

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. august 2024 blev i sag nr. 101411:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring  
A.C. Meyers Vænge 9  
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 25/3 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Sagen drejer sig om hvorvidt skaderne på mine klienters ejendom bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

...

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

Erstatning for skader på min klients ejendom.

Selskabet har den 19/4 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1970 med tilbygning. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23. juni 2021 (bilag A) og tegner basis ejerskifteforsikring en 5 års periode pr. 29. oktober 2021 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag C).

## **Tilstandsrapport**

Forhold vedrørende tagkonstruktionen er anmærket i tilstandsrapportens punkt 1 – 7, følgende fremhæves særligt:

# Ankenævnet for Forsikring

2.

101411

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                                | Risiko                                                           | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|
| 1   |  | Tagbelægningen er med afskalninger og revnet bl.a. ved tagfod og ved rygning mod nordøst og mod syd. | Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.        | -          |
| 4   |  | Lægter har misfarvning og uden klemmelister særligt mod nord.                                        | Forholdet skyldes ovenliggende utæthed.                          | -          |
| 7   |  | Undertag er løsthængende, nedbrudt og hullet omkring aftræk og i flere spærfaq.                      | Der er risiko for følgeskader i de underliggende konstruktioner. | -          |

## Overordnet sagsforløb

Den 8. september 2023 modtager vi henvendelse fra klagers advokat (mail bilagt klagen), hvor det fremgår at: *'Udskiftning foretages fordi eksisterende tagsten smuldrer fra undersiden. Tagsten smuldrer fordi der ikke er ventilation under tagsten. Eksisterende undertag er mør og lægter er delvis rådne. Dette skyldes at eksisterende tagdækning ikke er udført med afstandslisters og dermed er der ingen ventilation imellem undertag og tagsten. Indtrængende vand eller sne kan ikke komme væk derfor rådner lægter.'*

Vi opretter sagen i vores skadehåndteringssystem samt rekvirerer besigtigelse ved ekstern rådgiver ... . Samtidig sendes link til skadesagen til brug for skadesagens kommunikation.

Notat fra ekstern rådgiver modtages den 31. oktober 2023 (bilag D). På baggrund af notatet afviser skadeafdelingen dækning den 29. februar 2024. Det sene svar beror på en misforståelse hos os. Den 5. marts 2024 vender klagers advokat tilbage og meddeler, at de ikke er enige i afgørelsen og de ikke har modtaget klagevejledning.

Det angives ikke hvori uenigheden består, ligesom der heller ikke fremlægges nye eller yderligere oplysninger til det, som blev oplyst i anmeldelsesmail fra den 8. september 2023. Skadeafdelingen fastholder afgørelsen og der meddeles klagevejledning i svar af den 8. marts 2024.

Mailkorrespondancen er bilagt klagen.

## Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er forsikringstageren, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. almindelig forsikringsretlige principper.

Den omhandlende bygning er opført i 1970 og fremstår med det oprindelige teglstenstag og undertag, som er udført i plast banevare.

### *Ad undertag/rådne lægter/fugtindtrænge i ejendommen*

Ekstern rådgiver konstaterer ved besigtigelsen, at undertaget er udført med uarmeret plastfolie, som har en forventet levetid på maksimalt 40 år.

# Ankenævnet for Forsikring

3.

101411

Undertaget fremstår i overensstemmelse med hvad man kan forvente at et undertag, som er 53 år gammelt og som allerede ved ejendommens overtagelse i 2021 var udtjent som følge af udløb af levetiden 13 år tidligere.

Da de anmeldte forhold (mørnet undertag med vandgennemtrængning) alene skal tilskrives udløb af undertagets levetid, er det ikke et forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra g.

Vi bemærker yderligere, at klager med tilstandsrapportens anmærkning nr. 4 (gult hus) og nr. 7 (rødt hus) er gjort opmærksom på forhold omkring lægter og undertaget, hvorfor forholdene af den grund heller ikke er udtryk for dækningsberettigende skade jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi anføre, at eksterne rådgiver ikke kan konstatere råd eller egentlig nedbrydning i tagkonstruktionens lægter, jf. også rapportens billeder (bilag D).

Ligeledes bemærker vi, at ekstern rådgiver anfører i notatet, at det ikke kan vurderes om der er sket fugt- /vandindtrængen med lokal skimmelaftægning forud for overtagelsen af ejendommen. I relation til denne bemærkning skal vi henvise til anmærkningerne i tilstandsrapporten, men også det faktum, at forholdet først anmeldes knap to år efter overtagelsen af ejendommen, hvorfor skadebegrebets 'nærliggende risiko for skade' ikke er opfyldt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Der er ikke konstateret skimmel i beboelsen, som har været tilstede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen eller som på anden måde opfylder gældende praksis for dækningsberettigende skimmelforekomst.

Endelig, og uanset at tilstandsrapportens oplysninger om resttid er ejerskifteforsikringens dækning

uvedkommende, skal vi bemærke, at klager allerede med denne oplysning i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at undertagets levetid var udløbet 11 år før klagers overtagelse af ejendommen, jf. tilstandsrapportens side 8.

## *Ad Tagsten smuldrer*

Ekstern rådgiver konstaterer ved besigtigelsen, at tagets tegl fremstår både med let og frem-skredne afskalninger.

Det anføres, at forholdet formentlig må tilskrives manglende ventilation under tagstenene svarende til klagers antagelse i anmeldelsesmailen.

Der var på opførelsestidspunktet i 1970 imidlertid ikke krav til afstandslister mellem undertag og lægter eller andet krav til ventilering. På den baggrund konstaterer ekstern rådgiver, at tagets opbygning således må anses for værende sædvanligt for et bygningstag af denne alder og karakter, hvorefter følgeskader i form af afskalninger i tagsten og misfarvning og evt. trænedbrydning i lægter er forventeligt.

# Ankenævnet for Forsikring

4.

101411

Da der ikke var krav om afstandslistre på tidspunktet for tagets udførelse og taget i øvrigt er opbygget og udført i overensstemmelse med gældende byggeskik i 1970, adskiller det anmeldte sig ikke

nævneværdigt fra andre huse af samme alder og stand, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Vi bemærker, at anmærkning nr. 1 (rødt hus) tillige omtaler forhold, som kan henføres hertil (som anført under 'Tilstandsrapport'). Klager var således allerede ved ejendommens overtagelse to år før anmeldelsen gjort opmærksom på det kritiske skadeforhold. Da forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, vil forholdet under alle omstændigheder være undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra f.

Sammenfattende må vi konstatere, at der hverken ved besigtigelse af tagrummet eller beboelsen er fundet forhold, som er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder forhold som er udtryk for nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, når der frases forhold omtalt i tilstandsrapporten."

Klagerens advokat har i brev af 6/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I ovenstående sag skal jeg herved komme med min klients bemærkninger til indklagedes hørings-svar.

På skorstenen på husets nordside er der installeret en konstruktion i tagkonstruktionen, der sandsynligvis skal lede indtrængende vand væk, som ikke er angivet i tilstandsrapporten og som der ikke er taget stilling til i gennemgangen af bygningen ved taksator, på trods af at der blev gjort opmærksom herpå under gennemgangen.

I den sydlige del af taget er der en nedlagt skorsten, hvor vand også trænger ind i huset, og der har allerede dannet sig skimmelsvamp på trækonstruktionen. Den nedlagte skorsten var i sagens natur ligeledes tilstede ved ejerskiftet.

Tagstenene er af så dårlig kvalitet, at hele konstruktionen ikke kan forventes at holde til 2070, som angivet i tilstandsrapporten som forventede restlevetid på taget. Tagstenene er porøse og går i stykker løbende.

I forlængelse af ovenstående, skal jeg samtidig anmode om, at der foretages syn og skøn i Ankenævnets regi."

Selskabet har i brev af 24/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

*"Ad skade på skorsten på husets nordside samt nedlagt skorsten mod syd*  
Vi kan ikke se, at de to forhold er anmeldt til os tidligere.

Forholdene er heller ikke bemærket i notatet fra ekstern rådgiver.

Vi skal derfor opfordre klager til at gøre anmeldelse til skadeafdelingen, så der kan ske formel anmeldelse og efterfølgende skadebehandling og -vurdering af forholdene.

# Ankenævnet for Forsikring

5.

101411

## *Ad Tilstandsrapportens oplysning om restlevetid for tagbelægning*

Forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra h angiver, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

## *Ad Skønsforretning*

Det er ikke muligt at gennemføre skønsforretning i ankenævnsregi. Dette skal ske på traditionel vis."

Det fremgår af tilstandsrapporten:



Det fremgår af besigtigelsesnotat af 31/10 2023:

## "Skadesanmeldelse

### Anmeldte forhold:

(forsikringstager) Udskiftning foretages fordi eksisterende tagsten smuldrer fra undersiden. Tagsten smuldrer fordi der ikke er etableret ventilation under tagsten. Eksisterende undertag er mør og lægter er delvist rådne. Dette skyldes at eksisterende tagdækning ikke er udført med afstandslister mellem undertag og tagsten. Indtrængende vand kan ikke komme væk, derfor rådner lægter.

...

Vurdering og konklusion

Vurdering af skadesårsag:

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives udløb af levetid.

Ejendommens undertag er udført som uarmeret plastfolie. Sådanne undertage har en forventet levetid på maksimum 40 år og nærværende undertag må således anses for at have overskredet sin forventede levetid med minimum 13 år.

Anmeldelsen beror desuden på manglende ventilation mellem lægter og undertag med afskalning på tegl til følge. Det kan på besigtigelsestidspunktet konstateres at der er tegl med både let og fremskredne afskalninger. Dette skyldes formentlig manglende ventilation under tagstenene som forsikringstager konkluderer, men der var på opførelsestidspunktet ikke krav til afstandslister mellem undertag og lægter. Tagets opbygning må således anses for værende sædvanlig og følgeskader som afskalninger og trænedbrydning er derfor forventelig."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

## "18. Hvad dækker forsikringen

...

### Skade

#### 18.3

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

## 19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a. Forhold, som er nævnt i tilsandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

# Ankenævnet for Forsikring

7.

101411

- g. Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
- h. Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den 29/10 2021 et enfamilieshus fra 1970. Hun anmeldte den 8/9 2023, at tagsten smuldrede på grund af manglende ventilation under tagstenene, at undertaget var mørt, og at lægter var delvis rådne.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader. Selskabet har anført, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har så vidt angår undertaget anført, at der er tale om udløb af levetid, hvilket er undtaget dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække for de anmeldte skader. Klageren har anført, at "tagstenene er af så dårlig kvalitet, at hele konstruktionen ikke kan forventes at holde til 2070, som angivet i tilstandsrapporten som forventede restlevetid på taget. Tagstenene er porøse og går i stykker løbende. I forlængelse af ovenstående, skal jeg samtidig anmode om, at der foretages syn og skøn i Ankenævnets regi".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 31/10 2023, at "Årsag til anmeldte forhold må tilskrives udløb af levetid. Ejendommens undertag er udført som uarmeret plastfolie. Sådanne undertage har en forventet levetid på maksimum 40 år og nærværende undertag må således anses for at have overskredet sin forventede levetid med minimum 13 år. Anmeldelsen beror desuden på manglende ventilation mellem lægter og undertag med afskalning på tegl til følge. Det kan på besigtigelsestidspunktet konstateres at der er tegl med både let og fremskredne afskalninger. Dette skyldes formentlig manglende ventilation under tagstenene som forsikringstager konkluderer, men der var på opførelsestidspunktet ikke krav til afstandslister mellem undertag og

lægter. Tagets opbygning må således anses for værende sædvanlig og følgeskader som afskalninger og trænedbrydning er derfor forventelig".

Nævnet bemærker, at nævnet behandler sager på det af parterne tilvejebragte bevisgrundlag, og at det er klagerne, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af deres krav.

## Tagbelægning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagbelægningen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når man tager hensyn til bemærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1 med karakteren "rødt hus": "Tagbelægningen er med afskalninger og revnet bl.a. ved tagfod og ved rygning mod nordøst og mod syd. Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten under punktet "tagets restlevetid", at oplysningerne i tilstandsrapporten omkring tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag, og at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 19h, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for taget.

## Undertag og lægter

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved undertaget og lægter, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når man tager hensyn til bemærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 4 med karakteren "gult hus", at "Lægter har misfarvning og uden klemmelister særligt mod nord. For-

# Ankenævnet for Forsikring

9.

101411

holdet skyldes ovenliggende utæthed". Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 7 med karakteren "rødt hus", at "Undertag er løsthængende, nedbrudt og hullet omkring aftræk og i flere spærfaq. Der er risiko for følgeskader i de underliggende konstruktioner".

Nævnet har også lagt vægt på, at det videre fremgår af tilstandsrapporten, at undertagets statiske levetid udløb i 2010, altså 11 år forud for, at klageren overtog huset.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck