyldt.

<u>Anmeldt skade på skorstenen er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning</u>

Betingelsernes pkt. 4.1 (bilag B) undtager; 'Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Det følger bl.a. af anmeldelsen (bilag C), at der var tale om en 'sætningsskade på bagsiden af skorsten som har været tilgængelig via loftsrum'. Denne loftslem ses også indtegnet på Klagers skitse (bilag 9).

Omfattende skader på skorstenen er beskrevet med 2 anmærkninger i tilstandsrapporten (bilag 2, side 12/27), herunder 'kritiske skader' ('rødt hus'); 'Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.'

Det følger af købsaftalen (bilag 1, side 6/32), at tilstandsrapporten virkede efter hensigten, idet Klager og sælger ifm. handelen har forhandlet om skorstensproblematikken og aftalt, at sælger forud for overtagelsen skulle 'udbedre' anmærkning nr. 8 (de kritiske skader). En sådan udbedring må, som ETU ser det, naturligt indebære, at skorstenen undersøges og repareres, således at der ikke længere foreligger en 'kritisk skade', '... der medfører at [skorstenens] funktion svigter på kort sigt', jf. ovenfor.

Klager har ensidigt og i modstrid med forsikringsbetingelsernes pkt. 10, næstsidste og sidste afsnit, (bilag B) bortfjernet de for sagen relevante forhold ifm. ombygning og renovering.
Det lader sig således ikke længere afklare entydigt, i) hvorledes Klager nærmere havde mulighed for at undersøge skorstensproblematikken, herunder via en loftslem, jf. bilag C og 9, ii) hvilken udbedring – om nogen – som sælger havde gennemført forud for overtagelsen, og iii) om sådan eventuel udbedring var tilstrækkelig iht. Klagers og sælgers aftaler herom, herunder om skademekanismer er accelereret i tiden fra overtagelsen og frem til anmeldelsen, ca. 23 måneder senere.

Under disse omstændigheder kan Klager ikke godtgøre, at anmærkningerne i tilstandsrapporten er '*klart forkert beskrevet*', herunder at Klager ikke havde mulighed for at '*tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning*'. Og i hvert fald slet ikke under aktivering af de bevismidler, som nærværende ankenævnssag tillader.
ETU henviser til P.K.-kendelsen 63.883 om skader på en skorsten, der var delvis beskrevet i tilstandsrapporten. Dette præjudikat tilsiger, at beskrivelsen i tilstandsrapporten (bilag 2) ikke er '*klart forkert*', selv når der ses bort fra problematikken vedrørende Klagers fjernelse af beviset.

Endelig henviser selskabet til 'skorstenssagen' 102220, hvor klager havde udbedret de anmeldte skader på skorstenen forud for, at sagen var færdigoplyst, og hvorefter klager ikke kunne godtgøre, at ejerskifteforsikringens skadesdefinition var opfyldt.

3. Ejerskifteforsikringens almindelige skadedefinition – Nærmere skadeomfang – Nødvendig udbedring – Forbedringer – Afskrivninger – Fradrag for skader omtalt i tilstandsrapporten
Det anmeldte problem er, som ETU ser det, kompetent undersøgt og behandlet af ekstern bygningstaksator ([selskabets faste samarbejdspartner] v/…), der konkluderede at skaderne på skorstenen ikke afveg fra det konkret forventelige, når der var tale om en 132 år gammel muret skor-

sten, og at den almindelige skadedefinition (bilag B, pkt. 3.1.1-3.1.2) følgelig ikke var opfyldt. Der henvises til bilag 5.

Der er ikke af Klager dokumenteret skader, der overstiger det konkret forventelige, eller '*nærliggende risiko*' herfor, jf. bilag 5, og Klagers til lejligheden indhentede udtalelser fra af Klager engagerede håndværkere, hvis primære fokus almindeligvis vil være muligheden for en lukrativ skorstensopgave, kan ikke tillægges betydning. Der er intet i sagen der indikerer, at der skulle være tale om '*sætningsskade*', eller at de beskrevne skader indeholdt en manifest fare for kollaps af skorstenen.

Det er Klagers synspunkt, at de anmeldte skader fandtes *på spidsloftet over hanebjælkerne, i den vinklede del af skorstenen*, jf. bl.a. bilag 9. Den af Klager ensidigt gennemførte 'udbedring' (bilag 12) udgør imidlertid opførelse af en helt ny skorsten fra bund til top med '*rund isokern*', hvad selvsagt u.a.o. er skudt langt over mål ift. en potentielt afdækket skadesudbedring. ETU henviser til betingelsernes pkt. 5, 1. og 2. afsnit, om principperne for skadesudbedring under forsikringen.

Spørgsmålet om i) skadedefinitionens eventuelle opfyldelse, herunder Klagers ombygnings- og renoveringsarbejder ifm. den gamle skorsten *som mulig (medvirkende) årsag til de anmeldte skader*, jf. også bilag 5, samt spørgsmålet om ii) en eventuel afdækket udbedring, herunder fradrag svarende til de i tilstandsrapportens beskrevne skorstensskader, lader sig næppe længere afklare entydigt, da Klager har fjernet beviset, jf. også pkt. 2 ovenfor. En eventuel afklaring vil u.a.o. fordre gennemførelse af bevisskridt, der ikke lader sig gennemføre i Ankenævnets regi.

4. Udløb af materialers sædvanlige levetid er ikke forsikringsafdækket
Iht. betingelsernes pkt. 4.3 (bilag B) dækkes ikke '*forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid*'.

Som **bilag D** fremlægges BUILDs levetidstabeller fra 2021 (tidligere Statens Byggeforskningsinstitut), der bl.a. benyttes af offentlige myndigheder ifm. styring af bygge- og anlægsudgifter m.v.

Som det ses, opereres der i intet tilfælde med, at indvendigt eller udvendigt murværk, svarende til en muret skorsten, der står både ude og inde, kan bestå i 132 år.

Det er herefter ETU's standpunkt, at den anmeldte skade er undtaget iht. pkt. 4.3, hvilket standpunkt, særligt i lyset af Klagers ensidige fjernelse af beviset, vil blive forfulgt, herunder om nødvendigt indenretligt.

5. Klagers ensidige udbedring afskærer reelt ETU fra en potentiel regres
ETU's potentielle regres er reguleret i betingelsernes pkt. 7, 1. afsnit (bilag B): *'[ETU] indtræder i samtlige forsikringstagerens rettigheder mod sælger/tidligere ejere, bygningssagkyndig, autoriseret el-installatør, håndværkere, bygherre, ansvarlig entreprenør, leverandører samt andre 3. mænd*.'

Reguleringen skal selvsagt læses i sammenhæng med pkt. 10 om selskabets mulighed for styringen af udbedringsprocessen, jf. også pkt. 2 ovenfor. Der henvises tillige til baggrundsreguleringen i forsikrings-aftalelovens § 52.

9. 105105

For det tilfælde at Ankenævnet mod forventning måtte mene, at det af Klager anmeldte kunne være en dækket ejerskifteskade, vil ETU's muligheder for at gennemføre regres mod sælger og/eller den beskikkede bygningssagkyndige reelt være forpasset.

Det bemærkes her, at gennemførelse af et regreskrav i almindelighed vil fordre gennemførelse af et byggeteknisk syn og skøn, hvilken mulighed Klagers fjernelse af beviset reelt har afskåret ETU fra.
Ligesom det bemærkes, at det har været kendeligt for Klager, at opnåelse af forsikringsdækning iht. Klagers argumentation om i) fejl i tilstandsrapporten, samt når henses til ii) købsaftalens regulering af sælgers udbedringspligt, at sagen i påkommende tilfælde indeholdt et regrespotentiale for ETU, som Klager loyalt måtte værne om.

Det er herefter ETU's standpunkt, at en potentielt afdækket skade kan undtages forsikringsdækning på grund af Klagers uagtsomme ødelæggelse af ETU's regresmuligheder, hvilket standpunkt vil blive forfulgt, herunder om nødvendigt indenretligt.

6. ETU's sammenfatning og klagesagens videre færd
Af de ovenfor og af ETU (v/ [selskabets faste samarbejdspartner]) tidligere anførte grunde (bilag 5 og 11) gøres det gældende, at Klager ikke er berettiget til forsikringsdækning af det anmeldte, og at Klagers bevisbyrde for noget modsatrettet ikke er løftet.

ETU forventer ikke umiddelbart at skulle afgive yderligere indlæg i sagen. Når Klager har haft mulighed for at replicere på dette, vil Ankenævnet givetvis kunne træffe afgørelse i sagen."

Klagerens advokat har i brev af 9/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Som advokat for … skal jeg hermed fremkomme med bemærkninger til indklagedes svarskrivelse af den 19. februar 2025.

Det gøres overordnet gældende, at det ikke er korrekt, når indklagede anfører, at den anmeldte skade er beskrevet i tilstandsrapporten, ligesom det gøres gældende, at det ikke er korrekt, når indklagede anfører, at skaden ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

1. Ad anmeldt skade på skorstenen er ikke beskrevet i tilstandsrapporten:
Indklagede gør gældende, at den anmeldte skade er omfattet af tilstandsrapportens punkt 7 og 8, og at forholdet derfor er undtaget for forsikringsdækning efter forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Dette bestrides i sin helhed.

Foranlediget af selskabets egne konklusioner, herunder at den anmeldte skade skulle være beskrevet i tilstandsrapporten, at forholdet alene skulle angå puds og ikke bærende murværk, samt at skaden ikke skulle opfylde ejerskifteforsikringens skadesdefinition og muligvis være forårsaget eller forværret ved klagers renoveringsarbejder, har klager været nødsaget til at iværksætte yderligere byggeteknisk bistand til belysning af skaden. Klager har derfor fået foretaget en besigtigelse af ejendommen af bygningssagkyndig …, der udfærdigede tilstandsrapporten, der på baggrund af besigtigelsen har fremkommet med sine bemærkninger.

[Klagerens bygningssagkyndiges] udtalelse af den 4. marts 2026 fremlægges som sagens Bilag 13.

Af [klagerens bygningssagkyndiges] udtalelse fremgår det udtrykkeligt, at:

' Aktuelle anmeldte skade omhandler indvendig deformeret, svækket og revnet/løst murværk af teglsten sammenholdt/fæstnet med mørtel.'

[Klagerens bygningssagkyndige] anfører videre, at:
'Aktuelle anmeldte skade er ikke nævnt i TR. (…) Aktuelle anmeldte skade kunne ikke ses i fm besigtigelse af bygning, hvorfor aktuelle skade ikke er nævnt i TR fra 2023.'

Den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, afviser således direkte, at den aktuelle skade er omfattet af de i tilstandsrapporten beskrevne forhold.

For fuldstændighedens skyld, bemærkes det, at tilstandsrapportens punkt 7 vedrører afskallet puds på skorstenen i loftrummet, og at tilstandsrapportens punkt 8 vedrører manglende mørtel i fuger på den udvendige del af skorstenen samt revne i top.

[Klagerens bygningssagkyndige] præciserer herefter i sin udtalelse, at:
'Aktuelle skade omhandler ikke puds på tegl, såvel ind- som udvendigt.
Til info kan nævnes, at puds er ca. 0,5 cm tykt, og er ikke del af den bærende konstruktion.
Puds er så at sige til pynt'

Den anmeldte skade angår således ikke kosmetisk puds, men derimod det bærende murværk, herunder svækkede mørtelfuger og løsnede teglsten i den skrå del over hanebånd. Som det er beskrevet af [klagerens bygningssagkyndige], fremgår den anmeldte skade ikke af tilstandsrapporten.

Indklagedes fortolkning hviler derfor på en sammenblanding af to forskellige forhold.

Selv hvis Ankenævnet, mod det ovenfor anførte, måtte finde, at der er en vis sammenhæng med de anførte punkter i tilstandsrapporten, gøres det subsidiært gældende, at beskrivelsen i tilstandsrapporten under alle omstændigheder er klart utilstrækkelig i forhold til den reelle skade, idet tilstandsrapporten ikke indikerer, at der er svækket bæreevne eller risiko for kollaps af konstruktionen.

2. Dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand:
2.1. Ad skadesbegrebet:
Indklagede gør gældende, at den anmeldte skade ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. foreligger der en dækningsberettiget skade, når der er tale om fysiske forhold ved ejendommen, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele og nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Der henvises indledningsvist til klagers anbringende i klageskrivelsen af den 9. januar 2026 punkt 2.2, hvori klager anfører, at skaden på skorstenen er omfattet af skadesbegrebet i ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 3.1.2.

Indklagede har dog bemærket, at de til trods for den fremlagte udtalelse fra klagers håndværkere, jf. sagens Bilag 8, ikke finder det dokumenteret, at skaden overstiger det konkret forventelige. Der

undlades at kommenteres på indklagedes udokumenterede bemærkninger angående håndværkernes fagmæssige troværdighed.

Hertil har [klagerens bygningssagkyndige] anført, at:
'Aktuelle anmeldte skade giver nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele. Disse andre bygningsdele er skorsten over og under aktuelle skade, spær, hanebånd, og etageadskillelse mellem tagetage (1. sal) og stueplan.'

[Klagerens bygningssagkyndige] anfører endvidere, at:
'Aktuelle skade medføre ikke bare nærliggende risiko, men risiko for at udvikle sig til yderligere skader/følgeskader, hvis der ikke sættes ind med særlige omfattende arbejder.'

Det bemærkes, at den skrå del af skorstenen er en del af den bærende konstruktion.

For alle tilfældes skyld, anfører [klagerens bygningssagkyndige], at:
'Jeg vurderer, som [totalentreprisefirmaet], at skorsten er ustabil, og kan medføre kollaps i fm den igangværende standard renovering af tag.'

Forholdet er således ikke et almindeligt forhold, klager har kunne forvente, men derimod en konkret svækkelse med reel risiko for kollaps, og skaden er således omfattet af indklagedes dækningsforpligtelse.

Idet klager har løftet bevisbyrden for, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og idet klager har været nødsaget til at indhente yderligere sagkyndig bistand foranlediget af indklagedes høringssvar af den 19. februar 2026, gøres det gældende, at indklagede ligeledes skal dække omkostningerne forbundet med udtalelsen afgivet af [klagerens bygningssagkyndige], jf. sagens Bilag 13. Faktura for besigtigelsen og udtalelsen fremlægges som sagens Bilag 14.

2.2. Ad almindelig ælde og levetid:
Indklagede gør gældende, at en 132 år gammel skorsten har overskredet sin sædvanlige levetid. Dette bestrides.

Ejerskifteforsikringen er netop tegnet på en ældre ejendom, og det afgørende er ikke alderen i sig selv, men om bygningsdelen er i væsentligt ringere stand end tilsvarende intakte bygninger af samme alder med almindelig god vedligeholdelsesstand. Det bemærkes hertil, at det fremgår af indklagedes besigtigelsesrapport, at den bygningssagkyndige kunne konstatere, at delen af skorstenen 'over tag' sås med almindeligt slid og ælde men uden synlige skader. Det forekommer misvisende, at indklagede afviser dækning af skaden, idet klager må forvente en sætningsskade på en ældre skorsten, når indklagedes taksator netop noterer, at sætningsskaden ikke er at anse som almindeligt slid og ælde, som der ellers kan konstateres på én del af skorstenen.

Indklagede har i øvrigt ikke dokumenteret et generelt levetidsudløb, men klager har derimod dokumenteret en konkret svækkelse i en afgrænset del af konstruktionen.

Det fremgår desuden af Bilag 13, at der ikke er konstateret nedbrudt træ i tagkonstruktionen, og at alle eksisterende spær er bevaret uden ekstraarbejder i forbindelse med sætninger. Der foreligger således ikke generel konstruktivt svigt som følge af konstruktionens alder.

2.3 Ad påstået forværring ved klagers arbejder:
Indklagede har anført, at klagers renoveringsarbejder er en mulig årsag til de anmeldte skader.

Dette bestrides.

Der henvises indledningsvist til punkt 2.3 i klageskrivelsen af den 9. januar 2026 angående klagers renoveringsarbejder.

Herudover henvises der ligeledes til [klagerens bygningssagkyndiges] udtalelse, hvoraf fremgår, at:
'Det oplyses af [klagerens murer] (…) at der i fm nedrivning og renovering til tagetagens gulvniveau ikke er konstateret nye revner i skorsten. Det oplyses således, at alle eksisterende spær er bevaret uden ekstra arbejder i fm sætninger o.lign'

Arbejderne bestod således alene i nedtagning af tag og loft, og i forbindelse hermed blev skaden blotlagt og ikke forårsaget.

3. Ad udbedringens omfang:
Indklagede anfører, at opførelsen af en ny skorsten med isokern er 'skudt langt over mål'.

Hertil bemærkes det, at [klagerens bygningssagkyndige] ved sin udtalelse har vurderet, at:
'Den skrå del af skorsten over hanebånd, som har kraftige revnedannelser, skal nedrives og om mures.'

Skaden medfører, at bæreevnen er svækket, og som følge heraf, kan der ikke foretages en simpel fugereparation. Klager har således iværksat udbedringen på baggrund af faglige vurderinger af udbedringsløsningen på baggrund af forholdets ustabilitet og risiko for kollaps.

4. Ad regres og påståede bevisødelæggelse:
Indklagede gør gældende, at indklagedes regresmulighed er forspildt, og at skaden derfor ikke er dækket af indklagede.

Da klager blev opmærksom på skaden, indstillede klager arbejderne vedrørende taget og anmeldte skaden til indklagede, idet der forelå en reel fare for personskade ved at fortsætte arbejderne. Først efter indklagedes fastholdte afvisning af forsikringsdækning, blev delvis udbedring gennemført.

Eftersom der forelå en reel kolalpsrisiko, kan klager som følge af sin tabsbegrænsningspligt ikke pålægges at opretholde en farlig konstruktion af hensyn til et muligt regreskrav, der desuden først nævnes 9 måneder efter klagers skadesanmeldelse.

Det bemærkes, at indklagede har haft mulighed for at besigtige ejendommen, ligesom indklagede har modtaget fotodokumentation. Der foreligger således ikke en culpøs bevisødelæggelse fra klagers side, og klager har tværtimod iagttaget og opfyldt sin tabsbegrænsningspligt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget illustration af skadens lokalitet fremlagt af klageren, tilstandsrapport af 30/6 2023 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Ankenævnet *for* Forsikring

15. 105105

16. 105105

Af skadesanmeldelse af 21/8 2025 fremgår bl.a.

"**Beskriv hvad der skete**
Under nedtagning af tag og loft ifm. renovering har det vist sig at skorstenen har en sætningsskade som tidligere har været skjult af loft og tag. Sætningsskaden medfører at skorstenen er ved at …
Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)
Sætningsskade på bagside af skorsten som har været tilgængelig via loftsrum. Ved fjernelse af loft og tag ifm. renovering af hus er skaden blevet synlig og opdages ved at skorstenen er ved at kollapse i det øverste stykke. Skaden opdages af håndværkerne som herefter sætter ekstra støtte på".

Af tilbud af 3/9 2025 fra klagerens murer1 fremgår bl.a.:

"**Opgavebeskrivelse:**
Nedtagning af skorsten pga. den er meget porøs og kan vælte.

Nedtagning af skorsten og opmuring af en skorsten magen til den gl. pga. fredning.

Opsætning af stillads/skorstensstillads m.m. til nedtagning af gl. skorsten og opmuring af ny skorsten.

Nedtagning af gl. skorsten til loft over 1 sal.

Gennemsyn af sten fra stykket over tag med henblik på genanvendelse. Hvis genanvendelse ikke er muligt, mures den i nye sten så tæt på eksisterende sten som muligt.

Afmontering af det gl. spærretræ m.m. der holder skorstenen.

Montering af nyt spærretræ udvekslinger m.v. til nyt bærerspær til skorstenen.

Prisen er inkl. Materialer og bortkørsel af affald.

Pris i alt: kr. 121.875,00
Moms: kr. 30.468,75
I alt inkl. Moms: kr. 152.343,75"

Af taksatorrapport af 4/9 2025 fra selskabets faste samarbejdspartner fremgår bl.a.:

"**Anmeldte forhold:**
1: Skade på skorsten.

Generelt om huset:
Ejendommen er ifølge tilstandsrapporten opført i 1893 i halvandet plan med 125 m² bebygget areal, 55 m2 udnyttet tagetage og 49 m2 kælder. Ejendommen har sadeltag med tagbelægning af naturskifer.

17. 105105

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?
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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det vil med andre ord sige, at der i vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, skal vurderes om forholdet medfører, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
Desuden skal forholdet være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Forhold 1
Skade på skorsten.

Beskrivelse:
Vi har afgjort sagen på baggrund af de fremsendte oplysninger og besigtigelse i sagen.

I anmeldelsen har i oplyst følgende: Under nedtagning af tag og loft ifm. renovering har det vist sig at skorstenen har en sætningsskade som tidligere har været skjult af loft og tag. Sætningsskaden medfører at skorstenen er ved at kollapse ved fjernelse af tag og loft.

Ved besigtigelsen var til stede ejer af ejendommen, entreprenør fra [totalentreprisefirmaet] samt undertegnede.

[Totalentreprisefirmaet] er i gang med udskiftning af det eksisterende naturskifer tag til et nyt tilsvarende naturskifer tag. Status er pt. at det eksisterende naturskifer tag er nedtaget og entreprenør har stoppet arbejdet og oplagt presenning på tagfladen. Årsagen til dette er, at entreprenør har konstateret at skorstenen er ustabil og er ifølge deres vurdering ved at kollapse og kan potentielt falde ned på gulvet på 1. sal og de vil derfor ikke arbejde mere på taget.

Ved besigtigelsen var loft og vægge på 1. salen fjernet som en del af renoveringen og skorsten var blotlagt. Den lodrette del af skorstenen som var synlig på 1. salen sås umiddelbart uden skader. Den skrå del af skorstenen som er lokaliseret på spidsloftet sås med kraftige revnedannelser, ud faldent puds og mørtel samt med kraftige misfarvninger. Over tag (som var nedtaget) sås skorstenen med alm. slid og ælde men uden synlige skader. Entreprenør oplyste at han ikke turde forsøge at udskifter fugerne ved udfræsning idet skorstenen simpelthen er for ustabil og ved udfræsningen bliver skorsten endnu mere ustabil.

18. 105105

Vurdering:
Følgende er beskrevet i tilstandsrapporten der har relation til skaden:

7		Der er afskallet puds på skorsten på loftrum.	Afskallet puds har pågået i mange år.	Ingen.
8		Del af fuger på udvedig del af skorsten mangler mørtel og top af skorsten er revnet.	Skaderne kan medføre risiko for opfugtninger.	Der ses ikke tegn på følgeskader.

I købsaftale under punkt 11. *Individuelle vilkår* fremgår det, at det er aftalt mellem køber og sælger at:
Det er aftalt mellem parterne, at sælger udbedre følgende punkter i tilstandsrapporten (løbenr: …. Udarbejdet d. 30.6.2023 af [klagerens bygningssagkyndige]) for sælgers regning inden overtagelsesdagen:
Nr. 2 (rød) 1 stk. naturskifter mod vej er gledet ned
Nr. 8 (rød) Del af fuger på udvendig del af skorsten mangler mørtel og top af skorsten er revnet.

Med afsæt i ovenstående vurderes samt det sete ved besigtigelsen, vurderes det at det anmeldte forhold er et mellemværende direkte mellem købe og sælger, og derved Ejerskifteforsikringen uvedkommende, da som en del af handlen var aftalt, at der skulle ske udbedring af skorstenen. Her henvises til betingelsernes punkt 4.4. For så vidt angår den indvendige del af skorstenen, er der en GUL anmærkning i Tilstandsrapporten. Denne anmærkning har siden overtagelsen kunne udvikle sig yderligere i negativ retning.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold man som køber var gjort bekendt med forud for handlen. Det skyldes at man som potentiel køber har haft mulighed for at tage forholdet og dets karakter i betragtning, fx ved at få det nærmere undersøgt. Der henvises til betingelsernes punkt 4.1.

Afslutningsvist vurderes det ikke, at forholdet omkring skorstenens tilstand udvendigt som indvendigt opfylder Ejerskifteforsikringens skadebegreb jf. punkt 3.1.2. Skorstenen er fra ejendommen blev bygget i 1893 og dets stand, er ikke udover hvad der måtte kunne forventes af en ældre (132 år) skorsten.

Det kan derudover ikke udelukkes, at der i forbindelse med den planlagte renovering af tagkonstruktionen/1. salen kan være sket påvirkninger af skorstenen, i sådan en grad at skorstenens stand er blevet forværret. I den forbindelse gøres opmærksom på, at Ejerskifteforsikringen omfatter ejendommen som den så ud ved overtagelsen, og dækker ikke skader der opstår i forbindelse med renoveringsarbejder på ejendommen.

Regresmulighed:
Ikke relevant."

19. 105105

Af faktura af 26/11 2025 fremlagt af klagerens murer2 fremgår bl.a.:

"

Tekst	Antal	Stk. pris	Pris
Tømrer / Stillads: Etablering af nye bærespær til skorstenspibe, inkl. nødvendige udvekslinger. Opbygning af stillads til udførsel af arbejder på skorsten. Opbygges i 45*95mm regler samt 22mm x-finer. Indregnet flytning 1 gang undervejs.	1	12.471,00	12.471,00
Nedriver: Der bliver opført en konstruktion omkring skorstenen, som minder om et stillads. Skorstenen er ret ustabil, og der er risiko for, at den kan styrte ned på taget under nedrivningen. For at forhindre dette laver vi en afstivning, der både holder skorstenen på plads og sikrer, at eventuelle nedfaldne dele ikke rammer taget. Inkl. bortskaffelse af affald.	1	22.616,00	22.616,00
Murer : Skorstenen der går igennem 1 sal og gennem det sidste stykke loft på 1 sal. til tag. Ca. 1 meter og ca. 1,5 meter over tag. Den nye skorsten mures med rund isokern i midten. Renselem rykkes til 1 sal over gulv. Der mures ny skrå del af skorsten til midt taget og	1	75.240,00	75.240,00

Fortsættes på næste side

Tekst	Antal	Stk. pris	Pris
lodret op gennem taget. Skorsten over tag opmures som den eksisterende skorsten. Skorsten er muret en del i beton over tag og vil meget muligt ikke være muligt at rense de sten til genbrug. Hvis sten over tag kan genbruges, genbruges de. Hvis stenene ikke genbruges over tag, mures den i en tilsvarende sten.			
Nedrivning og opmuring af skorsten fra gulv til første aftalt sted. 'inkl. pudsning og materialer	1	49.673,00	49.673,00

(Momsfrit beløb: **0,00** - Momspligtigt beløb: **160.000,00**)	Subtotal :	160.000,00
	25,00% moms :	40.000,00
	Total DKK :	**200.000,00**

"

Af udtalelse af 4/3 2026 fra den rådgivende ingeniør, der har udarbejdet tilstandsrapporten, indhentet af klageren fremgår bl.a.:

> "Jeg (…) er af jer, kaldet FT (forsikringstager … og …), anmodet om at vurdere [selskabets faste samarbejdspartners] afvisning fra besigtigelsesdato 03.09.2025 ang. nedenstående FT anmeldelse af 21.08.2025.

20. 105105

FT anmelder 21.08.2025:
'Under nedrivning at tag og loft i fm renovering har det vist sig, at skorstenen har en sætningsskade, som tidligere har været skjult af loft og tag. Sætningsskade medfører, at skorsten er ved at osv osv.'
Jeg har udarbejdet TR (Tilstandsrapport nr. … fra den 30.06.2023). Jeg har ikke været inddraget i renovering af bygningen.

Siden 30.06.2023 er jeg for første gang i bygningen den 03.03.2026.
Under min besigtigelse af 03.03.2026 er skorsten fra tagetagens (1. sal) gulvniveau ny muret.
Det vil sige af FT har nedrevet del af den gamle skorsten.
Der er desuden monteret lofter og isolering herover; der er ikke adgang til tagrum over hanebånd.
Det oplyses af [klagerens tømrer] fra totalentreprisefirmaet …, at der i fm renovering ikke er konstateret nedbrudt træ i tagkonstruktionen.

Det oplyses af [klagerens murer] fra totalentreprisefirmaet …, at der i fm nedrivning og renovering til tagetagens gulvniveau ikke er konstateret nye revner i skorsten.

FT oplyser, at [totalentreprisefirmaet] ikke har modtaget ekstra honorering pga. nedbrudt træ i tagkonstruktionen. Det oplyses således, at alle eksisterende spær er bevaret uden ekstra arbejder i fm sætninger o.lign. Aktuelle anmeldte skade omhandler indvendig deformeret, svækket og revnet/løst murværk af teglsten sammenholdt/fæstnet med mørtel. Der er ikke tale om decideret sætning. Anmeldte murværk af teglsten er del af den bærende konstruktion. Aktuelle skade omhandler ikke puds på tegl, såvel ind- som udvendigt. Til info kan nævnes, at puds er ca. 0,5 cm tykt, og er ikke del af den bærende konstruktion. Puds er så at sige til pynt. Aktuelle anmeldte skade giver nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele. Disse andre bygningsdele er skorsten over og under aktuelle skade, spær, hanebånd, og etageadskillelse mellem tagetage (1. sal) og stueplan.

Aktuelle anmeldte skade er ikke nævnt i TR. Aktuelle anmeldte skade kunne ikke ses i fm besigtigelse af bygning, hvorfor aktuelle skade ikke er nævnt i TR fra 2023. Skader nævnt i TR omhandler kun puds, ikke mørtel mellem teglsten.

Aktuelle skade medføre ikke bare nærliggende risiko, men risiko for at udvikle sig til yderligere skader/følgeskader, hvis der ikke sættes ind med særlige omfattende arbejder. Aktuelle skade var til stede ved FT overtagelse af bygningen.

Ang. afsnittet side 3 '[totalentreprisefirmaet] er i gang med……' i [selskabets faste samarbejdspartners] afvisning fra besigtigelsesdato 03.09.2025:
Jeg vurderer, som [totalentreprisefirmaet], at skorsten er ustabil, og kan medføre kollaps i fm den igangværende standard renovering af tag. Som FT skal, jf. forsikringsbetingelserne, er arbejdet indstillet, således at evt. yderlige skader ikke opstår, og således at der ikke opstår personrisici. Jeg vurderer, at Arbejdstilsynet vil have samme vurdering.

Ang. afsnittet side 3 'Entreprenør oplyste at han ikke turde……' i [selskabets faste samarbejdspartners] afvisning fra besigtigelsesdato 03.09.2025:

Det vil ikke være muligt at udfræse fuger, idet flere teglsten har løsnet sig, hvilket vil sige at bæreevnen er svækket. Den skrå del af skorsten over hanebånd, som har kraftige revnedannelser, skal nedrives og om mures.

Ang. afsnittet side 4 ang. VURDERING 'Følgende er beskrevet ……' til og med 'For så vidt angår den indvendige del……' i [selskabets faste samarbejdspartners] afvisning fra besigtigelsesdato 03.09.2025:
Denne tekst ang. Gul skade 7 og Rød skade 8 er fra [selskabets faste samarbejdspartner]/forsikringens side misforstået.

Den aktuelle anmeldte skade omhandler den skrå del af skorsten over hanebånd, som har kraftige revnedannelser, som også er konstateret og skrevet af [selskabets faste samarbejdspartner], omhandler ikke skade 7 og 8.

Ang. afsnittet side 4 ang. VURDERING 'Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold ……' i [selskabets faste samarbejdspartners] afvisning fra besigtigelsesdato 03.09.2025:
Denne tekst er fra [selskabets faste samarbejdspartners] side misforstået, idet køber ikke har haft mulighed for at tage aktuelle anmeldte skade i betragtning. Skader er ikke nævnt i TR, og FT hhv. bygningssagkyndig kunne ikke se revner.

Ang. afsnittet side 5 'Det kan derudover ikke udelukkes, at……' i [selskabets faste samarbejdspartners] afvisning fra besigtigelsesdato 03.09.2025:
Se udtalelser fra [klagerens tømrer], og fra totalentreprisefirmaet …, samt FT oplysninger.

Jeg vurderer, at ovenstående aktuelle anmeldelse klart er dækningsberettiget."

Af udateret besked fra [totalentreprisefirma] til klageren fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Det slog mig at det måske er væsentligt for jer at nævne overfor jeres forsikringsselskab, at skaden på jeres skorsten sidder mellem spidsloft og underside tag.

Det er ikke en skade som har været synlig, førend at der er blevet revet ned i forbindelse med renoveringsprojektet."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**
3.1. Forsikringen dækker
3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.
3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…

3.2 Dækningen er betinget af, at:
- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller
- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker forsikringen ikke?
4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
4.5 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.
4.6 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

…
18. Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele
En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre), finder nedenstående tabeller alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettiget forhold.

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast. Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettiget forhold.

Vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem er i tabel 1 angivet med en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Tabel 1 – Bygningsdel
…

Vægkonstruktion	Afskrivningstabel
Murværk (tegl)	Tabel A

23. 105105

...

Tabel A

Alder indtil	Erstatning (%)
30 år	100 %
60 år	93 %
90 år	78 %
120 år	63 %
150 år	48 %
180 år	38 %
210 år	34 %
240 år	30 %
270 år	26 %
300 år	22 %
Mere end 300 år	20 %

"

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1893 – den 1/10 2023. Klageren anmeldte den 21/8 2025 i forbindelse med renovering af ejendommen en sætningsskade på den skrå del af skorstenen på spidsloftet i ejendommen. Klageren ønsker, at selskabet dækker udskiftning af skorsten på revner og instabilitet i skorstenens skrå del og udgifter til klagerens advokat og sagkyndig bistand.

Klageren har anført, at sætningsskaden ikke er noteret i tilstandsrapporten, idet den bygningssagkyndige, der har besigtiget ejendommen, ikke har haft mulighed for at besigtige det område af skorstenen, hvor skaden er lokaliseret, da den lå skjult bag konstruktioner. Hvad angår anmærkningerne i tilstandsrapporten omkring skorstenen, så angår disse ikke den anmeldte skade. Hvad angår, at selskabet har anført, at selvom punkt 8 i tilstandsrapporten beskriver den ydre del af skorstenen, kan der allerede være sket skader på den underliggende konstruktion, har klageren anført, at det af risikovurderingen i tilstandsrapporten fremgår, at der ikke ses tegn på følgeskader. Tilstandsrapportens punkt 8 omfatter derfor ikke den anmeldte skade. Klageren har anført, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at selskabets taksator har konstateret, at der er kraftige revnedannelser, udskredet mørtel og misfarvninger i området ved sætningsskaden. Dette indebærer en risiko for sammenstyrtning. Klageren har anført, at

der således foreligger både revnedannelser, ødelæggelse og andre fysiske forhold, der svækker skorstenens konstruktion. Klageren har oplyst, at håndværkerne måtte indstille arbejdet, da der efter deres vurdering var risiko for, at skorstenen styrtede sammen, hvis de fortsatte arbejdet. Der er således tale om en skade, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger og bygningsdele. Hvad angår, at selskabet har gjort gældende, at der er tale om en ejendom af ældre dato, har klageren anført, at dette er korrekt, men at dette ikke betyder, at det er forventeligt, at ejendommens skorsten er i risiko for sammenstyrtning grundet den betydelige sætningsskade. Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at den bygningssagkyndige kunne konstatere, at den del af skorstenen, der var "over tag" sås med almindeligt slid og ælde, men uden synlige skader. Klageren har anført, at det forekommer misvisende, at selskabet afviser dækning af skaden, da det må forventes en sætningsskade på en ældre skorsten, når selskabets taksator netop noterer, at sætningsskaden ikke er at anse som almindeligt slid og ælde. Skorstenen er således i væsentligt dårligere stand end tilsvarende bygninger af samme stand og alder. Risikoen for skorstenens sammenstyrtning gør, at den ikke kan anvendes, da der udover risiko for skade på de øvrige bygningsdele også er risiko for personskade. Hvad angår, at selskabet har anført, at renoveringsarbejdet har forværret skaden ved renoveringsarbejderne, har klageren anført, at der ses tydelige mørke aftegninger på skorstenens mursten omkring sætningsskaden. Klageren har henvist til bilag 3. Klageren har anført, at de mørke plamager kombineret med revnerne i murstenene tyder på, at skaden har stået på i længere tid, da denne misfarvning først vil vise sig ved gentagen påvirkning over flere år.

Selskabet har anført, at klageren ensidigt – og i modstrid med forsikringsbetingelsernes pkt. 10, næstsidste og sidste afsnit – har bortfjernet de for sagen relevante forhold ifm. ombygning og renovering. Det lader sig derfor ikke længere entydigt afklare, hvorledes klageren nærmere havde mulighed for at undersøge skorstensproblematikken, herunder via en loftslem, hvilken udbedring – om nogen – som sælger havde gennemført forud for overtagelsen, og om sådan eventuel udbedring var tilstrækkelig iht. klagerens og sælgers aftaler herom – herunder om skademekanismer er accelereret i tiden fra overtagelsen og frem til anmeldelsen, ca. 23 måneder senere. Selskabet har anført, at klageren under disse omstændigheder ikke kan godtgøre, at anmærkningerne i tilstandsrapporten er "klart forkert beskrevet", herunder at klageren ikke

havde mulighed for at "tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning". Selskabet har anført, at det anmeldte forhold er kompetent undersøgt og behandlet af ekstern bygningstaksator, der konkluderede, at skaderne på skorstenen ikke afveg fra det konkret forventelige, når der var tale om en 132 år gammel muret skorsten, og at den almindelige skadedefinition ikke var opfyldt. Klageren har ikke dokumenteret skader, der overstiger det konkret forventelige, eller "nærliggende risiko" herfor. Selskabet har anført, at de indhentede udtalelser fra klagerens engagerede håndværkere, hvis primære fokus almindeligvis vil være muligheden for en lukrativ skorstensopgave, ikke kan tillægges betydning. Der er intet i sagen, der indikerer, at der skulle være tale om "sætningsskade", eller at de beskrevne skader indeholdt en manifest fare for kollaps af skorstenen. Selskabet har anført, at forholdet i det hele er undtaget, og kan henføres underbetingelsernes pkt. 4.3 "forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid". Selskabet har henvist til BUILDs levetidstabeller fra 2021 (tidligere Statens Byggeforskningsinstitut), der bl.a. benyttes af offentlige myndigheder ifm. styring af bygge- og anlægsudgifter m.v. Det fremgår heraf, at der i intet tilfælde opereres med, at indvendigt eller udvendigt murværk, svarende til en muret skorsten, der står både ude og inde, kan bestå i 132 år. Selskabet har henvist til, at selskabets potentielle regres er reguleret i betingelsernes pkt. 7, 1. Selskabet har anført, at gennemførelse af et regreskrav i almindelighed vil fordre gennemførelse af et byggeteknisk syn og skøn, hvilken mulighed klagerens fjernelse af beviset reelt har afskåret selskabet fra. Selskabet har oplyst, at det er selskabets standpunkt, at en potentielt afdækket skade kan undtages forsikringsdækning på grund af klagerens uagtsomme ødelæggelse af ETU's regresmuligheder, hvilket standpunkt vil blive forfulgt, herunder om nødvendigt indenretligt.

Af tilstandsrapportens pkt. 7 fremgår det med gult hus, at "Skade: der er afskallet puds på skorsten på loftrum. Risiko: Afskallet puds har pågået i mange år. Af tilstandsrapportens pkt. 8 fremgår det med rødt hus, at "Skade: Del af fuger på udvendig del af skorsten mangler mørtel, og top af skorsten er revnet. Risiko: Skaderne kan medføre risiko for opfugtninger. Bemærkning: Der ses ikke tegn på følgeskader".

26. 105105

Af taksatorrapport af 4/9 2025 fra selskabets faste samarbejdspartner fremgår bl.a., at "**Anmeldte forhold: 1:** Skade på skorsten. **Generelt om huset:** Ejendommen er ifølge tilstandsrapporten opført i 1893 i halvandet plan med 125 m² bebygget areal, 55 m2 udnyttet tagetage og 49 m2 kælder. Ejendommen har sadeltag med tagbelægning af naturskifer. … **Forhold 1** Skade på skorsten. **Beskrivelse:** Vi har afgjort sagen på baggrund af de fremsendte oplysninger og besigtigelse i sagen. I anmeldelsen har i oplyst følgende: Under nedtagning af tag og loft ifm. renovering har det vist sig at skorstenen har en sætningsskade som tidligere har været skjult af loft og tag. Sætningsskaden medfører at skorstenen er ved at kollapse ved fjernelse af tag og loft. Ved besigtigelsen var til stede ejer af ejendommen, entreprenør fra [totalentreprisefirmaet] samt undertegnede. [Totalentreprisefirmaet] er i gang med udskiftning af det eksisterende naturskifer tag til et nyt tilsvarende naturskifer tag. Status er pt. at det eksisterende naturskifer tag er nedtaget og entreprenør har stoppet arbejdet og oplagt presenning på tagfladen. Årsagen til dette er, at entreprenør har konstateret at skorstenen er ustabil og er ifølge deres vurdering ved at kollapse og kan potentielt falde ned på gulvet på 1. sal og de vil derfor ikke arbejde mere på taget.

Ved besigtigelsen var loft og vægge på 1. salen fjernet som en del af renoveringen og skorsten var blotlagt. Den lodrette del af skorstenen som var synlig på 1. salen sås umiddelbart uden skader. Den skrå del af skorstenen som er lokaliseret på spidsloftet sås med kraftige revnedannelser, ud faldent puds og mørtel samt med kraftige misfarvninger. Over tag (som var nedtaget) sås skorstenen med alm. slid og ælde men uden synlige skader. Entreprenør oplyste at han ikke turde forsøge at udskifter fugerne ved udfræsning idet skorstenen simpelthen er for ustabil og ved udfræsningen bliver skorsten endnu mere ustabil. **Vurdering:** Følgende er beskrevet i tilstandsrapporten, der har relation til skaden: … I købsaftale under punkt 11. *Individuelle vilkår* fremgår det, at det er aftalt mellem køber og sælger at: Det er aftalt mellem parterne, at sælger udbedre følgende punkter i tilstandsrapporten (løbenr: …. Udarbejdet d. 30.6.2023 af [klagerens bygningssagkyndige]) for sælgers regning inden overtagelsesdagen: Nr. 2 (rød) 1 stk. naturskifter mod vej er gledet ned Nr. 8 (rød) Del af fuger på udvendig del af skorsten mangler mørtel og top af skorsten er revnet. Med afsæt i ovenstående vurderes samt det sete ved besigtigelsen, vurderes det at det anmeldte forhold er et mellemværende direkte mellem købe og

sælger, og derved Ejerskifteforsikringen uvedkommende, da som en del af handlen var aftalt, at der skulle ske udbedring af skorstenen. Her henvises til betingelsernes punkt 4.4. For så vidt angår den indvendige del af skorstenen, er der en GUL anmærkning i Tilstandsrapporten. Denne anmærkning har siden overtagelsen kunne udvikle sig yderligere i negativ retning. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold man som køber var gjort bekendt med forud for handlen. Det skyldes at man som potentiel køber har haft mulighed for at tage forholdet og dets karakter i betragtning, fx ved at få det nærmere undersøgt. Der henvises til betingelsernes punkt 4.1. Afslutningsvist vurderes det ikke, at forholdet omkring skorstenens tilstand udvendigt som indvendigt opfylder Ejerskifteforsikringens skadebegreb jf. punkt 3.1.2. Skorstenen er fra ejendommen blev bygget i 1893 og dets stand, er ikke udover hvad der måtte kunne forventes af en ældre (132 år) skorsten. Det kan derudover ikke udelukkes, at der i forbindelse med den planlagte renovering af tagkonstruktionen/1. salen kan være sket påvirkninger af skorstenen, i sådan en grad at skorstenens stand er blevet forværret. I den forbindelse gøres opmærksom på, at Ejerskifteforsikringen omfatter ejendommen som den så ud ved overtagelsen, og dækker ikke skader der opstår i forbindelse med renoveringsarbejder på ejendommen. **Regresmulighed:** Ikke relevant."

Af udtalelse af 4/3 2026 fra den rådgivende ingeniør, der har udarbejdet tilstandsrapporten, indhentet af klageren fremgår bl.a., at " Jeg har udarbejdet TR (Tilstandsrapport nr. … fra den 30.06.2023). Jeg har ikke været inddraget i renovering af bygningen. Siden 30.06.2023 er jeg for første gang i bygningen den 03.03.2026. Under min besigtigelse af 03.03.2026 er skorsten fra tagetagens (1. sal) gulvniveau nymuret. Det vil sige af FT har nedrevet del af den gamle skorsten.

Der er desuden monteret lofter og isolering herover; der er ikke adgang til tagrum over hanebånd. Det oplyses af [klagerens tømrer] fra totalentreprisefirmaet …, at der i fm renovering ikke er konstateret nedbrudt træ i tagkonstruktionen. Det oplyses af [klagerens murer] fra totalentreprisefirmaet …, at der i fm nedrivning og renovering til tagetagens gulvniveau ikke er konstateret nye revner i skorsten. FT oplyser, at [totalentreprisefirmaet] ikke har modtaget ekstra honorering pga. nedbrudt træ i tagkonstruktionen. Det oplyses således, at alle eksisterende spær er bevaret uden ekstra arbejder i fm sætninger o.lign. Aktuelle anmeldte skade omhandler

indvendig deformeret, svækket og revnet/løst murværk af teglsten sammenholdt/fæstnet med mørtel. Der er ikke tale om decideret sætning. Anmeldte murværk af teglsten er del af den bærende konstruktion. Aktuelle skade omhandler ikke puds på tegl, såvel ind- som udvendigt. Til info kan nævnes, at puds er ca. 0,5 cm tykt, og er ikke del af den bærende konstruktion. Puds er så at sige til pynt. Aktuelle anmeldte skade giver nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele. Disse andre bygningsdele er skorsten over og under aktuelle skade, spær, hanebånd, og etageadskillelse mellem tagetage (1. sal) og stueplan. Aktuelle anmeldte skade er ikke nævnt i TR. Aktuelle anmeldte skade kunne ikke ses i fm besigtigelse af bygning, hvorfor aktuelle skade ikke er nævnt i TR fra 2023. Skader nævnt i TR omhandler kun puds, ikke mørtel mellem teglsten. Aktuelle skade medføre ikke bare nærliggende risiko, men risiko for at udvikle sig til yderligere skader/følgeskader, hvis der ikke sættes ind med særlige omfattende arbejder. Aktuelle skade var til stede ved FT overtagelse af bygningen. Ang. afsnittet side 3 '[totalentreprisefirmaet] er i gang med……' i [selskabets faste samarbejdspartners] afvisning fra besigtigelsesdato 03.09.2025: Jeg vurderer, som [totalentreprisefirmaet], at skorsten er ustabil, og kan medføre kollaps i fm den igangværende standard renovering af tag. Som FT skal, jf. forsikringsbetingelserne, er arbejdet indstillet, således at evt. yderlige skader ikke opstår, og således at der ikke opstår personrisici. Jeg vurderer, at Arbejdstilsynet vil have samme vurdering. Ang. afsnittet side 3 'Entreprenør oplyste at han ikke turde……' i [selskabets faste samarbejdspartners] afvisning fra besigtigelsesdato 03.09.2025: Det vil ikke være muligt at udfræse fuger, idet flere teglsten har løsnet sig, hvilket vil sige at bæreevnen er svækket. Den skrå del af skorsten over hanebånd, som har kraftige revnedannelser, skal nedrives og om mures. Ang. afsnittet side 4 ang. VURDERING 'Følgende er beskrevet ……' til og med 'For så vidt angår den indvendige del……' i [selskabets faste samarbejdspartners] afvisning fra besigtigelsesdato 03.09.2025: Denne tekst ang. Gul skade 7 og Rød skade 8 er fra [selskabets faste samarbejdspartner]/forsikringens side misforstået. Den aktuelle anmeldte skade omhandler den skrå del af skorsten over hanebånd, som har kraftige revnedannelser, som også er konstateret og skrevet af [selskabets faste samarbejdspartner], omhandler ikke skade 7 og 8. Ang. afsnittet side 4 ang. VURDERING 'Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold ……' i [selskabets faste samarbejdspartners] afvisning fra besigtigelsesdato 03.09.2025: Denne tekst er fra [selskabets faste samarbejdspartners] side misforstået, idet køber ikke har haft mulighed for at tage aktuelle anmeldte

skade i betragtning. Skader er ikke nævnt i TR, og FT hhv. bygningssagkyndig kunne ikke se revner. Ang. afsnittet side 5 'Det kan derudover ikke udelukkes, at……' i [selskabets faste samarbejdspartners] afvisning fra besigtigelsesdato 03.09.2025: Se udtalelser fra [klagerens tømrer], og fra totalentreprisefirmaet …, samt FT oplysninger. Jeg vurderer, at ovenstående aktuelle anmeldelse klart er dækningsberettiget."

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.

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at den skrå del af skorstenen var placeret på ejendommens spidsloft, og at de anmeldte skader dermed ikke kan henføres til tilstandsrapportens pkt. 8, der vedrører den udvendige del af skorstenen. Nævnet finder på denne baggrund heller ikke, at forholdet er omfattet af aftalen mellem køber og sælger om udbedring af forholdene omtalt i tilstandsrapporten pkt. 8.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det godtgjort af klageren, at de anmeldte revnedannelser og den konstaterede instabilitet af skorstenens skrå del på spidsloftet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder på baggrund af oplysningerne i taksatorrapporten om klagerens totalentreprenørs udtalelser om, "at han ikke turde forsøge at udskifter fugerne ved udfræsning, idet skorstenen simpelthen er for ustabil og ved udfræsningen bliver skorsten endnu mere ustabil.", at klageren har godtgjort, at reparation ikke var mulig, og at det var nødvendigt at udskifte den skrå del af skorstenen på spidsloftet og den lodrette del over tagryggen som følge af det anmeldte forhold.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det var nødvendigt at udskifte den lodrette indvendige del af skorstenen.

30. 105105

Nævnet finder på baggrund af den fremlagte faktura af 26/11 2025, at selskabets erstatning efter fradrag af selvrisiko skønsmæssigt kan opgøres til 50.000 kr.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klageren også har fået udskiftet den lodrette indvendige del af skorstenen, der ikke er godtgjort dækningsberettigende skader på.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er nærmere oplysninger om i hvilket omfang og i hvilken kvalitet sælgeren har fået udbedret rødt hus anmærkningen i tilstandsrapportens pkt. 8. Nævnet har herudover lagt vægt på, at murværk (tegl) mellem 120 og 150 år efter tilstandsrapportens afskrivningstabeller erstattes med 48 % i henhold til tabel A.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at den anmeldte skade kan henføres under forsikringens undtagelse for "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid." Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at der ikke er fremlagt en konkret teknisk vurdering af skorstenens stand, og at der ikke er oplysninger i sagen, der konkret understøtter, at skorstenen, når der ses bort fra det anmeldte skadeforhold, var i dårlig stand.

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

<u>Advokatomkostninger og udgifter til sagkyndig</u>
Klageren har anført, at selskabet skal betale et efter nævnets skøn fastsat bidrag til dækning af advokatomkostninger.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens advokatomkostninger.

Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Der ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt i denne sag.

Nævnet har lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen, der underbygger, at klagerens advokat forud for indbringelsen af sagen for nævnet har bistået klageren.

Efter sagens udfald og forløb finder nævnet, at selskabet skal dække klagerens udgifter til sagkyndig erklæring med 8.125,00 kr.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, ETU Forsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade på skorstenen er dækningsberettigende og udbetale 50.000 kr. i erstatning herfor til klageren samt 8.125 kr. for sagkyndig rapport med tillæg af renter, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings