

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. februar 2024 blev i sag nr. 100303:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 28/8 2023 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Der er tale om forkert konstruktion i fritidshuset, så vand løber ind i huset. Det er ikke noteret i tilstandsrapport, så Tops afvisning er ikke korrekt.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Dækningstilsagn"

Selskabet har den 18/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har nu haft lejlighed til at besigtige klagerens ejendom i forbindelse med det indklagede omkring skotrende og tagbelægning og skal hermed vende tilbage med vores kommentarer.

...

Efter vores opfattelse mener klageren, at forsikringen skal dække en forkert udført konstruktion ved fritidshusets tag. Som vi forstår det, drejer det sig om samlingen mellem tagfod og skotrenden mellem glastilbygningen og den oprindelige bygning.

Det er vores opfattelse, at klageren ligeledes mener, at forsikringen skal dække udgifter forbundet med udbedring af tagpappets stand generelt flere steder på taget.

Indledningsvist skal vi oplyse, at vi fastholder, at ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde at dække udgifter forbundet med udbedring af forhold ved skotrenden og tagpaptaget.

Vi henfører opmærksomheden på det forsikringsretlige princip samt vilkårenes punkt 8 B, hvorefter det påhviler forsikringstageren at påvise, at et givent forhold er dækket af forsikringen.

## **Fakta om den forsikrede ejendom**

Den forsikrede ejendom er et fritidshus, der er opført i år 1957.

Klageren har overtaget ejendommen den 1. maj 2019.

Der er tegnet en ejerskifteforsikring uden udvidet dækning med vilkårsnummer 6777-1 med baggrund i tilstandsrapport med ... . Tilstandsrapporten er udarbejdet den 7. marts 2019.

Vi vedlægger kopi af tilstandsrapporten som bilag A, vilkår som bilag B samt police som bilag C.

## **Sagsfremstilling**

Den 23. juni 2023 modtog vi en anmeldelse fra klageren, hvoraf fremgik, at der den 19. juni 2023 var løbet vand ind i huset grundet utæt tag.

...

Vi vendte den 26. juni 2023 tilbage til klageren med vores vurdering, der på det foreliggende grundlag var, at der ikke var bevist dækningsberettigende skader ved det anmeldte.

Vi henviste til, at det havde formodningen imod sig, at årsagen – som endnu ikke var klarlagt – til den konstaterede utæthed havde været til stede på overtagelsestidspunktet omkring fire år før det oplyste skadetidspunkt.

Vi gjorde opmærksom på, at klager naturligvis var velkommen til at vende tilbage, såfremt hun lå inde med eller kunne fremskaffe yderligere oplysninger, der indikerede, at der var tale om en dækningsberettigende skade. Ligeledes oplyste vi, at vi for at kunne behandle forholdet skulle bede om at få tilsendt de dokumenter, der lå til grund for handlen af ejendommen, i form af blandt andet tilstandsrapport, købsaftale med mere.

Vi vedlægger kopi af vores tilbagemelding til klageren som bilag D.

Den 25. juli 2023 vendte klagerens forsikringsrådgiver tilbage med en udtalelse samt fotos fra en tømrer, der oplyste, at der var konstateret vandgennemtrængning og huller i tagpaptaget, ligesom konstruktionen ved skotrenden ikke var korrekt udført.

Vi vedlægger kopi af tømrerens udtalelse som bilag E.

Vi bekræftede dagen efter at have modtaget henvendelsen og udbad os igen at få fremsendt ejendomshandlens dokumenter.

Efter at klagerens rådgiver var vendt tilbage med de efterspurgte oplysninger, meddelte vi den 1. august 2023, at vi fortsat mente, at det havde formodningen imod sig, at der skulle have været utætheder til stede ved overtagelsen i år 2019, da der ikke var følgeskader, der indikerede dette. Vi

gjorde også opmærksom på, at der i tilstandsrapporten udført over fire år tidligere var anført bemærkninger omkring, at tagpapbelægningen allerede dengang var slidt.

Vi meddelte i forbindelse med vores vurdering, at klageren var velkommen til at vende tilbage med en skriftlig indsigelse, hvis hun fortsat var utilfreds med vores afgørelse.

Herefter hørte vi ikke fra klageren, før vi fik meddelelse om hendes indbringelse af sagen for Ankenævnet.

Vi har som ovenfor nævnt besigtiget forholdet ved taksator, og vi vedlægger hans rapport som bilag F.

## Vores vurdering

Der er som ovenfor nævnt tale om et fritidshus, som er opført i 1957, og hvor der på et tidspunkt er udført en tilbygning/udestue i glas.

Det var ikke muligt for taksator ved besigtigelsen at tidsfæste, hvornår glastilbygningen er udført, hvorfor taksator efterfølgende har været i telefonisk kontakt med sælgeren af ejendommen. Sælgeren mente, at udestuen er opført omkring år 1995.

Taksator vurderer, at tagpapbelægningen er udført samtidigt med opførelsen af udestuen, hvilket vil sige for cirka 28 år siden.

...

Ved besigtigelsen deltog også klagerens tømrer, som oplyste, at han havde udbedret skotrenden med nyt tagpap samt tætnet dele af taget.

Klageren havde ved taksators besigtigelse ligeledes udbedret de indvendige følgeskader herunder monteret nyt loft i spisestuen.

Taksator konstaterede ved besigtigelsen, at skotrenden var opbygget på sædvanlig vis.

Taksator oplyser i forbindelse hermed, at han ved besigtigelsen forstod på klagerens tømrer, at tømreren alligevel ikke mente, at der var tale om en fejlkonstruktion ved skotrenden, men at årsagen til utætheden derimod var, at tagpappet ikke var hæftet tilstrækkeligt, og altså at tagpappets generelle stand var dårlig.

Tømreren har som nævnt udbedret utæthederne ved at lægge nyt tagpap på dele af taget. Vi er ikke blevet oplyst omkring, at der skulle være opstået nye utætheder siden.

Klageren oplyste taksator ved besigtigelsen, at der ikke har været foretaget andre arbejder – end de nu udførte – ved taget i hendes ejertid.

Ligeledes oplyste klageren, at de arbejder, som hun har foretaget i den periode, hun har ejet ejendommen, er at male. Samt at det sidste, der er malet, er køkkenloftet. Dette malerarbejde skulle være udført i maj måned i år.

Taksator oplyser, at der ikke kunne konstateres tegn på nogen fugt eller gennemtrængning af vand nogen steder indvendigt ved hans besigtigelse.

Det er på baggrund af ovenstående vores vurdering, at årsagen til den anmeldte utæthed er, at tagpappet ikke har hæftet ordentligt. Dette er nu udbedret af klagerens egen tømrer ved, som ovenfor nævnt, en pålægning af nyt pap ved skotrenden og ved skorstenen.

## Der er ikke konstateret skader i ejerskifteforsikringens

Ejerskifteforsikringen dækker i medfør af vilkårenes punkt 15 C aktuelle bygningskader, der ned-sætter bygningens værdi eller brugbar nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Forsikringen kan også dække nærliggende risiko for sådanne skader.

Det er en præmis for dækning, at skaden eller den nærliggende risiko for skade skal have været til stede på det tidspunkt, forsikringstageren/i dette tilfælde klageren overtog ejendommen. Vi hen-viser til vilkårenes punkt 14 A.

Undtaget fra forsikringsdækning er blandt andet forhold, som forsikringstageren/klageren er ble-vet oplyst omkring i tilstandsrapporten (medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i til-standsrapporten), jf. vilkårenes punkt 16 A.

Vi gør opmærksom på, at der af tilstandsrapporten fremgår flere anmærkninger omkring tagkon-struktionen/-belægningen.

| Bygn.:                                        | Karakter:       | Registrering og note:                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b>                                      | <b>Beboelse</b> |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>A. Primære bygningsdele</b>                |                 |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten</b> |                 |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.1 Tagbelægning/rygning                      | K2              | Tagpapbelægning er slidt, og har dampbuler, især langs kanter.<br>Note: Nedslidningen er aldersbetinget og forventelig. Der er ikke konstateret synlige utætheder.                                                                                           |
| 1.5 Udvendigt træværk ved tag                 | K1              | Der er nedbrudt overfladebehandling i stern, vindskeder og dækbrædder.<br>Note: Der er øget risiko for trænedbrydning.                                                                                                                                       |
| 1.6 Tagrender/tagnedløb                       | K1              | Tagrender er på besigtigelsestidspunktet fyldt med vand og bladfald.<br>Note: Der er risiko for overløb, men der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.                                                                                               |
| 1.11 Ventilation                              | K1              | Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagrum.<br>Note: Der kunne ikke konstateres fugtophobning på besigtigelsestidspunktet, og der er ingen synlige tegn på skader, men der bør etableres forøget ventilation, så periodisk opfugtning af træværk undgås. |

Vi hæfter os især ved bemærkningen omkring, at tagbelægningen er slidt og har dampbuler.

Forhold er anmærket med karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at byg-ningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Vi noterer os ligeledes, at det fremgår af tilstandsrapporten, at tagbelægningen kan forventes at holde i højst fem år.

**Tagets restlevetid:** Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde højst 5 år.  
**Note:** Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:  
Tagbelægning: højst 5 år

Som ovenfor nævnt er tilstandsrapporten udfærdiget i marts måned 2019. Utætheden er først opstået og anmeldt i juni måned 2023.

Vi bemærker også, at det fremgår af tilstandsrapporten, at sælgeren af ejendommen ikke har oplevet utætheder ved taget.

Som gengivet ovenfor har vi fået oplyst, at klageren ikke har udbedret de nævnte forhold i tilstandsrapporten. Og at hun først i forbindelse med den opståede utæthed, har fået lagt nyt tagpap på dele af taget.

Vi indsætter til illustration af tagets stand et par fotos fra taksators besigtigelse af de områder, der ikke er blevet repareret med nyt pap. Her kan det ses, at tagpappet er slidt og med dampbuler:

...

Vi bemærker videre, at forsikringen, jf. vilkårenes punkt 16 G, ikke dækker forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen (som nævnt i vilkårenes punkt 15 C).

Det fremgår af både tilstandsrapporten og taksators vurdering, at tagbelægningen allerede i begyndelsen af år 2019 var slidt, og at der ikke er gjort tiltag for at vedligeholde den i klagerens ejertid – før den omhandlende utæthed opstod i juni måned 2023.

Samlet set er det vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der på tidspunktet for hendes overtagelse af ejendommen var tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand ved taget udover det, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Vi lægger ved vores vurdering blandt andet vægt på, at klageren har overtaget ejendommen mere end fire år før, at der konstateres en utæthed.

Vi lægger videre vægt på, at det allerede ved tilstandsrapportens udarbejdelse blev noteret, at tagbelægningen var slidt, havde dampbuler og forventedes at have en restlevetid på højst fem år.

Vi bemærker i den forbindelse, at der ikke før udbedring af den anmeldte utæthed er foretaget vedligeholdelse af taget, herunder er de anmærkede forhold i tilstandsrapporten efter det oplyste ikke blevet udbedrede.

Vi lægger ved vores vurdering ydermere vægt på, at taksator ved sin besigtigelse ikke har konstateret noget usædvanligt ved skotrendens opbygning. Samt at klagerens håndværker overfor taksator har givet udtryk for, at der givetvis ikke var tale om en 'fejlkonstruktion', men at tagpappet ikke var hæftet tilstrækkeligt – altså at utætheden skyldtes tagpappets generelle stand. Denne er klageren netop blevet advaret omkring i tilstandsrapporten, og denne er et udtryk for slid og ælde af tagpappet allerede på overtagelsestidspunktet.

Vi bemærker i forbindelse hermed kort, at det forhold, at en konstruktion muligvis er udført på en 'utraditionel' måde, ikke er nok til at udgøre en skade og udløse erstatning over ejerskifteforsikringen. Det afgørende er derimod, om der kan konstateres en egentlig bygningsskade eller nær-

liggende risiko for en sådan ifølge vilkårenes skadebegreb. Skaden eller den nærliggende risiko skal som tidligere anført have været til stede på overtagelsestidspunktet.

Vi henleder opmærksomheden på Ankenævnet for Forsikrings hjemmeside, hvor der under 'Klageguiden' kan læses følgende:

For at noget anses som en skade, er det **ikke nok**, at der er tale om en underlig eller uhensigtsmæssig konstruktion, hvis den fungerer rimeligt i forhold til, hvad man kan forvente. Det betyder, at du ikke kan få erstatning for kosmetiske forhold eller for forhold, som er almindeligt forekommende i bygninger af samme alder. At en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger og lovgivning betyder ikke i sig selv, at forholdet udgør en skade. Se eksempelvis sagerne [97533](#), [96571](#) og [95757](#).

Når dette er skrevet, så mener vi heller ikke, at klageren har sandsynliggjort, at hverken taget eller skotrenden er lagt forkert eller konstrueret forkert – eller på anden måde dårligt.

Vi lægger ved vores vurdering desuden til grund, at der har været kraftigt nedbør i området, hvor ejendommen ligger, flere gange i løbet af klagerens ejetid og henviser i denne forbindelse til grafene i taksators rapport.

Ifølge de foreliggende oplysninger har der ikke i forbindelse med disse regnskyl kunnet konstateres utætheder. Taksator kunne som nævnt ved besigtigelsen ikke konstatere fugtaftegninger eller lignende, der kunne indikere tidligere problemer med vandindtrængning – hvilket tegner et billede af, at utæthederne først er opstået i forbindelse med anmeldelsen af forholdet i juni 2023. Og der således hverken var tale om en skade eller nærliggende risiko for skade ved taget tilbage i foråret år 2019 – udover hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten.

## Ankenævnspraksis

Vi henviser til kendelse 97075 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor Ankenævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet omkring 14 måneder før anmeldelsestidspunktet var forhold ved tagpapbelægningen, som udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker, at en køber af et hus med et ældre tagpaptag må forvente, at taget jævnlige skal undersøges for utætheder, og at der er en vis løbende vedligeholdelsesbyrde.

Vi kan videre nævne kendelserne 87023, hvor Ankenævnet finder, at klageren ikke har bevist, at en utæthed i et tagpaptag havde været til stede på overtagelsestidspunktet halvanden år tidligere end anmeldelsestidspunktet.

Samt 92419 hvor der var anmeldt utætheder i tagpap cirka et år efter overtagelsestidspunktet. Ankenævnet finder ligeledes i denne sag, at klageren ikke har bevist, at utæthederne på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

## Konklusion

Det er som ovenfor nævnt ud fra sagens oplysninger samlet set vores vurdering, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i foråret år 2019 forelå skader i ejerskifteforsikringens forstand ved tagbelægningen eller skotrenden, udover hvad der er anmærket i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen kan således ikke tilbyde at dække udgifter forbundet med udbedring af disse forhold."

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 11/12 2023:

"Min vurdering er foretaget ud fra modtaget dokumenter, billeder, div. Rapporter, samt foretaget besigtigelse d. 08. dec. 2023

## Jf. skrivelse fra ft's tømrer som er modtaget d. 25. juli 2023 oplyses der følgende:

*'Skades omfang på [adresse].*

*Der er vand gennemtrængning i samlingen mellem det nye og det gamle tagpap derudover er der flere huller i den gamle tagpap hvor der også trænger vand igennem. I 'badekarret' /skotrende mellem glas udbygningen og den eks. Bygning er der ikke lavet en korrekt samling fra tagfod og ned i skotrenden og der kommer vand op under når der kommer regnskyl. Dette er meget svært at få billede af da der skal åbnes oppe fra.'*

## Mine uddybende kommentarer til ovenstående:

Forsikringen er tegnet d. 01. maj 2019 på baggrund af vilkårene 67771

Ejendommen er opført i 1957

Skaden er anmeldt d. 26. juni 2023

Tilstandsrapporten med Lb. nr. ...

er udarbejdet d. 07. marts 2019

Fritidshusforsikringen er tegnet i [andet selskab].

Tilstandsrapport er der følgende bemærkninger:

| A                                      | Beboelse |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|----------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| A. Primære bygningsdele                |          |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten |          |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 1.1 Tagbelægning/rygning               | K2       | Tagpapbelægning er slidt, og har dampbuler, især langs kanter.<br>Note: Nedslidningen er aldersbetinget og forventelig. Der er ikke konstateret synlige utætheder.                                                                                          |  |
| 1.5 Udvendigt træværk ved tag          | K1       | Der er nedbrudt overfladebehandling i stem, vindskeder og dækbædder.<br>Note: Der er øget risiko for trænedbrydning.                                                                                                                                        |  |
| 1.6 Tagrender/tagnedløb                | K1       | Tagrender er på besigtigelsestidspunktet fyldt med vand og bladfald.<br>Note: Der er risiko for overløb, men der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.                                                                                              |  |
| 1.11 Ventilation                       | K1       | Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagrum.<br>Note: Der kunne ikke konstateres fugtphobning på besigtigelsestidspunktet, og der er ingen synlige tegn på skader, men der bør etableres forøget ventilation, så periodisk opfugtning af træværk undgås. |  |

Købsaftalen – ingen bemærkninger.

Der er tegnet en 5årige minimums ejerskifteforsikring og betingelserne for dækning fremgår af forsikringsvilkårene.

**Indledningsvis vil jeg orientere om ejerskifteforsikringens skadebegreb, som er således anført i vilkårene:**

*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, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.*

Ejerskifteforsikringens vurdering foretages ud fra ovenstående skadebegreb.

Der skal således være tale om en aktuel bygningsskade, eller nærliggende risiko for en bygnings-skade ved overtagelsen.

Bygningsskaden skal være en skade der nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det vil sige at jeres ejendom skal sammenlignes med en tilsvarende ejendom, som er opført i 1956.

I forlængelse heraf bemærkes det i øvrigt at jf. vilkårenes pkt. 14 – Hvad er dækningen betinget af?

**Betingelsen for dækning er jvf. vilkårene pkt. 14A:**

Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

Det bemærkes at vilkårene skal forstås således at der dækkes skader jvf. pkt. 15C, som har været til stede ved overtagelsen af ejendommen jvf. pkt. 14A

**Forsikringen dækker blandt andet ikke:**

Forhold, som er nævnet i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 16A

**Konklusion af besigtigelse d. 08. dec. 2023**

Inden min ankomst havde Ft's egen tømrer været oppe og feje taget rent for sne.

Ejendommen er et klassisk fritidshus som løbende er moderniseret. De nuværende ejere har overtaget huset tilbage i maj. 2019 hvorfor de nu har ejet ejendommen i lidt over 4,5 år.

Ved gennemgang af taget med tømreren oplyst han, at de havde udbedret skotrende med nyt tagpap samt dele af taget var blevet tætnet som der også kan ses af de vedhæftede billeder. Ligeledes havde de udbedret de indvendige følgeskader hvor der var monteret nyt loft i spisestuen.

Ved min besigtigelse kunne selve udestue ikke tidsfæstes hvorfor jeg har været i telefonisk kontakt med tidligere ejer ... for at høre om han kunne være behjælpelig med et ca. årstal. Tidligere ejer mente at udestue var fra ca. 1995 hvilket er 28 år siden. Det er derfor også min vurdering at tagpappen er fra den tid da Ft's egen tømrer nævnte at der ved deres udskiftning af tagpap ved skotrende mod udestue var på svejset 4 lag pap hvilket jeg derfor vurderer at der i ca. 1995 er på svejset nyt lag på taget.

Ved gennemgang af tagpap og tagkonstruktionen her iblandt skotrende ved udestue kunne der ikke se noget galt i den måde konstruktion er udformet på. Altså der ses ikke noget forkert i den måde det er lavet på.

Ft's egen tømrer oplyste da også, at der nok ikke var tale om en 'fejlkonstruktion' som han tidligere nok havde fået lagt op til, men at tagpappet ikke var hæftet tilstrækkeligt. Altså tagpappets generelle stand var dårlig.

Hvad ang. tagets stand er det min vurdering at det stemmer meget godt over ens med hvad der er oplyst i den gældende tilstandsrapport.

Ft er fra 4,5 år siden blevet oplyst at tagpapbelægning er slidt, og har dampbuler, især langs kanter og at der i 2019, og den byggesagkyndige har givet dette K2 der beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

FT er herved i 2019 blevet gjort bekendt med taget tilstand og at der vil komme øget vedligeholdelse omkring dette.

Ft oplyste ligeledes ved min besigtigelse at de ikke havde lavet noget på ejendommens tag el.lign. Det som de havde gjort, var at male og det sidste som var malet var køkkenloftet. (Dette skulle være udført ca. i maj mdr. i år og der kunne ikke ses tegn på noget fugt eller gemmetrængning af vand.)

Ligeledes oplyste de at der ikke tidligere havde været registeret nogen form for vandindtrængning fra tag i de 4,5 år de havde haft ejendommen ihvertfald ikke noget som de havde registeret.

Altså har ejendommen tag/og skotrende været tæt ved overtagelsen i 2019 og frem til anmeldes tidspunktet i juni 2023

Til at underbygge ovenstående kan der jf. DMI's vejrarkiv ses at der mdr. og år efter overtagelsen i maj 2019 har været en del nedbør iform af regn og at der i disse perioder ikke er registeret noget vandindtrængning hverken fra tidligere ejers siden af eller nuværende ejer.

Hvilket må indikere at taget/men også inddækninger var tætte ved deres overtagelsen i 2019.

...

På baggrund af ovenstående er det min vurdering, at der på overtagelsestidspunktet i 2019 hvis man ser bort fra oplysningerne i tilstandsrapport ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko

# Ankenævnet for Forsikring

10.

100303

for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derudover er det FT's pligt løbende at sørge for at tagets tilstand bliver efterset, hvilket bedst udføres ved et årligt besøg af en tagdækker."

Det fremgår af tilstandsrapporten:

## Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

**Tagets restlevetid:** Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde højst 5 år.  
**Note:** Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: højst 5 år

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: 10 år eller længere

...

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K2

Tagpapbelægning er slidt, og har dampbuler, især langs kanter.

Note: Nedslidningen er aldersbetinget og forventelig. Der er ikke konstateret synlige utætheder.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

## "15. Hvilke skader dækker forsikringen?

...

C 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, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

## 16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

H Forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid."

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et fritidshus fra 1957 med en udestue fra 1995, den 1/5 2019. Ejendommens tag er beklædt med tagpap. Hun anmeldte den 26/6 2023, at der er konstateret vandindtrængen gennem ejendommens tag. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til udbedring.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet var til stede ved overtagelsen, og at klageren i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at tagbelægningen var i dårlig stand.

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 11/12 2023, at "Ved gennemgang af taget med tømreren oplyst han, at de havde udbedret skotrende med nyt tagpap samt dele af taget var blevet tætnet som der også kan ses af de vedhæftede billeder. Ligeledes havde de udbedret de indvendige følgeskader, hvor der var monteret nyt loft i spisestuen. ... Tidligere ejer mente at udestue var fra ca. 1995 hvilket er 28 år siden. Det er derfor også min vurdering at tagpappen er fra den tid da Ft's egen tømrer nævnte at der ved deres udskiftning af tagpap ved skotrende mod udestue var på svejset 4 lag pap hvilket jeg derfor vurderer at der i ca. 1995 er på svejset nyt lag på taget. Ved gennemgang af tagpap og tagkonstruktionen her iblandt skotrende ved udestue kunne der ikke se noget galt i den måde konstruktion er udformet på. Altså der ses ikke noget forkert i den måde det er lavet på. Ft's egen tømrer oplyste da også, at der nok ikke var tale om en 'fejlkonstruktion' som han tidligere nok havde fået lagt op til, men at tagpappet ikke var hæftet tilstrækkeligt. Altså tagpappets generelle stand var dårlig. Hvad ang. tagets stand er det min vurdering, at det stemmer meget godt over enes med, hvad der er oplyst i den gældende tilstandsrapport. Ft er fra 4,5 år siden blevet oplyst at tagpapbelægning er slidt, og har dampbuler, især langs kanter og at der i 2019, og den byggesagkyndige har givet dette K2 der beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. FT

er herved i 2019 blevet gjort bekendt med taget tilstand og at der vil komme øget vedligeholdelse omkring dette. Ft oplyste ligeledes ved min besigtigelse, at de ikke havde lavet noget på ejendommens tag el.lign. ... På baggrund af ovenstående er det min vurdering, at der på overtagestidspunktet i 2019 hvis man ser bort fra oplysningerne i tilstandsrapport ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derudover er det FT's pligt løbende at sørge for at tagets tilstand bliver efterset, hvilket bedst udføres ved et årligt besøg af en tagdækker".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16 A, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning". Det fremgår videre af punkt 16 H, at forsikringen heller ikke dækker "Forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klagerne, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af deres krav.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagbelægningen, der går ud over, hvad der er anmærket i tilstandsrapporten. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at "tagpapbelægningen er slidt, og har dampbuler, især langs kanter. Note: Nedslidningen er aldersbetinget og forventeligt" og at forholdet har fået karakteren K2.

Nævnet har også lagt vægt på, at det videre fremgår af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 5/3 2019, at tagbelægningens restlevetid er angivet til højest 5 år. Nævnet bemærker, at

# Ankenævnet for Forsikring

13.

100303

klageren først anmeldte forholdet mere end 4 år efter overtagelsen, og at klageren over for taksatoren har oplyst, at der ikke er foretaget udbedring af tagbelægningen efter overtagelsen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen  
formand