

# Ankenævnet for Forsikring

Den 13. november 2024 blev i sag nr. 101464:

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. I klageskema 1 af 8/4 2024 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Vi opdagede at det væltede ind med vand i garagen, i den del som tidligere ejer selv har bygget, og kontaktede herefter ETU forsikring. Efter en kort dialog, fjernede vi nogle plader for at se skadestedet, og her kunne vi konstatere at det hele var fejlkonstrueret. Tag, beklædning ude og inde samt afløb er ikke korrekt opført. Dette betyder at store dele af tilbygningen er rådnet, fyldt med mug og skimmel, og der kommer stadig vand ind grundet afløb. Skaden blev afvist med begrundelsen at tagrende/nedløb MÅSKE var stoppet (det var det ikke), og at taksator ikke kunne se om der var 1 eller 2 lag dampspærre. Derudover: 'bygningen har fungeret i 15 år uden at der er konstateret skader på grund af konstruktionen. Der er derfor ikke grund til at formode, at der nu efter 15 år og fordi ejendommen har skiftet ejer vil ske skade som følge af konstruktionen, så længe almindelig vedligeholdelse fortsat foretages'. Selvfølgelig har tidligere ejer ikke meldt hans forsikring, at det han har bygget, ikke er i orden...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At ETU forsikring dækker genopførsel af udbygningen så den konstruktionsmæssigt er opført korrekt, eller et kontant beløb, så vi selv kan genopføre."

I klageskema 2 af 8/4 2024 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

I værkstedet var bygget to letvægge hvor der bl.a. var dobbelt dampspærre i væg og gulv, ulovlige elinstallationer samt er loftet heller ikke bygget korrekt. Jeg kontaktede ETU forsikring og fik brudt en del ned for at tage billeder. Herefter fjernede jeg alt for at se, og stoppe skadens omfang, og

# Ankenævnet for Forsikring

2.

101464

dokumenterede det hele med billeder og video. Herefter kom taksator, og sagen blev afvist da jeg havde kørt det hele på lossepladsen. I begge sager (denne og [1]), har vi ikke modtaget taksators rapport. Derudover har vi været i kontakt med en advokat, som mener at de ikke kan afvise på dette grundlag. ETU forsikring har godkendt el-delen.

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At ETU forsikring dækker genopførsel af værksted, så det er korrekt opbygget, eller et kontakt beløb, så vi selv kan genopføre det korrekt."

Selskabet har den 28/5 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 5-årige ejerskifteforsikring med en standard dækning under police ... med betingelserne EJE-02. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 15. februar 2023.

## Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1975. Ejendommen er i et plan.

Muret carport er opført i 1979, mens opførelse af tilbygget udhus er ubekendt.

## Anmeldt forhold

Klager anmelder

A. den 28. juni 2023, at den 26. juni 2023 er opdaget følgende:

### Beskrivelse af skaden

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

*Garage, hjørne ud mod terrasse/rosenbed.*

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

*Vand der strømmer ind.*

Forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 4 måneder *efter* overtagelsen. Forholdet er behandlet under skadenr. [1]

B. den 28. september 2023, at den 27. september er opdaget følgende:

### Beskrivelse af skaden

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

*Værksted*

### Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

*I værksted er der opdaget vand/fugtskade og skimmel på alle vægge samt gulv og loft. Derudover ulovlige elinstallationer. Under gulvet er dobbelt dampspærre og opbygningen er: 1. støbt beton gulv 2. To lag dampspærre 3. strøgulv med isolering (rockwool) 4. Parketgulv. I vægge er opbygningen: 1. let væg 2. Dampspærre/alukraft 3. Isolering (Rockwool/flamingo) 4. vindpap 5. Ydervæg (mursten) Ulovlig Elinstallation - I værkstedet er de stikkontakter der er placeret i letvæg, monteret med indmurdåser som kun må anvendes ved at blive muret ind i beton eller murstensvæg, samt støbedåser, som kun må anvendes ved at blive støbt ind i beton. - Der er i en af installationerne fyldt med isolering samt savsmuld og andet snavs. - Installationerne er derfor ikke udført korrekt jf. ... Loftet er der fejl ved dampspærre - I loftet er der monteret dampspærre som mange steder er ødelagt, og nogle steder ligger dobbelt.*

# Ankenævnet for Forsikring

3.

101464

Forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 7 måneder efter overtagelsen. Forholdet er behandlet under skadenr. [2].

## Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Den beskikkede bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten oplyst følgende

| SKADER UDEN PÅ GARAGE / VÆRKSTED       |                                                                                   |                                       |                                                   |            |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|------------|
| GARAGE / VÆRKSTED - DØRE/VINDUER/PORTE |                                                                                   |                                       |                                                   |            |
| Nr.                                    | Vurdering                                                                         | Skade                                 | Risiko                                            | Bemærkning |
| 10                                     |  | Der er nedbrydning i vindue mod vest. | Der er risiko for, at træet nedbrydes yderligere. | -          |

| GARAGE / VÆRKSTED - FUNDAMENT/SOKKEL |                                                                                     |                                                        |                                                                                  |            |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Nr.                                  | Vurdering                                                                           | Skade                                                  | Risiko                                                                           | Bemærkning |
| 11                                   |  | Soklen har enkelte mindre revner blandt andet mod øst. | Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader. | -          |
| 12                                   |  | Soklen har enkelte steder med manglende puds mod vest. | Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader. | -          |

| GARAGE / VÆRKSTED - YDERVÆGGE |                                                                                     |                                              |                                                                       |            |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| Nr.                           | Vurdering                                                                           | Skade                                        | Risiko                                                                | Bemærkning |
| 13                            |  | Læmuren mod øst har enkelte revner i sokkel. | Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling. | -          |

| SKADER INDE I GARAGE / VÆRKSTED          |                                                                                     |                               |                                                                                                          |            |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| GARAGE / VÆRKSTED - Stueplan - Indvendig |                                                                                     |                               |                                                                                                          |            |
| Nr.                                      | Vurdering                                                                           | Skade                         | Risiko                                                                                                   | Bemærkning |
| 14                                       |  | Betongulv har enkelte revner. | Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader. | -          |

# Ankenævnet for Forsikring

4.

101464

| SKADER UDEN PÅ UDHUS |                                                                                   |                                                                 |                                                                                                                         |            |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| UDHUS - TAG          |                                                                                   |                                                                 |                                                                                                                         |            |
| Nr.                  | Vurdering                                                                         | Skade                                                           | Risiko                                                                                                                  | Bemærkning |
| 15                   |  | Tagbelægningen har hældning under det anbefalede minimum på 5°. | Forholdet giver risiko for tilbageløb ved tagkanter, vandindtrængning i samlinger og fastgørelser og følgeskader heraf. | -          |

Sælger af ejendommen har under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring

|     |                                                                                |               |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 3.4 | Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?                         | Ja            |
|     | Beskriv hvilke bygninger der er blevet opført, byggeåret og om det er selvbyg. | Garage, 1978. |

## Sagsfremstilling

Nedenstående billede er fra BBR-meddelelsen. Garage/værksted i tilstandsrapporten må være bygning B3, og bygning B4 må være udhus i tilstandsrapporten.

...

På nedenstående billede har taksator med rødt markeret den bygningsdel, som sælger selv har bygget, og hvor der er konstateret vandindtrængning.

...

Årsagen til vandindtrængning fremgår af tilstandsrapporten punkt 15 jfr. ovenfor.

Vandindtrængning er med andre ord forårsaget af, at taghældningen er under 5 grader, hvorfor vandet har samlet sig ved bagkant op mod den bygning, der i tilstandsrapporten er benævnt garage/værksted.

Klager bedes oplyse om der er enighed om, at anmeldelse om vandindtrængning er i hjørnet, hvor tagene mødes.

Selskabets taksator besigtiger det anmeldte forhold under skadenr. [1] den 08. september 2023, og af taksatorrapport fremgår, at der ikke kunne konstateres skader på de indvendige vægge, som kan relateres til vand fra tagrende.

Endvidere fremgår det af taksatorrapporten, at klagers tømrer gør opmærksom på, at den udvendige beklædning (på tilbygget udhus) er udført forkert, men at der ikke kunne konstateres skader, som kan relateres til denne konstruktionsfejl. Forholdene afvises, da ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt.

Selskabets eksterne taksator besigtiger anmeldte forhold under skadenr. [2] den 13. november 2023 og af taksatorrapporten fremgår, at der ikke kunne konstateres nogen skade, da loftbeklædning, forsatsvægge og gulvkonstruktion er fjernet og kørt bort. Forholdene afvises, da ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt.

Af klageskemaerne fremgår, at det er klagers opfattelse, at ejerskifteforsikringen skal dække

- a) en genopførsel af udbygningen, så den konstruktionsmæssigt er opført korrekt
- b) en genopførsel af værkstedet – selskabet antager at hermed menes genopførsel af indvendig loftbeklædning, forsatsvægge og gulvkonstruktion med henvisning til taksatorrapport for skadenr. [2] – så det er korrekt opbygget.

## Vurdering

Nedenfor omtales klagepunkterne enkeltvis.

### Ad skadenr. [1]

I forhold til

*en genopførsel af udbygningen, så den konstruktionsmæssigt er opført korrekt*  
er det fortsat selskabets vurdering, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt.

Klager anfører, at den del, som sælger selv har bygget, ikke er korrekt opført.

Ulovlige bygningsindretninger udgør på ejerskifteforsikringens standard dækning ikke en dækningsberettigende skade i sig selv, og ved taksators besigtigelse kunne der ikke konstateres dækningsberettigende skader på ejerskifteforsikringen. Dog skal bemærkes, at klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten må forvente vandindtrængning med dertilhørende følgeskader.

### Ad skadenr. [2]

I forhold til

*en genopførsel af værkstedet, så det er korrekt opbygget*  
er det fortsat selskabets vurdering, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt.

Klager anfører, at der i værkstedet var bygget 2 letvægge, hvor der bl.a. var dobbelt dampspærre i væg og gulv, samt at loft heller ikke er bygget korrekt.

Selskabet antager at klager mener genopførsel af indvendig loftbeklædning, forsatsvægge og gulvkonstruktion med henvisning til taksatorrapport for skadenr. [2]

Inden taksators besigtigelse havde klager fjernet det hele og kørt det hele på lossepladsen. Taksator har derfor ikke haft mulighed for at vurdere forholdet herunder om forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet eller vurdere et eventuelt skadesomfang.

Ulovlige bygningsindretninger udgør på ejerskifteforsikringens standard dækning ikke en dækningsberettigende skade i sig selv, og ved taksators besigtigelse kunne der ikke konstateres aktuelle skader, som kunne være dækket på ejerskifteforsikringen.

Samtidig bemærkes, at på baggrund af oplysning i tilstandsrapporten punkt 15 har klager inden købet af ejendommen og ejerskifteforsikringen været bekendt med, at der er risiko for vandindtrængning og følgeskader heraf. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold omtalt i tilstandsrapporten jfr. punkt 4.1 i betingelserne.

## Sammenfattende

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

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Den tegnede forsikringen dækker ikke udbedring af fejlkonstruktion blot fordi der er tale om en fejlkonstruktion eller uhensigtsmæssig opbygning, ligesom forsikringen ikke dækker forhold omtalt i tilstandsrapporten.

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

Klageren har i mail af 21/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

### "Ad Anmeldt forhold

A. Anmeldelsen er sket ifm. at man ønskede og ændre i garagen, og skaden var ikke synligt konstaterbart, førend man kom ind i konstruktionerne.

B. Anmeldelsen er sket ifm. at man ønskede og ændre i garagen, og skaden var ikke synligt konstaterbart, førend man kom ind i konstruktionerne.

### Ad Sagsfremstilling

Jeg bekræfter hermed at garage/værksted er bygning B3 og bygning B4 er tilbygget 'udhus' i tilstandsrapporten, i henhold til info fra BBR. Det af taksator markerede konstruktion, bekræftes at være den bygningsdel, som sælger selv har bygget, og hvor der er konstateret vandindtrængning.

### Ad skadenr. [1] (anmeldt 28.06.2023 – besigtiget 08.09.2023)

Årsag til vandindtrængen - Det bestrides at tilstandsrapporten er konkluderende, idet den bygningssagkyndige alene noterer 'Forholdet giver risiko for tilbageløb', ikke at der er konstateret tilbageløb. Jeg bestrider derfor, at taghældningen er årsag til vandindtrængen, idet taghældningen ikke kan konkluderes at udgøre årsagssammenhængen. ETUs taksator har heller ikke forholdt sig til skaden i relation til risikoen beskrevet i tilstandsrapporten.

Man kan ikke konstatere algeophobning på tag, så der er ikke fysiske forhold der dokumenterer eller overvejende sandsynliggøre, at risikoen er oversagen sammenhæng med skaden.

Det bestrides at der ikke kan ses skader på indvendige vægge, som kan relateres til vand fra tagrende. Der ses tydelige skader på vand fra nedløb, da alt træ og gips i konstruktionen er fugtigt, fyldt med mug og skimmel, samt er råddent/porøst.

I 'Bilag F Taksatorrapport - besigtigelse 08-09-2023' henvises der til billede 3, 5, 7, 9, 11. Disse er ikke tilsendt.

[Håndværker], kommenterer også, at vand fra hustag, 'udhustag' og garagetag er sat til samme nedløb, og kan ikke udlede de mængder vand der måtte forventes at komme ved almindelig nedbør.

Vandet trænger ind i det hjørne hvor tagene fra overdækket terrasse og tag fra 'udhus' mødes. Det er ikke den i tilstandsrapporten beskrevne risiko som har aktualiseret sig, og kan derfor ikke anses som skadesoversag.

Huset er 05.03.2024 vurderet lavere end forventeligt grundet fejlkonstruktionen, skaderne og nærliggende risiko for skader.

I 'Bilag G Taksatorrapport - besigtigelse 13-11-2023'- første billede, ses området hvor vandet fosser ind.

Jeg mener at forholdene er opfyldt ift. ETUs skadesbegreb som ses i nedenstående: 'Figur 1.' Her lægges vægt på: Lækage, svækkelse af konstruktion, ødelæggelse, samt 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. Hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, vil skaden kun udvikle sig.

Bygningen fremgår af BBR, konstruktionen er med støbt sokkel og omfattet af tilstandsrapporten. Revner i sokkel er kommenteret, men forkert konstruktion er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Jeg fastholder at udvendig beklædning (på tilbygget udhus) er udført forkert.

Jeg er uenig i at der ikke kan konstateres skader, ligesom jeg er uenig i at ETUs skadesbegreb ikke er opfyldt. Konstruktionen er forkert, hvilket skulle have været anført af den bygningssagkyndige ved besigtigelsen. Det er indiskutabelt at konstruktionen er forkert, hvilket ej heller bestrides af ETUs taksator.

...

#### **Ad skadenr. [2]: (anmeldt 28.09.2023 – besigtiget 13.11.2023)**

Det bestrides at bortkørslen af skadet loftbeklædning, forsatsvægge og gulvkonstruktion kan (og skal) komme mig processuelt til skade. Klagen er anmeldt d. 28. september 2023, og først d. 13. november 2023 besigtiger taksator forholdene, alt mere end 14 dage senere.

Jeg optager billeder af skaderne, som foreholdes taksator og forsikringsselskabet, hvorfor bortkørsel ikke har relevans, idet taksator kan anvende billederne.

Taksator undlader dog at forholde sig til billederne, hvorfor det er dokumenteret at skaden er som beskrevet, og dækningsberettiget. Jeg skal derfor have medhold.

Det er en korrekt antagelse at der menes genopførsel af indvendig loftbeklædning, forsatsvægge og gulvkonstruktion. (Derudover har ETU anerkendt, skadenummer: [3], lovliggørelse af el- installationer i værksted, da disse var direkte ulovlige og farlige)

Det bestrides at der i tilstandsrapporten er kommenteret på tilbageløb ved tag i værksted/bygning B3. Her er kun kommenteret bygning B4/udhus. Nedenstående figur 2, viser hvilke områder i bygningerne her er tale om.

...

#### **Ad Vurdering:**

#### **Ad skadenr. [1]**

ETU har ikke dokumenteret at skadesbegrebet ikke er opfyldt.

ETU har ikke dokumenteret at det er en ulovlig bygningsindretning i skadesbegrebets forstand.  
ETU har ikke dokumenteret at vandindtrængen er årsagen til skaden.  
ETU besigtigede først forholdet mere end 14 dage efter anmeldelse.

## **Ad skadenr. [2]**

ETU har ikke dokumenteret at skadesbegrebet ikke er opfyldt.  
ETU besigtigede først forholdet mere end 14 dage efter anmeldelse.

ETU har modtaget billeder af skaden, herunder det bortkørte, og har dermed haft mulighed for at vurdere forholdet og skadesomfanget. At ETU har undladt og forholde sig til billederne kan ikke komme mig til skade, og det må modsætningsvis derfor lægges til grund at skaden er omfattet er forsikringen, og skadesbegrebet opfyldt.

ETU har ikke dokumenteret at vandindtrængen er årsagen til skaden.

## **Ad 'Sammenfattende'**

Det bestrides at jeg ikke har løftet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettiget skade og kravets rigtighed samt størrelse.

Det gøres gældende at jeg ved fremsendelsen af billeder og manglende beskrivelser i tilstandsrapporten har opfyldt min forpligtelse efter de forsikringsretlige principper, hvorefter ETU har bevisbyrden modsætningsvis, og skal begrunde samt dokumenteret et afslag på dækning. Dette ses ikke dokumenteret eller begrundet.

Dertil kommer at nærværende klage alene skyldes ETUs passivitet og manglende informationer, samt undladelse af en stillingtagen til fremsendte billeder.

Klagen fastholdes med henvisning til ovenfor anførte og tidligere fremsendt korrespondance samt bilag.

Såfremt ankenævnet helt eller delvist måtte finde at ETU i sine begrundelser og sagsfremstilling har ret, gøres det gældende at ETU som minimum skal betale en delvis og/eller nedsat dækning. Dette under hensyn til det ovenfor anførte."

Selskabet har i brev af 9/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Idet tidligere anførte fastholdes, giver klagers bemærkninger anledning til følgende.

## **Anmeldt forhold**

Klager oplyser, at begge anmeldte skader blev synlig, fordi klager ønskede at foretage ændringer i garagen. Klager **opfordres** til at redegøre nærmere for, hvilke ændringer i garagen der er/var tale om.

## **[1]**

### **Vandindtrængning i hjørne ud mod terrasse/rosenbed**

Indledningsvis bemærkes, at der er enighed om, at der er konstateret vandindtrængning i den med rødt markeret bygningsdel, som sælger selv har bygget,

...

og at denne er omtalt i tilstandsrapporten med følgende bemærkning:

| SKADER UDEN PÅ UDHUS |                                                                                   |                                                                 |                                                                                                                         |            |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| UDHUS - TAG          |                                                                                   |                                                                 |                                                                                                                         |            |
| Nr.                  | Vurdering                                                                         | Skade                                                           | Risiko                                                                                                                  | Bemærkning |
| 15                   |  | Tagbelægningen har hældning under det anbefalede minimum på 5°. | Forholdet giver risiko for tilbageløb ved tagkanter, vandindtrængning i samlinger og fastgørelser og følgeskader heraf. | -          |

Klager er inden købet advaret om, at der er risiko for vandindtrængning. Forholdet anses for omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor den anmeldte skade ikke er dækket på ejerskifteforsikringen jfr. punkt 4.1 i betingelserne.

At den bygningssagkyndig alene noterer en **risiko**, er uden betydning i forhold til dækning på ejerskifteforsikringen, idet klager har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

På baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten har klager måtte påregne at skulle udbedre forholdet med tilhørende følgeskader.

Efter selskabets opfattelse er skadeårsagen taghældningen, og vandindtrængningen ville ikke være sket, hvis klager straks havde udbedret dette.

Selvom skadesårsagen måtte være en anden, skal ejerskifteforsikringen ikke dække udbedring af forhold omtalt i tilstandsrapporten. Klager skal under alle omstændigheder selv afholde udgifterne til udbedring af taget inkl. tilhørende følgeskader.

Med henvisning til taksatorrapport (bilag F) fastholdes, at der ikke kunne konstateres skader på de indvendige vægge, som kan relateres til vand fra tagrende.

## Udvendig beklædning

Klager anfører, at klager fastholder, at udvendig beklædning er udført forkert, og er uenig i, at der ikke kan konstateres skader.

Desværre præciserer klager ikke, hvilke skader, der kan konstateres som følge af den (angivelige) forkerte konstruktion.

Selskabet er ikke enig i, at konstruktionen er forkert og skulle være anført af den beskikkede bygningssagkyndige i tilstandsrapporten. Selskabet gør under alle omstændigheder opmærksom på, at en håndværksmæssig konstruktion i sig selv **ikke** udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Endvidere gør selskabet opmærksom på, at den bygningssagkyndige er ansvarlig for fejl og mangler i tilstandsrapporten, hvorfor klager **opfordres** til selv at rette henvendelse til den bygningssagkyndige – og evt. også indgive klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Selskabet er indforstået med, at sagen sættes i bero indtil en afgørelse foreligger.

**[2]**

Indledningsvis bekræftes, at der er givet dækningstilsagn til udbedring af ulovlige elinstallationer, hvorfor ankenævnet ikke skal forholde sig yderligere hertil.

Ankenævnet skal tage stilling til om klager har krav på at få dækket udgiften til genopførelse af indvendig loftbeklædning, forsatsvægge og gulvkonstruktion af ejerskifteforsikringen.

Det er ubestridt, at klager har bortskaffet det beskadigede før taksatorens besigtigelse den og at denne bortskaffelse er sket uden forudgående aftale med ejerskifteforsikringen. Selskabet henviser til punkt 10 i betingelserne, hvoraf fremgår:

Udbedring af skade, nedrivning, fjernelse eller destruktion af det beskadigede må kun ske efter aftale med ETU Forsikring A/S.

Foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før ETU Forsikring har godkendt dette, kan erstatningen helt eller delvist bortfalde.

Selskabet er ikke enig i, at ejerskifteforsikringen kan vurdere det anmeldte forhold ud fra de af klager optaget billeder.

Af taksatorrapporten (bilag G) fremgår, at der ikke kan konstateres nogen skade, fordi værkstedet er ryddet for loftbeklædning, alle forsatsvægge og gulvkonstruktion er fjernet helt og bortkørt. Der ligger lidt træværk, som har været opfugtet/råddent (som antages at hidrøre fra værkstedet).

Taksatoren kan ikke ud fra besigtigelsen eller billederne fastslå skadeårsag, men i taksatorrapporten kommer taksator med følgende bud på skadeårsager - opfugtning fordi værkstedsrummet ligger ca. 60 cm under terræn og/eller fordi betongulvet ikke er opbygget korrekt.

Taksatoren er desværre ikke opmærksom på, at en anden skadeårsag kan være tilstandsrapportens forhold 15. Selskabet er opmærksom på, at skaderne ifølge klager ikke er opstået i det område, hvor garagetag og udhustag støder sammen, men dette udelukker ikke, at der er sammenhæng mellem tilstandsrapportens forhold 15 og den konstateret skade helt eller delvis. I øvrigt henvises der til det anførte i tilstandsrapporten omkring anmærkninger angående garage/værksted. Endelig bemærkes, at hvis det anmeldte forhold måtte udgøre en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, har klager ved nedrivning og fjernelse af det beskadigede umuliggjort en opgørelse af erstatningen, herunder en eventuel erstatning for en partiel udbedring af det beskadigede.

**Bevisbyrde – gældende for begge skader**

Som tidligere anført er det klager som kravstiller, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Bevisbyrden er ikke vendt som anført af klager blot fordi klager fremsender anmeldelse, billeder og henviser til manglende beskrivelser i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 6/7 2022 fremgår bl.a.:

"Skader udenpå udhus  
Udhus - tag

# Ankenævnet for Forsikring

11.

101464

Nr. 15

**Vurdering** Rødt hus

**Skade** Tagbelægningen har hældning under det anbefalede minimum på 5°.

**Risiko** Forholdet giver risiko for tilbageløb ved tagkanter, vandindtrængning i samlinger og fastgørelser og følgeskader heraf."

Af skadesanmeldelse af 28/6 2023 fremgår bl.a.:

**"Beskrivelse af skaden**

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

*Garage, hjørne ud mod terrasse/rosenbed*

**Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)**

*Vand der strømmer ind"*

Af selskabets byggetekniske rapport af 8/9 2023 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsessted: ...

Besigtigelsesdato: 08-09-2023.

Husets opførelsesdato. 1975.

Til stede ved besigtigelsen: [klageren] og hans tømrer

Den skadede bygningsdels alder: 15 år?

Den skadede bygningsdels materiale: træ

...

**1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med en sigende undertekst**

1.1. Der er trukket vand ind i garage ved hjørnet ud mod terrasse/rosenbed. Den tagrende som der ses på billedet har været pakket ind i en træ/pladekonstruktion, men den er fjernet af ft.

...

**2. Hvad er forholdets årsag og omfang?**

2.1. nedbør fra trapez taget ledes ned i tagrende som afvander inde i garagen se billede 7. jeg fik vist en video af ft på stedet hvor der fossede vand ned i bygningen fra tagrenden. På billede 9 ses der skidt som har samlet sig i tagrenden, hvilket kan have medvirket til at tagrende ikke har kunnet

afvande frit til nedløbet. Jeg kunne ikke konstatere skader på de indvendige vægge som kan relateres til vandet fra tagrenden.

Det hele bære præg af at være udført som 'gør det selv'

Ved besigtigelsen gør ft's tømrer opmærksom på at hele væggen se billede 11 er udført forkert. Han påpeger at den udvendige beklædning (hardie plank) er udført forkert, med henvisning til at der ikke er monteret afstandsliste mellem den udvendige beklædning og den bagved liggende vindspærre, hvilket gør at der ikke kan ventilere bag beklædningen.

Det er korrekt at der ikke er monteret afstandsliste se billede 3, men jeg har ikke kunnet finde skader der kan relateres hertil, det har ft's tømrer ej heller kunnet.

Indvendig påpeger ft's tømrer at der er monteret 2 x dampspærre, det kunne dog ikke med sikkerhed konstateres pga af manglende tilgængelighed se billede 5.

**3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige af forholdet?**

3.1 Den på billede 11 markeret garagetilbygning er opført senere end resten af garagen, og derfor er afløbet inde i bygningen, hvilket gør at vandet skal ledes den vej for at blive ført til afløb. Måden garagetag og overdækket terrasse tag er ført sammen på, taler for at det er udført som 'gør det selv'

**4. Er der alternative måder at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?**

4.1 .

**5. Er forholdet nævnt i tilstandsrapporten?**

5.1 . Nej

**6. Tænker du at husforsikringen måske dækker skaden helt eller delvist?**

6.1 . Nej – der er ikke udvidet dækning på garagebygningen, og derfor ikke dækning af følgeskader efter nedbør der trænger ind igennem klimaskærm.

**7. Vurderer du at forholdet/forholdene var visuelle for den der skrev tilstandsrapporten?**

7.1 . Nej"

Af selskabets byggetekniske rapport af 13/11 2023 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsessted: ...

Besigtigelsesdato: 13-11-2023

Husets opførelsesdato

Til stede ved besigtigelsen: FT

...

**1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med en sigende undertekst**

Jeg har ikke kunne se nogen skade hos FT, da værksted er ryddet for loft beklædning alle forsatsvægge og gulv konstruktion er fjernet helt og bortkørt.

Jeg kan godt se der ligger lidt træværk som har været opfugtet/råddent, dog skyldes det at værkstedsrummet delvis ligge runder terræn ca. 60 cm og det gør at væggene bliver opfugtet som kældervægge ude fra. Der skulle havde været lavet dræn mv udv. dette anses for konstruktions fejl. Der vil også opstå fugt fra beton gulvet pga. fejl opbygning. FT oplysniger mig han er begyndt at fjerne vægge, da han kan se lidt fugt i det ene hjørne af værkstedet.

...

**5. Er forholdet nævnt i tilstandsrapporten?**

5.1 . Nej intet er nævnt i TR"

Af skadesanmeldelse af 28/9 2023 fremgår bl.a.:

"Er skaden sket i beboelsesbygningen

Nej

Er skaden sket i garage/carport

Ja

Beskrivelse af skaden

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

Værksted

## Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

I værksted er der opdaget vand/fugtskade og skimmel på alle vægge samt gulv og loft. Derudover ulovlige elinstallationer. Under gulvet er dobbelt dampspærre og opbygningen er: 1. støbt beton gulv 2. To lag dampspærre 3. strøgulv med isolering (rockwool) 4. Parketgulv. I vægge er opbygningen: 1. let væg 2. Dampspærre/alukraft 3. Isolering (Rockwool / flamingo) 4. vindpap 5. Ydervæg (mursten) Ulovlig Elinstallation - I værkstedet er de stikkontakter der er placeret i letvæg, monteret med indmurdåser som kun må anvendes ved at blive muret ind i beton eller murstensvæg, samt støbedåser, som kun må anvendes ved at blive støbt ind i beton. - Der er i en af installationerne fyldt med isolering samt savsmuld og andet snavs. - Installationerne er derfor ikke udført korrekt jf. ... Loftet er der fejl ved dampspærre - I loftet er der monteret dampspærre som mange steder er ødelagt, og nogle steder ligger dobbelt.

Evt. udtalelse fra håndværker

[Håndværker]: Opbygning af letvægge, gulv og loft opfylder ikke kravene mht. dampspærre, isolering, etc. Hvis dette ikke bliver fjernet og laves ordentligt, vil skaderne kun blive værre. ...: Elinstallationer er ikke udført korrekt, og er direkte ulovlige. Nogle af dem farlige."

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.

...

### 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 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.

...

### 10. Anmeldelse af skade

...

Udbedring af skade, nedrivning, fjernelse eller destruktion af det beskadigede må kun ske efter aftale med ETU Forsikring A/S.

Foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før ETU Forsikring har godkendt dette, kan erstatningen helt eller delvist bortfalde."

# Ankenævnet for Forsikring

14.

101464

Nævnets sekretariat har gennemset et videoklip fremlagt af klageren.

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1975 – den 15/2 2023. Klageren anmeldte den 28/6 2023, at der var vand, der strømmede ind i garagen i hjørnet ud mod terrasse/rosenbed og herefter den 28/9 2023, at "i værksted er der opdaget vand/fugtskade og skimmel på alle vægge samt gulv og loft". Klageren ønsker, at selskabet "dækker genopførsel af udbygningen så den konstruktionsmæssigt er opført korrekt, eller et kontant beløb, så vi selv kan genopføre" og "genopførsel af værksted, så det er korrekt opbygget, eller et kontakt beløb, så vi selv kan genopføre det korrekt" og subsidært som minimum at selskabet skal betale en delvis/og eller nedsat dækning.

Klageren har anført, at han "ved fremsendelsen af billeder og manglende beskrivelser i tilstandsrapporten har opfyldt min forpligtelse efter de forsikringsretlige principper, hvorefter ETU har bevisbyrden modsætningsvis, og skal begrunde samt dokumenteret et afslag på dækning. Dette ses ikke dokumenteret eller begrundet". Klageren har anført, at klagen alene skyldes selskabets passivitet og manglende informationer samt undladelse af at tage stilling til de fremsendte fotografier.

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.

## **Vandindtrængen i garagen**

Klageren har anført, at det væltede ind med vand i garagen, i den del som den tidligere ejer selv har bygget. Klageren har oplyst, at han derfor efter en kort dialog med selskabet fjernede nogle plader for at se skadesstedet og kunne konstatere, at det hele var fejlkonstrueret. Klageren har anført, at "tag, beklædning ude og inde samt afløb er ikke korrekt opført. Dette betyder at store dele af tilbygningen er rådnet, fyldt med mug og skimmel, og der kommer stadig vand ind grun-

det afløb". Af tilstandsrapporten fremgår det alene, at "forholdet giver risiko for tilbageløb". Klageren har påpeget, at der således ikke er konstateret tilbageløb. Klageren har anført, at taghældningen ikke er årsag til vandindtrængen, da taghældningen ikke kan konkluderes at udgøre årsagssammenhængen. Klageren har anført, at "vandet trænger ind i det hjørne hvor tagene fra overdækket terrasse og tag fra 'udhus' mødes. Det er ikke den i tilstandsrapporten beskrevne risiko som har aktualiseret sig, og kan derfor ikke anses som skadesårsag".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren inden købet var advaret i tilstandsrapporten om, at der var risiko for vandindtrængning og forholdet er derfor ikke dækket i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. Selskabet har anført, at klageren på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten har måttet påregne at skulle udbedre forholdet med tilhørende følgeskader. Selskabet har anført, at skadeårsagen er taghældningen, og at vandindtrængningen ikke ville være sket, hvis klageren straks havde udbedret dette, men at selvom skadeårsagen skulle være en anden, så skal selskabet ikke dække udbedring af forhold omtalt i tilstandsrapporten.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 15, at "tagbelægningen har hældning under det anbefalede minimum på 5°" og under "risiko", at "forholdet giver risiko for tilbageløb ved tagkanter, vandindtrængning i samlinger og fastgørelser og følgeskader heraf". Forholdet har fået vurderingen "rødt hus", der dækker over en kritisk skade, der allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt, hvilket kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Nævnet finder det herefter godtgjort, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde forsikringsdækning for forholdet omkring vandindtrængen i garagen.

## Udvendig beklædning på tilbygget udhus

Klageren har anført, at den udvendige beklædning på det tilbyggede udhus er udført forkert. Klageren har anført, at "jeg er uenig i at der ikke kan konstateres skader, ligesom jeg er uenig i at ETU's skadesbegreb ikke er opfyldt. Konstruktionen er forkert, hvilket skulle have været anført af den bygningsagkyndige ved besigtigelsen. Det er indiskutabelt at konstruktionen er forkert, hvilket ej heller bestrides af ETUs taksator".

Selskabet er uenig i, at konstruktionen er forkert. Selskabet har påpeget, "at en håndværksmæssig konstruktion i sig selv ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen".

Nævnet bemærker, at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, eller at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet på det sparsomt oplyste grundlag, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold omkring den udvendige beklædning der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække forholdet omkring den udvendige beklædning.

## Vand/fugtskade og skimmel på alle vægge samt gulv og loft i værksted

Klageren har anført, at selskabet har modtaget billeder af skaden – herunder det bortkørte – og selskabet har derfor haft mulighed for at vurdere forholdet og skadesomfanget. Klageren har anført, at "i værkstedet var bygget to letvægge, hvor der bl.a. var dobbelt dampspærre i væg og gulv, ulovlige elinstallationer samt er loftet heller ikke bygget korrekt. Jeg kontaktede ETU forsikring og fik brudt en del ned for at tage billeder. Herefter fjernede jeg alt for at se, og stoppe skadens omfang, og dokumenterede det hele med billeder og video". Klageren har anført, at det ikke kan komme ham til skade, at selskabet har undladt at forholde sig til billederne. Det må modsætningsvis lægges til grund, at skaden er omfattet af forsikringen og skadesbegrebet er opfyldt. Klageren har anført, at selskabet ikke har dokumenteret, at vandindtrængning er årsagen til skaden.

Selskabet har dækket ulovlige elinstallationer, men har i øvrigt afvist dækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt. Selskabet har anført, at klageren inden taksators besigtigelse havde fjernet det hele og kørt det på lossepladsen. Taksator har derfor ikke haft mulighed for at vurdere forholdet herunder om forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet eller vurdere et eventuelt skadesomfang. Det er ud fra klagerens fotos ikke muligt at vurdere, om der er dækningsberettigende forhold. Selskabet har påpeget, at ulovlige bygningsindretninger ikke udgør en dækningsberettigende skade i sig selv på ejerskifteforsikringens basisdækning, og at der ikke ved taksators besigtigelse kunne konstateres aktuelle skader, der kunne være dækket på ejerskifteforsikringen. Selskabet har bemærket, at klageren på baggrund af oplysningen i tilstandsrapportens punkt 15 inden købet har været bekendt med, at der er risiko for vandindtrængning og følgeskader, hvilket ikke er dækket i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke, som sagen foreligger oplyst for nævnet, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved værkstedet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

# Ankenævnet for Forsikring

18.

101464

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af sagen, at klageren – inden selskabets besigtigelse – havde kørt skadet loftbeklædning, forsatsvægge og gulvkonstruktion væk, hvorved klageren har bragt sig i en bevismæssig vanskelig position. Den omstændighed, at selskabet ikke har foretaget besigtigelse inden 14 dage, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har også lagt vægt på, at de fremlagte fotografier efter nævnets vurdering ikke i sig selv godtgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck