

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. april 2025 blev i sag nr. 101432:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 30/3 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg er uenig i min ejerskifteforsikrings afgørelse om de ikke skal dække udskiftning af mit garage tag og udbedring efter skader grundet vand der kommer ind i garagen fra taget. Jeg vil prøve at skrive et kort overblik over den lange sag og proces jeg har haft med forsikringen angående garage

taget. Herudover vil jeg gerne markere at de to dage som taksator har målt fugt på, og som klagesagkyndig bemærker i sit afslag, er mens daværende isolering og loft stadig var oppe på garagen, og de har målt på dagen hvor det har regnet og ellers været tørt inden, hvorfor vandet ikke har nået at sive igennem. Nu står jeg med et tag uden isolering eller loftbrædder som vandet skal rende igennem og derfor drypper vandet aktivt ind når der har været meget regn. Dette sker forsat, og jeg kan ikke bruge min garage til opbevaring da den er utæt og håndværkere som har kigget på det har sagt at eneste løsning er udskiftning af taget da vandet der kommer ind kun kan skyldes den forkerte hældning.

Overblik:

Jeg har 1-8-2021 overtaget mit hus, med et udgangspunkt at tag på hus og garage er skiftet og har lang levetid. Da jeg har en håndværker ude og give tilbud på skift af garageport på garagen anbefaler han mig at melde taget og rådskader til ejerskifte forsikring da han er bange for konstruktionen ikke vil holde.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101432

Jeg anmelder dette kort efter 05-05-2022, efter lidt tid kommer en fra ETU og kigger og meddeler mig med det samme at hældningen er forkert og da der ikke fremgår af tilstandsrapporten skal byggesagkyndig betale for nyt tag. Jeg skal derfor vente til de får kørt sagen mod ham.

Dette tager lang tid og ETU kommer 27-01-2023 frem til at byggesagkyndig ikke vil dække og da de ikke kan måle en aktiv fugt skade på daværende loft så vil de ikke dække udskiftning af tag, trods de bekræfter at hældningen er lavet forkert.

Efter noget tid går de med til at dække nedtagning af loftet for at måle råd på spær og til sidst har de også dækket skiftning af del bjælker med råd og nedtagning af loft og isolering. Jeg får udbetalt penge til dette 23-05-2023.

Arbejdet bliver udført 19-05-2023, der bliver efter anbefaling fra min tømre ikke sat loft op igen for at give taget luft og ikke risikere råd. Den 01-11-2023 opdager jeg efter meget voldsom regnvejrs i flere dage at det drypper ind med vand i garagen, samme sted som spærerne er blevet udskiftet. Jeg kontakter dagen efter ETU for at melde skaden, de vender tilbage med afslag på skaden og at jeg skal tage den med min husforsikring den 20-11-2023. (dette er uden de har sendt nogen ud) Jeg melder derfor skaden til husforsikring som sender en håndværker ud og kigger på garagen, hans konklusion er at hældningen er forkert og det er grundet dette at vandet render ind og at jeg skal klage til min ejerskifte forsikring. Husforsikringen har lukket sagen.

Jeg klager 29-11-2023 til klageafdelingen hos ETU over min sag, og rykker flere gange for svar. Jeg forsøger at flytte alt hvad jeg kan inde i garagen, men nogle ting har allerede taget skade af vandet. For ikke at lave yderligere skade, får jeg lavet en fuge kant på gulvet så det ikke kan sprede sig til hele garagen og jeg har lejet en boxit container til at opbevare mine ting for der ikke skulle komme flere følge skader. Denne boxit container står forsat med de fleste ting fra min garage.

Jeg får først 07-03-2024 afslag på min klage med argumentet om at da taksator tidligere har målt fugt på loftet af taget på en regnvejrsdag så har der ikke været en aktiv fugt skade. Som skrevet ovenstående så vil jeg gerne markere at de to dage som taksator har målt fugt på, og som klagesagkyndig bemærker i sit afslag, er mens daværende isolering og loft stadig var oppe på garagen, og de har målt på dagen hvor det har regnet og ellers været tørt inden, hvorfor vandet ikke har nået at sive igennem. Nu står jeg med et tag uden isolering eller loftbrædder som vandet skal rende igennem og derfor drypper vandet aktivt ind når der har været meget regn. Dette sker forsat, og jeg kan ikke bruge min garage til opbevaring da den er utæt og håndværkere som har kigget på det har sagt at eneste løsning er udskiftning af taget da vandet der kommer ind kun kan skyldes den forkerte hældning.

De to bemærkninger som hun også tager fra min tilstandsrapport er også udbedret, jeg har haft en anlægsgartner til at fjerne alt beplantning og det andet nævnte forhold blev udbedret med udskifning af del spær

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil have selskabet til at udskifte taget, så det har korrekt hældning og ikke længere er utæt når et regner. Jeg vil have de erstatter det som er gået i stykker grundet det har regnet ind

Jeg vil have de erstatter at jeg har måtte leje en boxit container fra begyndelsen af udlejning og indtil taget kan blive skiftet

Herudover forventer jeg ikke at skulle betale selvrisiko igen, da jeg allerede har betalt det ved første anmeldelse af taget."

Selskabet har den 8/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 10-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE-01

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 01. august 2021

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1968. Ejendommen er i et plan.

Garage antages også at være opført i 1968..

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 26. maj 2022

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

Garage tag og konstruktion

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Der er mange vand skader i garagen og bjælker der ser rådne ud, samt potentielt udført forkert

Evt. udtalelse fra håndværker

Håndværker var ude i forbindelse med potentiel opsætning af ny garageport og deres udtagelse var at konstruktion (bærende bjælker i tag) ikke er udført korrekt og standen generel er dårlig, herudover er isolationen ved taget også lavet forkert og der er potentiel skimmelsvamp.

Forholdet anmeldes ca. 10 måneder efter overtagelsen.

Klager opdager forholdet den 05. maj 2022 men anmelder først forholdet 21 dage senere.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ..., hvoraf følgende fremgår omkring garage tag:

GARAGE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Der er enkelte metalplader langs sydlig kant som er med småbuler..	-	-
23		Langs tagkant mod syd mangler der enkelt sted mindre afdækning. Der ses stedvis topafdækning som er med lidt ujævnheder - slår sig. Der er stedvist sternkant som er med lidt ældre rådskader..	-	-

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

101432

Og af SÆLGEROPLYSNINGER fremgår:

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Nej
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

Der er i tilstandsrapporten ikke oplysninger om, at lægning af garagetaget er udført som selvbyg.

Derfor gør selskabet opmærksom på, at klager har en reklamationsret over for håndværkeren, hvis der er tale om fejl i forbindelse med lægning af metaltagpladerne.

Klager henvises/opfordres til at reklamere over for håndværkeren, idet ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er dækket af en håndværkergaranti jfr. punkt 4.4 i betingelserne. Ifølge punkt 4.4 i betingelserne er ejerskifteforsikringen også ansvarsfri, hvis klager undlader at benytte sig af reklamationsretten. Som udgangspunktet gælder dansk rets almindelige 10 års hæftelse for fejl ved arbejdets udførelse. Derfor er klager henvist/opfordret til at reklamere over for håndværkeren.

Uenighed ifølge klageskema

Det er klagers opfattelse, at

- a) det forhold, at taget ikke har korrekt hældning, udgør en dækningsberettigende skade
 - b) det forhold, at tagbelægning ikke længere er tæt, udgør en dækningsberettigende skade, herunder
 - i. erstatning for vandskade effekter/indbo
 - ii. erstatning for opmagasinering
- og at der ikke skal betale en ny selvrisiko, hvis ovenstående udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling

Efter forudgående aftale med klager skulle selskabets eksterne taksator besigtige anmeldte forhold den 7. juni 2022, men besigtigelsen blev ikke gennemført, idet klager ikke kom til aftalte tid.

Selskabets taksator besigtiger den 18. januar 2023 forholdet og ved mail af 27. januar 2023 får klager oplyst:

Efter besigtigelse hos dig, konstatere jeg at dit tag ligger med for lidt hældning.
Herefter har jeg målt efter fugt i alle synlige spær indenfor samt ved loftet, hvor du anviste mig mørke pletter.
Ingen af målinger var over grænseværdierne, faktisk var disse under hvad man kan forvente i denne konstruktion.

Ejerskifteforsikringen kan kun komme i dækning for en fejlkonstruktion, såfremt dette giver en skade på bygningen.

Idet jeg ikke kan måle forhøjet fugt, har jeg ikke klare beviser for at taget skulle være utæt.
Af overstående kan jeg ikke rette krav mod den byggesagkyndige, eller forsvare en dækning for at etablere et nyt tag.

Det vi kan gøre nu, er at vente til en regnfuld periode i nærmeste fremtid, hvor anmeldte forhold genbesigtiges af undertegnede og evt. Lars Rav

Ved besigtigelsen – ca. 16 ½ måneder efter overtagelsen – kan taksator ikke konstatere opfugtning eller utætheder.

Forholdet genbesigtiges af en anden taksator den 24. marts 2023, hvor der igen ikke kunne konstateres utætheder.

Ejerskifteforsikring giver dækningstilsagn til udbedring af rådske i spær/bjælke inkl. reetablering af loft og isolering. Erstatning for udbedring er udbetalt til klager ultimo maj 2023.

Den 01. november 2023 – 27 måneder efter overtagelsen – konstaterer klager vandindtrængning igennem tagbelægning efter kraftigt regnvejr. Tagbelægning er metaltagplader lagt oven på det oprindelige eternittag fra 1968.

Den 20. november 2023 afviser ejerskifteforsikringen, at det er tale om en dækningsberettigende skade, idet utætheden med overvejende sandsynlighed ikke har været til stede ved klagers overtagelse af ejendommen den 01. august 2021. Vandindtrængning konstateres 2 år og 3 måneder efter klagers overtagelse og ved besigtigelserne henholdsvis den 18. januar 2023 og 24. marts 2023 kunne taksator ikke vandindtrængning, hvorfor årsagen til vandindtrængning må være opstået efter klagers overtagelse – muligvis som følge af forhold omtalt i tilstandsrapporten.

I øvrigt henvises der til, at sælger i tilstandsrapporten under sælgeroplysninger har svaret nej til at have kendskab til at nuværende tag er eller har været utæt. Ved nuværende tag forstås naturligvis det tag af metalplader, som er lagt i sælgers ejetid – måske fordi det oprindelig eternittag var blevet utæt, hvilket i så fald forklarer fugtskjolder og råd i spær/bjælke.

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

I forhold til

a) at taget ikke har korrekt hældning, udgør dette ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Klager har ikke bevist – eller for den sags skyld sandsynliggjort – at tagets hældning er en konstruktionsfejl som giver skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er enighed om, at taghældningen er lille, men selvom taghældningen ikke opfylder oplysninger om producentens mindstekrav udgør dette ikke i sig selv en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

b) at tagbelægning ikke længere er tæt, udgør dette ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Klager har ikke bevist – eller for den sags skyld sandsynliggjort – at tagbelægningen var utæt på tidspunktet for overtagelse af ejendommen. Ejerskifteforsikringen dækker ikke udløb af levetid, selvom udløb sker tidligere end forventet ud fra tilstandsrapportens angivelse.

i. erstatning for vandskade effekter/indbo.

Allerede fordi ejerskifteforsikringen ikke dækker skader på indbo/effekter, udgør dette ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

ii. erstatning for opmagasinering.

Allerede fordi opmagasinering ikke er en følge af en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, er dette ikke en udgift, som kan dækkes af ejerskifteforsikringen.

I forhold til yderligere selvrisko bemærkes, at ejerskifteforsikringen kan opkræve en selvrisko for hver skadeårsag, og efter selskabets opfattelse er skadesårsagen til rådskaden opstået før lægning af metaltagpladerne, hvorfor en eventuel dækning for vandindtrængning ikke udgør samme skadeårsag.

Videre forløb

Selskabet gør opmærksom på, at klager selv har mulighed for at rette et krav mod den bygnings-sagkyndige for fejl og mangler i tilstandsrapporten. Selvom der er fejl og mangler i tilstandsrapporten, er dette ikke ensbetydende med, at disse udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, men alligevel kan den bygningssagkyndige være ansvarlig herfor.

Klager opfordres til selv at rette henvendelse til den bygningssagkyndige omkring taghældningen og til om nødvendigt at klage til Disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige som har kompetence til behandling af klage over mangler i tilstandsrapporter.

Selskabet er indforstået med at nærværende sag afventer en eventuelle afgørelse i forhold til den bygningssagkyndige."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 2/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som tidligere beskrevet i min klage, er der vand indtrængen i garagen fra taget. Ifølge skrivet fra ejerskifteforsikring mener de ikke skaden skyldes en aktiv skade som var sket ved køb af hus og derfor ikke er dækket i ejerskifteforsikringen.

Det mener jeg og min husforsikring det er. Jeg har som nævnt haft min husforsikring ude og kigge på skaden, og jf. deres håndværker skyldes vandindtrængen en forkert hældning på de nuværende tagplader, og ikke ny skade eller bulet tag som ejerskifte ellers udtaler. Dette fremgik ikke af tilstandsrapporten da jeg overtog. Da ejerskifte ved starten af denne anmeldelse selv har sagt at hældningen var forkert og godkendt skift af spær pga. råd efter vandindtrængen, og det trænger ind samme sted som spæret er skiftet, bekræfter dette også håndværkere og anden forsikrings udtagelser. Grunden til at de ved deres målingerne ikke har haft aktiv fugt er at de har målt mens der var undertag og isolering på, dette er ved skiftning af spær blevet fjernet og kan ikke længere suge vandet. Derfor det nu aktivt drypper ind i garagen.

Som det fremgår af husforsikringens konklusion er vinklen på ståltag og eternittag i forhold til forskrifterne for lave.

...

Jeg har efter udtagelserne fra ejerskifte haft en tag mand mere ude og kigge og måle hældning, og selv ud fra producenterne forskrifter på hældning på taget er hældningen forkert. Vandet kan ikke løbe rigtig af og trænger ind i når det regner og blæser Ifølge producenterne skal taget have minimum 5 grader:

Ankenævnet for Forsikring

8.

101432

...

Målingerne som er foretaget i hver ende af taget ovenpå, med et bræt som lige rette snor. Fremgår at hældning er 1,9-1,5

...

Samlet konklusion fra min side er at vandindtrængen må være et ejerskifte berettiget skade. Dette er på basis af mine tidligere udtagelser og efter at jeg har haft 3 håndværkere som har udtalt at taget er lagt med forkert hældning, selv ejerskiftes egen taksator har sagt at hældningen ikke er korrekt. Samt at håndværkerne og hus forsikringen har konkluderet at hældningen er skyld i vandindtrængen, og at årsagen til at vand ind dryp først kan ses nu skyldes fjernelse af loftsbrædder og isolering."

Selskabet har i brev af 20/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende:

Skadesbegreb

Det forhold, at taget ikke er lagt efter producentens forskrifter udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Der henvises igen til at ved selskabets taksator besigtigelse den 18. januar 2023 og den 24. marts 2023 ikke blev konstateret opfugtning eller utætheder.

Besigtigelsen den 24. marts 2023 sker efter en regnfuld periode, og alligevel kunne der ikke konstateres skader forårsaget af tagets konstruktion med for lidt hældning.

Undertag og isolering

Klager anfører, at der nu efter fjernelse af undertag og isolering aktivt drypper ind i garagen.

Selskabet bemærker, at undertagets funktion er at opfange vand og kondens og lede det væk. Især ved tage af metalplader dannes der meget kondens, hvilket forklarer at klager oplever at der aktivt drypper ind i garagen.

Sammenfattende

Klager har fortsat ikke løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 11/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som det fremgår af tidligere indsendte billeder, samt nye billeder taget 27/9, 8/10 og 10/10 har der været vand indtrængning igen og vandindtrængningen er der hvor ejerskifte i forvejen har godkendt og betalt udskiftning og forstærkning af bjælker grundet vand, hvilket også bekræfter at det er en skade fra før overtagelse af hus.

Grunden til der ikke har været indtrængning da taksator var der, skyldes ifølge udsagn fra håndværkere at vandet grundet den forkerte hældning trænger ind når vinden samtidig kommer ind på en bestemt måde, så derfor kommer vandet ikke ind hver gang det regner.

Jeg har ikke fjernet undertag, men loft, hvorfor det ikke er kondens."

Ankenævnet for Forsikring

9.

101432

Selskabet har i brev af 30/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende:

Tilstandsrapporten

Af tilstandsrapporten fremgår, at taghældningen på garagen er mellem 1 og 15 grader.

GARAGE	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af metalplader.

Klager er således inden købet af ejendommen bekendt med taghældning, ligesom klager er bekendt med de øvrige anmærkninger i tilstandsrapporten angående taget på garagen.

Tidligere skade

Ejerskifteforsikringen har tidligere udbedret rådskafe i bjælke, og i den forbindelse er der sket demontering/genmontering af tagplader samt reetablering af isolering og loft.

Den udbedret rådskafe er efter ejerskifteforsikringens vurdering ikke forårsaget af taghældning, men er med overvejende sandsynlighed forårsaget af udtjent eternittag fra opførelsen i 1968.

Nuværende vandindtrængen

Klager har fremlagt billeder, der angiveligt viser vandindtrængen bl.a. 27. september 2024 samt 8. og 10. oktober 2024.

Dette dokumenterer – eller for den sags skyld sandsynliggør – ikke, at der ved overtagelsen var forhold ved garagetaget som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på ejerskifteforsikringen ud over det anførte i tilstandsrapporten.

Undertag

Klager oplyser nu, at undertegnet ikke er fjernet. I tidligere indlæg skriver klager:

Grunden til at de ved deres målingerne ikke har haft aktiv fugt er at de har målt mens der var undertag og isolering på, dette er ved skiftning af spær blevet fjernet og kan ikke længere suge vandet. Derfor det nu aktivt drypper ind i garagen.

Kondens

Klager anfører at det ikke er kondens, idet undertaget ikke er fjernet. Undertagets funktion er at lede vand og kondens væk, hvorfor det fortsat kan være tale om kondens, hvis levetiden for undertaget er udløbet.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der består i udløb af levetid jfr. betingelsernes punkt 4.6

Sammenfattende

Klager har fortsat ikke løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 10/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Svar til ankenævnet på ejerskifteforsikringens meddelelse af 30.10.2024

Ankenævnet for Forsikring

10.

101432

Ejerskifteforsikringen fremfører 30.10.2024 at jeg burde være bekendt med taghældningen baseret på følgende udklip fra tilstandsrapporten:

GARAGE	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær taghældning mellem 1° og 15° tagbelægning af metalplader.

Viste udklip findes ikke i den tilstandsrapport, der ligger til grund for købet. Derimod har jeg gennem en tekstsøgning i sagens dokumenter fundet en tilsvarende tekst i den gældende tilstandsrapport:

...

Teksten findes i afsnittet 'Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifte forsikring'. Dette er ikke et afsnit, jeg som køber har forholdt mig til, da jeg tænkte, at det var adresseret til professionelle folk med forstand på bygninger hos forsikringsselskabet. Der er ikke andet sted i tilstandsrapporten nævnt noget om taghældning endside anført nogen skade eller potentiel skade i forbindelse med dette.

Selvom ankenævnet, mod min forventning, skulle komme frem til, at jeg burde have læst afsnittet adresseret til ejerskifteforsikringen, mener jeg ikke at det kan ligges til grund, at jeg som køber forventes at skulle have indsigt i regler om taghældninger.

Derimod mener jeg at det yderligere belaster ejerskifteforsikringen, at de tydeligt er oplyst om forholdet og ikke tillagt det nogen vægt endside taget forbehold af nogen art overfor skader forårsaget af forkert taghældning.

Under afsnittet tidligere skade fremfører ejerskifteforsikringen, at skaden skyldes et udtjent eternittag. Må jeg i denne forbindelse henlede opmærksomheden på, at der over eternittaget er lagt et nyere tag af metalplader. Det er dette tag, som burde have den rette hældning og være tæt. Det oprindelige eternittag, som ikke længere har nogen funktion, er uden betydning for sagen.

Som tidligere fremført har nuværende vandindtrængning sandsynligt også fundet sted ved overtagelsen og før dette. Vandindtrængningen er tidligere blevet opsuget af de Rockwool isoleringsplader, der var placeret mellem eternittaget og træloftet.

Vedr. undertag kan jeg oplyse at det er en fejl fra min side at 'undertag' er nævnt. Der er ikke og har ikke været undertag i garagen. Det er loftet jeg i uvidenhed har benævnt som 'undertag'. I garagen har taget/loftet bestået af: Øverst: Metalplader. Derunder: Eternittag. Derunder: Rockwool isolering. Derunder: Loftsbrædder."

Selskabet har i brev af 29/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende:

Tilstandsrapporten

Selskabet har noteret, at der er enighed om, at klager inden købet er bekendt med, at taghældningen på garagen er mellem 1 og 15 grader jfr. oplysning i tilstandsrapporten.

Det forhold, at klager ikke har læst oplysningen i tilstandsrapporten, betyder ikke, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Ulovlig bygningsindretning

Tagkonstruktion er den oprindelige fra bygningens opførelse. Det forhold, at nuværende tagbelægning i henhold til producentanvisning mv ikke er egnet til en taghældning mellem 1 og 15 grader, udgør ikke en dækningsberettigende skade efter punkt 17.1 i betingelserne.

Opfugtning

Taksator har ved besigtigelserne ikke kunne mål opfugtning, hvilket burde være tilfældet, hvis isolering igennem længere tid havde opslugt indtrængende vand.

Sammenfattende

Klager har ikke bevist, at der ved overtagelse er forhold ved garagetaget der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand ud over hvad klager måtte forvente ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 16/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Svar til ankenævnet på ejerskifteforsikringens meddelelse af 29.11.2024

Tilstandsrapporten

Ejerskifteforsikringen angiver at 'der er enighed om, at klager inden købet var bekendt med...'. Dette er en fordrejning af mit svar den 10.11.2024. Her har jeg klat angivet, at jeg ikke har forholdt mig til afsnittet om oplysninger til ejerskifteforsikringen – og dermed heller ikke har været bekendt med forholdet.

Dette afsnit af tilstandsrapporten er, som klart angivet i overskriften, tiltænkt den bygningskyndige ejerskifteforsikring – ikke en boligkøber uden indsigt i regler for taghældninger.

Opfugtning

Har taksator udført fugtmåling af isoleringen? Vi kan informere om, at isoleringen var tydelig fugtig, da vi fjernede den og loftet i forbindelse med udskiftning af det rådne tagspær.

Hvordan forklares i øvrigt råd i tagspærret (som er dækket af ejerskifteforsikringen), hvis der ikke er tale om indtrængende fugt?"

Selskabet har i brev af 6/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende:

Tilstandsrapporten

Faktum er at tilstandsrapporten indeholder oplysninger om taghældning, hvorfor klager inden købet er bekendt med, at taghældningen på garagen er mellem 1 og 15 grader.

At klager ikke har læst alle oplysninger i tilstandsrapporten, kan ikke føre til et andet resultat, ligesom det ikke kan føre til et andet resultat, at klager er uden indsigt i regler for taghældninger.

Opfugtning

Klager anfører, at isoleringen var tydelig fugtig ved fjernelse.

Dette er dog ikke dokumenteret nærmere, og selskabet henviser til, at taksator ved besigtigelserne ikke har kunne mål opfugtning. Hvis isoleringen havde været fugtigt, ville denne opfugtning også kunne måles af taksator ved besigtigelserne – uanset at måling ikke er foretaget direkte i isoleringen.

Sammenfattende

Klager har ikke bevist, at der ved overtagelse er forhold ved garagetaget der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand ud over hvad klager måtte forvente ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 2/3 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af husforsikringsselskabets besigtigelsesrapport af 28/11 2023 fremgår bl.a.:

"Generelt

...

Dækning: Ikke dækket

Årsag til afgørelse: fejl konstruktion.

for lav taghældningen til eternit og stålplader.

Regres: Ukendt

Kommentar til regres: Ikke angivet

Reparation startet: Nej

Skadebeskrivelse

der kommer vand ind i tag.

tag er konstrueret med eternit fra 1965 asbest

stålplader fra ca 2015.

taghældningen 4 grader.

minimum hældning stål 18 grader og eternit 16 grader."

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, 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. 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.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

101432

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations- rapportens 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 ufyldestående, 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.

...

17. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnets sekretariat har gennemset seks videoklip fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1968 – den 1/8 2021. Ejendommens tag er belagt med eternitplader omkring 1965. Omkring 2015 er der ovenpå eternittaget lagt et stålpladetag.

Klageren anmeldte den 26. maj 2022, at "der er mange vand skader i garagen og bjælker der ser rådne ud, samt potentielt udført forkert". Selskabet har dækket udbedring af rådskade i spær/bjælke inklusive reetablering af loft og isolering og i slutningen af maj 2023. Den 2/11

2023 kontakter klageren selskabet og oplyser, at der er vand i garagen, der kommer fra taget. Klageren ønsker, at selskabet dækker en udskiftning af taget, så det har korrekt hældning, de ting der er gået i stykker, fordi det har regnet ind, udgifterne til den boxit container, som klageren har måtte leje, indtil taget kan blive skiftet, og herudover ønsker hun ikke at betale selvrisko igen, da hun allerede har betalt selvrisko ved den første anmeldelse af taget.

Klageren har anført, at hun den 1/11 2023 – efter meget voldsomt regnvejr i flere dage – opdagede, at det dryppede ind med vand i garagen, samme sted som spærerne er blevet udskiftet. Hvad angår, at selskabet afslår dækning med henvisning til, at selskabets taksator ikke har målt fugt, har klageren påpeget, at de to dage – som taksator målte fugt på – var mens den daværende isolering og loft stadig var der. Hertil har de målt på dagen, hvor det har regnet, men det var tørt forinden – og at vandet derfor ikke er nået at sive igennem. Klageren har anført, at "undertag og isolering er blevet fjernet ved skiftning af spær og kan ikke længere suge vandet. Derfor drypper det nu aktivt ind i garagen". Klageren har oplyst, at hun "efter udtagelserne fra ejerskifte har haft en tagmand mere ude og kigge og måle hældning, og selv ud fra producenterne forskrifter på hældning på taget er hældningen forkert. Vandet kan ikke løbe rigtig af og trænger ind i når det regner og blæser". Ifølge producenten skal taget have en hældning på minimum 5 grader, men at målingerne – som er foretaget i hver ende af taget ovenpå – viser en hældning på 1,9-1,5 grader. Klageren har anført, at "samlet konklusion fra min side er at vandindtrængen må være et ejerskifte berettiget skade. Dette er på basis af mine tidligere udtagelser og efter at jeg har haft 3 håndværkere som har udtalt at taget er lagt med forkert hældning, selv ejerskiftes egen taksator har sagt at hældningen ikke er korrekt. Samt at håndværkerne og hus forsikringen har konkluderet at hældningen er skyld i vandindtrængen, og at årsagen til at vand ind dryp først kan ses nu skyldes fjernelse af loftsbrædder og isolering". Klageren har anført, at "grunden til der ikke har været indtrængning da taksator var der, skyldes ifølge udsagn fra håndværkere at vandet grundet den forkerte hældning trænger ind når vinden samtidig kommer ind på en bestemt måde, så derfor kommer vandet ikke ind hver gang det regner".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at klageren ikke har

bevist eller antageliggjort, at tagets hældning er en konstruktionsfejl, der giver skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er enighed om, at taghældningen er lille, men selvom taghældningen ikke opfylder producentens mindstekrav, så udgør dette ikke i sig selv en dækningsberettigende skade. Hvad angår, at tagbelægningen ikke længere er tæt, har selskabet anført, at klageren ikke har bevist eller sandsynliggjort, at tagbelægningen var utæt på overtagelsestidspunktet. Selskabet har påpeget, at ejerskifteforsikringen ikke dækker udløb af levetid, selvom udløb sker tidligere end forventet ud fra tilstandsrapportens angivelse. Selskabet har anført, at der ikke blev konstateret opfugtning eller utætheder ved selskabets taksators besigtigelse den 18/1 og 24/3 2023. Den udbedrede rådskaade er efter selskabets vurdering ikke forårsaget af taghældning, men er med overvejende sandsynlighed forårsaget af udtjent eternittag fra opførelsen i 1968. Hvad angår klagerens billeder, der angiveligt viser vandindtrængen blandt andet 27/9, 8/10 og 10/10 2024 har selskabet anført, at dette ikke dokumentere – eller sandsynliggøre – at der ved overtagelsen var forhold ved garagetaget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade udover det anførte i tilstandsrapporten. Hvad angår forsikringens udvidede dækning, har selskabet anført, at tagkonstruktionen er fra bygnings opførelse, og at det forhold – at den nuværende tagbelægning i henhold til producentanvisning mv. ikke er egnet til en taghældning mellem 1 og 15 grader – udgør ikke en dækningsberettigende skade over den udvidede dækning. Hvad angår indbo har selskabet anført, at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader på indbo/effekter. Selskabet har anført, at udgifter til opmagasinering ikke dækkes, da opmagasineringen ikke er en følge af en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Hvad angår opkrævning af selvrisiko har selskabet anført, at ejerskifteforsikringen kan opkræve en selvrisiko for hver skadeårsag, og at "efter selskabets opfattelse er skadesårsagen til rådskaaden opstået før lægning af metaltagpladerne, hvorfor en eventuel dækning for vandindtrængning ikke udgør samme skadeårsag".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Ankenævnet for Forsikring

17.

101432

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold, er dårligt oplyst, og at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilken udgift der er påkrævet for at afdække eventuelle dækningsberettigende forhold.

Nævnet finder på den baggrund, at der er behov for, at der i sagen gives mulighed for, at der dels kan foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, dels at den udmeldte syn- og skønsmand i tilfælde af fortsat uenighed mellem parterne vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand