

# Ankenævnet for Forsikring

Den 5. februar 2025 blev i sag nr. 102186:

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 26/8 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Der kom vand ind i stuen i forbindelse med tøjbrud i januar, skyldes formentlig fygesne. Vi har efterfølgende haft håndværker ude for at se på årsagen til at vandet kunne løbe ind i huset. Her konstaterer håndværker at undertaget tydeligt er lagt forkert, samt er af forkert type i forhold til tagets hældning.

Forsikringen afviser at dække, da de ikke mener skaden har været til stede eller givet nærliggende risiko for skade, ved overtagelse af huset.

Det er dette vi er enige i, samtlige tømrer og uvildig byggesagkyndig mener at tagets type og hældning giver nærliggende risiko, både i form af forringelse af tagets levetid og tagets evne til at holde fygesne ude. Den byggesagkyndige får hældningen på taget til 10 grader, og ikke de 15,4 grader i følge tegningerne.

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

Med vores klage ønsker vi, at forsikringsselskabet anerkender skaden og dækker omkostningerne til udskiftning af undertag til rette type i forhold til hældning."

Selskabet har den 11/11 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 udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE- 01.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 21. januar 2022

## Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1969 med tilbygning i 1996.

Ved byggetilladelse af 22. februar 1996 er der meddelt dispensation fra krav til taghældning i lokalplan, idet bemærkes, at taghældningen opfylder krav til taghældning i bygningsreglementet for småhuse 1985.

## Anmeldt forhold

Klager anmelder den 28. februar 2024:

### Beskrivelse af skaden

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

Stue, tilbygning

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

*Der kom vand ind ind i stuen i forbindelse med tøbrud i januar, skyldes formentlig fygesne. Vi har efterfølgende haft håndværker ude for at se på årsagen til at vandet kunne løbe ind i huset. Her konstaterer håndværker at undertaget tydeligt er lagt forkert, samt er af forkert type i forhold til tagets hældning.*

Evt. udtalelse fra håndværker

*Der er ved besigtigelse konstateret for lidt fald på tilbygning til blødt undertag, samtidig er undertag lagt forkert så afvanding ikke kan komme i tagrende, disse forhold er lavet pga. konstruktionsfejl.*

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikringen over **2 år** efter overtagelsen.

## Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

## Sagsfremstilling

Ejerskifteforsikringen har behandlet anmeldelsen på baggrund af de af klager fremsendte bilag. Ved afgørelse af 30. april 2024 blev det anmeldte forhold afvist som ikke værende en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Desværre indeholdt afgørelsen af 30. april 2024 en forkert overtagelsesdato og forholder sig kun til, om det er tale om en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens standard dækning.

Klager vendte tilbage ved mail af 01. maj 2024 med oplysning om, at der var tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning og at overtagelsesdatoen var 22. januar 2022 samt, at vandindtrængen allerede blev opdaget den 20. januar 2024.

Ejerskifteforsikringen revurderede anmeldte forhold og ved afgørelse af 29. maj 2024 blev det anmeldte forhold på ny afvist som ikke dækningsberettigende skade på såvel ejerskifteforsikringens standard dækning som ejerskifteforsikringens udvidet dækning.

Klager fik den 26. juli 2024 foretaget en fugt- og byggeteknisk gennemgang, som blev fremsendt til selskabets klageafdeling. Hvorefter det anmeldte forhold igen blev vurderet, og ved klagesvar af 01. august 2024 blev tidligere afvisning fastholdt.

## Vurdering

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.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, idet der på overtagelsestidspunktet ikke vurderes at være forhold ved taget, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Tagkonstruktion er opført i overensstemmelse med gældende byggelovgivning på opførelsestidspunktet i 1996, hvorfor forholdet ikke udgør en skade på ejerskifteforsikringens udvidet dækning jfr. punkt 17.1 i betingelserne.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger og så videre udgør ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, medmindre det er tale om et krav i henhold til gældende byggelovgivning herunder bygningsreglement på opførelsestidspunktet.

Taghældningen opfylder krav til taghældning i bygningsreglementet for småhuse 1985. og efter som byggelovgivningen ikke indeholder krav til materialer, udgør tagets type ikke en dækningsberettigende skade.

Tagkonstruktionen udgjorde ved overtagelsen ikke en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen gældende på opførelsestidspunktet.

Siden opførelsen i 1996 – altså i 28 år – har tagkonstruktionen fungeret, uden der er konstateret skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den af klager fremlagte fugt- og byggetekniske gennemgang anfører, at der er nærliggende risiko for råd og svampeskader grundet tagets fejlkonstruktion. Selskabet er ikke enig i, at der er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der ikke er konstateret nogen skade, selvom forholdet har været til stede siden opførelsen i 1996, og der er ikke tegn på skadeudvikling."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 29/6 2021. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skadesanmeldelse af 28/2 2024 fremgår bl.a.:

### "Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket  
*Stue, tilbygning*

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

*Der kom vand ind i stuen i forbindelse med tøbrud i januar, skyldes formentlig fygesne. Vi har efterfølgende haft håndværker ude for at se på årsagen til, at vandet kunne løbe ind i huset. Her konstaterer håndværker at undertaget tydeligt er lagt forkert, samt er af forkert type i forhold til tagets hældning.*

Evt. udtalelse fra håndværker

*Der er ved besigtigelse konstateret for lidt fald på tilbygning til blødt undertag, samtidig er undertag lagt forkert så afvanding ikke kan komme i tagrende, disse forhold er lavet pga. konstruktionsfejl.*

## Anden forsikring og kontakt

I hvilket forsikringsselskab er dit hus forsikret?

*[Andet selskab] ...*

Er skaden også anmeldt på din husforsikring?

*Ja*

Hvis ja, er skaden omfattet af husforsikringen?

*Ved ikke*

...

Andre oplysninger

*Jeg har vedhæftet tilbud fra håndværker omkring udbredelse af forholdet. Som inkluderer nyt undertag, heri står også udtalelse fra håndværker om konstruktionsfejl. Billede fra håndværker kan muligvis fremskaffes."*

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 26/7 2024 fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

## "Indledning

...

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge taget for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at de i januar har haft vand ind gennem taget som dryppede ud i stueloft.

...

Der er ved vores besigtigelse i dag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og evt. termografiske målinger.

Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

Vi er ikke blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen.

## Relevante dokumenter

Der refereres til den tegnede ejerskifteforsikring, samt tilstandsrapport.

Police nr.:...

Tilstandsrapport, Lb. nr.: ...

Ejendommen er i følge BBR opført 1969

Tilbygninger er ifølge BBR/byggetegninger opført 1995

## Observationer

Der er tale om et ældre rækkehus med røde tegl, der er i 1995 lavet en tilbygning med 10 grader fald.

Tilbygningen er udført med undertag af banevarer og røde tegl.

I byggetegningerne er taget beskrevet som værende med 15,4 grader fald som er ok til betontegl men IKKE til røde lertegl.

Vingetegl med et korrekt udført undertag kan lægges med hældning ned til 20 grader.

...

## Oversigtsbillede

Tilbygningen er med meget lav taghældningen og de røde falstagsten er ikke tætsluttende.

...

## Undertag

Undertaget er en banevarer, der er store lunger i undertaget.

...

## Målinger

Måling af taghældningen viser at der er 10 graders hældning.

...

## Konklusion

Der er ingen tvivl om at vandet er kommet ind grundet en fejlkonstruktion af taget på tilbygningen.

Forholdet har været tilstede ved overtagelse og der er nærliggende risiko for råd og svampeska-der grundet fejl i taget.

Tilstandsrapporten har ingen bemærkninger til taget hvilket er en klar fejl da tegltage IKKE må lægges med så lav hældning.

Tagets hældning er for lav til at tegl og undertag kan bortlede vandet korrekt, lungerne i undertaget gør at vand ophobes i konstruktionen og ledes ind i huset.

Taget på tilbygningen skal nedtages og der skal laves undertag af brædder med Svejts tagpap for at sikre korrekt afvanding, teglene kan genoplægges af kosmetiske hensyn men vil have nedsat levetid grundet den lave hældning.

Den nedsatte levetid grundet lav hældning på tilbygningen er heller ikke beskrevet i tilstandsrapport, det vurderes at levetiden er væsentlig nedsat grundet den lave hældning."

Af BR85 4.5 "Tage" fremgår bl.a.:

## "4.5 Tage

4.5.1 Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe

af. Ingen tagflade må udføres med en hældning mindre end 1:40."

# Ankenævnet *for* Forsikring

6.

102186

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

## **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."

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1969 med et tag fra 1997– den 22/1 2022. Klageren anmeldte den 28/2 2024, at der kom vand ind i stuen i forbindelse med tøjbrud i januar, og at "vi har efterfølgende haft håndværker ude for at se på årsagen til at vandet kunne løbe ind i huset. Her konstaterer håndværker at undertaget tydeligt er lagt forkert, samt er af forkert type i forhold til tagets hældning". Klageren ønsker, at selskabet dækker "omkostningerne til udskiftning af undertag til rette type i forhold til hældning".

Klageren har anført, at "samtlige tømrer og uvildig byggesagkyndig mener at tagets type og hældning giver nærliggende risiko, både i form af forringelse af tagets levetid og tagets evne til at holde fygesne ude. Den byggesagkyndige får hældningen på taget til 10 grader, og ikke de 15,4 grader i følge tegningerne". Klageren har oplyst, at han havde en håndværker ude og se på år-

sagen til at vandet kunne løbe ind i huset, og at håndværkeren konstaterede, at "undertaget tydeligt er lagt forkert, samt er af forkert type i forhold til tagets hældning".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke var forhold ved taget på overtagestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Tagkonstruktionen er opført i overensstemmelse med gældende byggelovgivning på opførelsestidspunktet i 1996, og forholdet udgør derfor ikke en skade over ejerskifteforsikringens udvidede dækning. Selskabet har anført, at "manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger og så videre udgør ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, medmindre det er tale om et krav i henhold til gældende byggelovgivning herunder bygningsreglement på opførelsestidspunktet", og at "taghældningen opfylder krav til taghældning i bygningsreglementet for småhuse 1985. og eftersom byggelovgivningen ikke indeholder krav til materialer, udgør tagets type ikke en dækningsberettigende skade". Hvad angår, at den af klageren fremlagte fugt- og byggetekniske gennemgang anfører, at der er nærliggende risiko for råd og svampeskader grundet tagets fejlkonstruktion, har selskabet anført, at selskabet ikke er enig, da der ikke er konstateret nogen skade, selvom forholdet har været til stede siden opførelsen i 1996, og der er ikke tegn på skadeudvikling.

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 overtagestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

## Basisdækning

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i

ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 21/1 2022 og anmeldte forholdet den 28/2 2024.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om et falsteglstenstag med undertag fra 1997 og således cirka 25 år på overtagelsestidspunktet, og at det efter nævnets vurdering ikke er godtgjort, at der på dette tidspunkt var nærliggende risiko for den anmeldte skade.

## Udvidet dækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold omkring taget, der udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække forholdet over forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af sagen, at taget på tilbygningen har en hældning på cirka 10 grader.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af BR85, at der alene er krav om, at en tagflade ikke må udføres med en hældning på mindre end 2,5%.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det efter nævnets vurdering ikke er godtgjort, at der er andre omstændigheder ved taget – herunder type af undertag ift. tagets hældning eller den måde undertaget er lagt på – der udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen. Nævnet bemærker, at det hertil er en betingelse for dækning over forsikringens udvidede dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

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

# Ankenævnet *for* Forsikring

10.

102186

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen  
formand