

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. august 2025 blev i sag nr. 102585:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 12/11 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Erstatning fra ejerskifteforsikringen til udbedring af skaden og dens årsag samt for udgifter til bi-stand og fugtteknisk konstatering af opfugtning af tagkonstruktionen på grund af indtrængende vand, som følge af en utilstrækkelig udført tagbelægning for et par år siden."

Klagerens repræsentant har i brev af 12/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har købt ejendommen den **17. august 2021** til overtagelse den **31. oktober 2021** med en ejerskifteforsikring, der er købt inklusive en udvidet dækning hos ETU. Ejerskifteforsikringen dækker skader i ejerskifteforsikringens forstand og den dækker også ulovlige bygningsindretninger.

Den **26. juli 2022** anmeldte klager utæthed i den ene ende af tagpapbelægningen på en tagterrasse.

Tagfirma konstaterer at den synlige tagpap blot er en underpap, der derudover også er svejset dårligt. Der skal være en undertagpap og en overtagpap for at tagpapbelægningen er tilstrækkelig stærk og korrekt udført. Derudover er afslutningerne udført mangelfuldt. Dette er årsagen til at vand kan trænge ind.

Utætheden skyldes tagpapbelægningens udførelse og at den ikke er færdiggjort, idet sælger åbenbart har valgt at spare på overpapbelægningen – muligvis fordi sælger ikke har en reel idé om, hvordan en tagpapbelægning skal udføres eller muligvis fordi sælger af økonomiske grunde har valgt at undlade en overtagpap.

Der er udført tagterrassegulv ovenover det enkelte lag af undertagspap, dog er gulvbelægningen af træ og således ikke en tæt gulvbelægning, der kan udgøre det for en byggeteknisk korrekt udført tagbelægning, der kan modstå klimatiske forhold over tid. Eller sagt med andre ord, så kan hverken trægulvbelægningen eller undertagspappen virke efter hensigten for en tagbelægning i en klimaskærm og holde nedbørsvand ude af tagkonstruktionen.

Den **22. november 2023** henviser ETUs taksator den tidligere skade til at husforsikringen skulle have lagt tagpapbelægningen. Det er ikke korrekt. Sælger har lagt tagpapmaterialebelægningen i henhold til tilstandsrapporten.

Utætheden blev af klager foranlediget repareret, men i **januar 2024** er den gal i den anden side af tagpaptaget, hvilket bekræfter, at der er tale om en så utilstrækkelig udført tagpapbelægning, der ikke kan holde til dens formål og ikke kan holde vandet ude, men igen og igen bliver utæt.

Den **10. april 2024** afviser ETU med at skaden er anmeldt som en ny sag, men det er en ny skade, da det er et andet sted på taget, som ikke har vist skade tidligere i din ejertid. Afvisningen er derfor forkert. Det er skade på samme tagpaptag og med samme årsag, men skaderne er opstået i hver sin ende af taget.

Allerede af den grund, at det er to forskellige ender af taget, er i sig selv dokumentation for, at den tidligere skade ikke har med den seneste anmeldte skade at gøre. Den tidligere skade blev udbedret partielt for klagers egen regning. Skadeårsagen er dog den samme, idet den utilstrækkeligt udførte tagpapbelægning ikke er en byggeteknisk korrekt udførelse af et tagpaptag og det bliver derfor utæt og denne gang et andet sted end i 2022.

Den **26. oktober 2024** sender klager en klage til ETUs klageansvarlige.

Den **7. november 2024** svarer den klageansvarlige og fastholder den tidligere afgørelse. Derfor er en klage til Ankenævnet klagers mulighed for at opnå den dækning fra ejerskifteforsikringen som klager mener at have krav på.

Klagers supplerende argumentation for en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen

Skadens årsag er tagbelægningens ringe udførelse, som er den direkte årsag til at vand er trængt ind i tagkonstruktionen.

Første gang udbedrede klager skaden efter kontakt til ETU og fejlagtig afvisning/henvisning fra ETUs side til husforsikringen, men anden gang utætheden skete et andet sted i tagbelægningen mente klager, at ejerskifteforsikringen må træde til og erstatte en udbedring af tagbelægningen med en holdbar løsning samt udbedring af følgeskaderne. Det har ikke være hensigten med købet af en ejerskifteforsikring, at klager selv skulle afholde udgifterne til de dækningsberettigede skader, som opstår og at ETU blot afviser eller henviser til husforsikringen.

Klager henviser til at kendelse 85089 er illustrativ for problemstillingen med at der igen opstår skade andet sted, men af samme grund:

...

Klager bemærker, at det som er væsentligt for dækning under ejerskifteforsikringen er, at det er årsagen til skaden, som er til stede ved overtagelsen. Da årsagen til skaden skyldes sælgers manglende korrekte udførelse af tagpapbelægningen, har årsagen til skaden været til stede ved overtagelsen, uanset at det først er 8 måneder efter overtagelsen, at skaden første gang manifesterer sig i vandindtrængning i den ene ende af tagpaptaget og igen et par år senere i den anden ende af tagpaptaget.

Se f.eks. kendelse 95961, hvor klager ejede ejendommen i 18 måneder før skaden manifesterede sig for klager:

...

Den 16. juni 2024 skriver ETUs taksator, at:

1. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at tagpapidækningen på terrassen er udført med underpapmateriale og ikke forsynet afslutningsvis med en overpap. Taksator bekræfter således, at tagbelægningen mangler en overpap for at være tilstrækkeligt/korrekt udført.

Det er således dokumenteret både af tagfirma og bekræftet af ETUs taksator, at årsagen til skaden har været til stede ved overtagelsen, nemlig en forkert udført tagpapbelægning, der over tid ikke kan holde og er blevet utæt.

Det er muligt at bruge en underlagspap som tagbelægning, hvis den tidligere tagpapbelægning fortsat sidder på taget:

...

Det er imidlertid ikke tilfældet på klagers bygning, at der under underpaplagsbelægningen er i tagpaptag i rimelig stand – der er faktisk slet ikke noget tagpaptag under underlagspappen. Underlagspappen er det eneste, udførte lag tagpap i tagkonstruktionen på tilbygningen.

Man kan nøjes med ét lag tagpap, hvis der er tale om en stærk tagpap, der i øvrigt svejses korrekt, så den holder tæt og ellers skal der to lag tagpap til: en underlagspap og en overtagpap:

...

Hos klager er der ikke monteret en stærk tagpap, men et langt mindre stærkt underlagspapmateriale, der derudover er svejset dårligt og derfor er underlagsbelægningen blevet utæt efter et par år.

Derudover er underpapmaterialet ikke svejset korrekt, så der er en reel 'dobbelteffekt' af manglende årsager til holdbarheden, når der både forekommer dårlige svejsninger og for få lag tagpap i tagbelægningen, idet der kun er lagt en underpap og den er svejset dårligt, så det må simpelthen gå galt for klimaskærmens tæthed.

Manglende bygningsdele kan i sig selv være en skade, hvis den omstændighed at bygningsdelen mangler er årsag til skade på bygningen. Der mangler et lag overtagpap oven på undertagpaplaget og så skal tagbelægningen være svejset korrekt så det kan holde til at være klimaskærm uden at vand kan trænge ind.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at det er sælger, som har lagt tagpapbelægningen på tilbygningen, som selvbyg. Sælger oplyser i sælgererklæringen:

...

Sælgers valg af at lægge en utilstrækkelig tagpapbelægning under terrassegulvet af træ uden andet tag nedenunder, medfører efter klagers opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget

skade og at ejerskifteforsikringen af den grund bør erstatte udgiften til en byggeteknisk korrekt udbedring af skaden, så tilbygningen efter udedring fremstår med en korrekt udført og tæt tagpapbelægning/klimaskærm.

ETUs afgørelsen i skadesagen, om ikke at dække udgifterne til en udbedring af tagbelægningen og følgeskader efter indtrængende vand, er derfor ikke en korrekt afgørelse i forhold til Ejerskifteforsikringens dækning som klager ser det.

Forøgede byggeudgifter eller udvidet dækning

Som det ses herunder, så er der ikke tilstrækkeligt lag isolering i tagkonstruktionen på tilbygningen:

...

Der skal være 300 mm isolering i tagkonstruktionen i henhold til kravene i dag.

300 mm

For at overholde BR18's krav skal der normalt være ca. 300 mm isolering i et tagpaptag

Der ligger et lag isolering under den blå dampspærre på billedet, men på grund af isoleringen må udskiftes efter at være opfugtet og mistet isoleringsværdi ud over lofterne indvendigt ligeledes skal ned inde fra også grundet det vand der er løbet ind grundet tagpapbelægningens udførelse, skal isoleringsmængden opgraderes i den forbindelse, hvis det ikke kan konstateres, at der er 300 mm isolering samlet set i tagkonstruktionen.

Der vil være tale om forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedringen af tagpaptaget, som vil kræve at det eksisterende underpapmateriale afmonteres og der lægges en ny byggeteknisk korrekt udført tagpapbelægning inden tagterrassen genetableres.

Endvidere er den isolering, der ligger blevet gennemvædet nogle steder og den i forvejen ringe isoleringsværdi er endnu ringere på grund af skaden, men det primære er at der i forbindelse med udskiftningen af tagbelægningen på tilbygningen efter klagers opfattelse samtidigt skal udføres en optimeret isolering svarende til isoleringskravene i dag, hvilket ligeledes bør være dækket af ejerskifteforsikringen.

I forbindelse med ovennævnte udbedring af skaden på tagpapbelægningen og følgeskader, skal isoleringen opfylde eksisterende isoleringskrav enten under dækningen for forøgede byggeudgifter eller under den udvidede dækning.

Der er tale om en dækningsberettiget skade både under basisdækningen og den udvidede dækning

Det er klagers opfattelse, at udførelsen af tagkonstruktionen og den deraf følgende vandindtrængning i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb for en dækningsberettiget skade.

I det tilfælde, at Ankenævnet måtte nå det resultat, at skadebegrebet – mod klagers forventning – ikke er opfyldt, da er det klagers opfattelse, at skadens udbedring er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Det fremgår af det bygningsreglement som var gældende på tidspunktet for sælgers udførelse af tagpaptaget, at bygningskonstruktioner skal udføres på en sådan måde, at udførelsen ikke kan blive årsag til skade på bygningen, idet bygningsreglementet er funktionsbaseret.

Er en bygningskonstruktion udført på en måde, der medfører at bygningsdelen/tagbelægningen bliver utæt og ikke kan holde til opgaven som klimaskærm på grund af udførelsen, opfylder bygningskonstruktionen – i dette tilfælde tagbelægningen – ikke bygningsreglementets funktionskrav og udgør derved en ulovlig bygningsindretning.

Tagbelægningen har kun holdt i et par år på det tidspunkt, hvor vand trænger ind og en tagpapbelægning skal holde i væsentligt længere tid end blot et par år.

Klager må afvise argumentationen fra ETUs klageansvarlige

Argumentation er måske nok så meget sagt – det er som man ser det, når man læser svaret fra ETU.

Der er dog ingen tungtvejende grunde oplyst fra ETUs side, som kan begrunde afvisningen af dækning fra ejerskifteforsikringen. Der er ingen dokumentation for, at klager og klagers håndværker med speciale inden for tagpaptag tager fejl – der er blot påstande fra ETUs side og en ukorrekt afvisning efter klagers opfattelse.

Klager må klart afvise, at den omstændighed at der er medgået 8½ måned i sig selv skulle være grund til at afvise dækning, når det er dokumenteret at årsagen til skaden – den ufærdige tagpapbelægning og dårlige svejsning - har været til stede inden overtagelsen og skyldes sælgers eget ubehjælpelige forsøg på at udføre en tagpapbelægning på bygningen.

En tagpapbelægning udført i sælgers ejertid fra 2018 til 2021 skal naturligvis udføres byggeteknisk korrekt så tagbelægningen kan opfylde sit formål som klimaskærm. Det kan den lagte tagpapbelægning ikke, idet den ikke er udført som den burde være udført og det har givet skader i form af vandindtrængning.

ETU argumenterer også med, at *'Tagpapbelægningen har i over 2 år været tæt'*. En tagpapbelægning skal kunne holde tæt meget, meget længere end 2 år. Det er en klimaskærm. Klimaskærmens holdbarhed er altafgørende for bygningens holdbarhed både byggeteknisk og beboelsesmæssigt.

Ved en simpel søgning på internettet ses, at en tagpaptagbelægning holder op imod 50 år:

...

Tagbelægningen på klagers tilbygning er etableret i årene 2018-2021 og der ses allerede skade som følge af tagbelægningens udførelse og kvalitet i juli 2022. Det betyder, at tagbelægningen kun har holdt som klimaskærm mellem 1-4 år.

Idet tagbelægningen på hovedhuset er udskiftet i 2020:

....

..... er der rimelig grund til at antage, at underlagsappen på tilbygningen er skiftet ved samme lejlighed, altså i 2020. I så fald har tagbelægningen på tilbygningen kun holdt i omkring maksimalt 2 år, da vandindtrængningen konstateres.

Evt dobbeltforsikring for noget af skaden må ETU selv afklare med Husforsikringen

Ankenævnet for Forsikring

6.

102585

ETU gør meget ud af at forsøge at skyde skadesagen hen til Husforsikringen, men det er således, at har klager anmeldt til ejerskifteforsikringen hos ETU, så er det ETU der med Husforsikringen indbyrdes må afklare, hvem der dækker hvad og hvordan eventuelt dobbeltforsikrede dele af skaden indbyrdes skal fordeles mellem Ejerskifteforsikringen og Husforsikringen.

Det er ikke forbrugers eget problem at 'pendle' rundt mellem de to selskaber. Klager henviser til Forsikringsaftalelovens regler om dobbeltforsikring.

ETU har i skadeanmeldelsen modtaget oplysning om husforsikringen.

Udgiften til klagers søgte bistand i forbindelse med afvisningen fra ETU Forsikring

Klager har gennem brug af tømrer og fugttekniker påvist en dækningsberettiget skade. Klager har selv forsøgt at nå igennem til ETU i forhold til dækning for skaden, men har måtte opgive dialogen og søge bistand hos mig.

ETU afviser – efter klagers opfattelse uretmæssigt - at erstatte klagers udgifter til bistand. Derudover er det forkert, når ETU henviser til Forsikringsaftalelovens § 32 i forhold til de udgifter som klager har haft til bistand fra fugttekniker og [klagerens repræsentant].

Klager henviser til Ankenævnets hjemmeside, Klageguiden, hvor det fremgår:

...

Fugtteknikeren har påvist, at der er en vandskade, idet der er målt meget forhøjet fugtværdi inde i tagkonstruktionen efter en tømrer hade åbnet op. ETU har ikke efter åbningen genbesigtiget for selv også at konstatere skadens omfang. Undersøgelsen er udført til en mindstepris på 15.000 kroner + moms = 1.800 kroner.

Klager henviser til Ankenævnets kendelse 96707 om udgifter til teknisk bistand, som skulle dækkes af ejerskifteforsikringen:

...

Klager henviser også til kendelse 100675:

...

Klager har endnu ikke modtaget en faktura fra tømreren for åbning til tagkonstruktionen, men modtager klager en faktura for åbningen bør den ligeledes ære dækket af Ejerskifteforsikringen, da åbningen var nødvendig for at konstatere følgeskaden.

Endvidere henviser klager til kendelse 79809 om udgifter til undersøgelse af dækningsberettiget skade:

...

Klager henviser til Ankenævnets kendelse 95336 om forsikringsteknisk bistand, idet klager tidligere havde forsøgt at klage til ETU, dog uden at det medførte dækning:

...

Klager har haft en udgift til fugttekniker på 1.875 kroner. Faktura ses herunder:

ANTAL	BESKRIVELSE	ENHEDSPRIS	BELØB
1	Vedr. Besigtigelse af tagpaptag tirsdag d. 15/10 2024 [REDACTED] Besigtigelse af fladt tagpaptag. Tømrer havde åbnet op, og jeg fugtmålte og fandt meget forhøjet fugtværdier. Der var lettere synlig skimmelsvamp. Der blev taget billeder af fugtmålingerne, der vil blive gemt i 2 år, hvis der skulle blive brug for dokumentation Mindste pris		kr 1.500,00
SUBTOTAL			kr 1.500,00
MOMS			25,00%
SALGSMOMS			375,00
FORSENDELSE OG HÅNTERING			
I ALT			kr 1.875,00

Klager beder om, at ETU tilpligtes at refundere klagers udgift.

I forbindelse med den fornyede klage har jeg gennemgået skadesagens bilag, drøftet telefonisk og via mail med klager, gennemgået ankenævnspraksis og udarbejdet et klagebrev til ETU.

Min bistand koster klager 8.900 kroner inklusive moms (7.120 kroner før moms). Beløbet beder vi om, at ETU refunderer klager. Faktura er indsat herunder:

...

Klager gør opmærksom på, at i det omfang at Ankenævnet giver klager medhold i klagen, da skal beløbene i så fald må forrentes over for klager af ETU i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24.

Klager resumerer erstatningskravet i forhold til ETU Forsikring

Det er klagers opfattelse, at Ejerskifteforsikringen hos ETU bør erstatte følgende:

Udbedring af tagbelægningen så der etableres en byggeteknisk korrekt udført tagpapbelægning, der kan holde til opgaven som klimaskærm i en generel forventet gennemsnitlig levetid i en længere årrække.

Udskiftning af våd og skimmelforurenet isolering og der isoleres i den mængde som i dag er påkrævet.

Udskiftning af de bygningsdele, som ved fjernelse af isoleringen måtte vise sig permanent skadede af indtrængende vand.

Udgifter til diverse bistand til afklaring/undersøgelse og til at klage til ETU inden indbringelsen for Ankenævnet for Forsikring."

Selskabet har den 20/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"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 31. oktober 2021.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1927 Ejendommen er i et plan med kælder.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 22. januar 2024, at der den 02. januar 2024 løber vand ned fra loftet på badeværelset ude ved væggen ved vindueskarmen og det har dryppet ned fra et spot i samme område. Langs væggen er det inden i hjørnet hvor det har dryppet ned, ved vinduet er det ved karmen i midten og spottet hvor det også har dryppet fra er alt sammen inden for en radius af 1 meter, så det er centeret i den ene ende af badeværelset og samme hjørne.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

102585

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 2 år og 2 måneder *efter* overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Sagsfremstilling

Som det fremgår af sagens bilag 2 har klager anmeldt 3 forhold vedrørende badeværet jfr. nedenfor:

- den 26. juli 2022

...

Ifølge anmeldelsen er forholdet opdaget den 18. juli 2022 – altså ca. 8½ måneder efter overtagelsen. Forholdet er udbedret af husforsikringen. Klager **opfordres** til at fremlægge taksatorrapport og erstatningsopgørelse fra husforsikringen (opfordring a).

- den 14. marts 2023

...

Ifølge anmeldelsen er forholdet opdaget den 13. marts 2023 – altså ca. 16½ måneder efter overtagelsen. Klager **opfordres** til at oplyse om forholdet er udbedret under reklamationsretten eller af husforsikringen (opfordring b), samtidig **opfordres** klager til at fremlægge korrespondancen med tagpapfirmaet og/eller husforsikring (opfordring c).

- den 22. januar 2024 (det aktuelle forhold)

...

Ifølge anmeldelsen er forholdet opdaget den 02. januar 2024 – altså ca. 26 måneder efter overtagelsen. Klager **opfordres** til at oplyse om forholdet er anmeldt til husforsikring (opfordring d) og i givet fald at fremlægge taksatorrapport og erstatningsopgørelse (opfordring e).

Uenighed

Ankenævnet skal tage stilling til, hvorvidt der ved overtagelse var forhold ved tilbygningens tag som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Det forhold, at sælger angiveligt på et tidspunkt i perioden fra 2018 til 2021, vælger at lægge 1 lag tagpapbelægning udgør ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Det forhold, at levetiden for 1 lag tagpapbelægning er kortere, hvorfor der over tid vil opstå utætheder som anført af klagers repræsentant i bilag 1, medfører ikke, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen jfr. bl.a. betingelsernes punkt 4.5 og/eller 4.6

I øvrigt bemærkes, at det må anses for uafklaret om forholdet kan være omfattet af betingelsernes punkt 4.4, medmindre sælger selv har lagt tagpap (selvbyg). Under sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fremgår ikke, at det er tale om selvbyg, hvorfor klager **opfordres** til at dokumentere at forholdet ikke er omfattet af en tredjemands garanti (opfordring f).

Endelige bemærkes, at anmeldte forhold har været besigtiget af 3 taksatorer, der uafhængigt af hinanden har afvist, at der er tale om en dækningsberettigende skade på den tegnede ejerskifteforsikring.

Ankenævnet for Forsikring

10.

102585

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."

Klagerens repræsentant har i brev af 2/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for ETUs første svar dateret 20. januar 2025 på klagen fra den 12. november 2024. Klager bemærker, at det 'kun' har taget ETU cirka 2½ måned at svare på klagen.

ETU går op i, at skaden anmeldes lidt over 2 år efter overtagelsen. Klager svarer, at ejerskifteforsikringen er 10-årig i hvilken periode der kan anmeldes skader til forsikringen, når blot årsagen til skaden har været til stede inden overtagelsen. Dèt kriterie er opfyldt.

ETU beder om, at klager fremlægger husforsikringens sagsmateriale, hvilket klager ikke er i besiddelse af. ETU er naturligvis velkommen til at indhente materialet hos husforsikringen. Der er formentlig også en dobbeltforsikringsproblemstik i et eller andet omfang, som selskaberne alligevel skal have afklaret indbyrdes. Husforsikringen er hos ...

ETU beder om, at klager fremlægger korrespondancen med et tagfirma i forhold til eventuel garanti. Sælger svarer ikke entydigt i tilstandsrapporten på, at tagbelægningen er selvbyg, men under selvbyg-feltet skriver klager, at der er udført tag på tilbygningen.

Udførelsen af tagbelægningen taler i den grad for, at der er tale om sælgers medbyg. Det ligner ikke et stykke arbejde udført af en uddannet/kvalificeret håndværker.

Skaden de to steder er opstået uafhængigt af hinanden og to forskellige steder, men årsagen er den samme, men klager er ikke bekendt med, at der skulle være et tagfirma at bebrejde for udførelsen af tagbelægningen.

Der foreligger en udtalelse fra det tagpapfirma, som har besigtiget tagpapbelægningen på klagers anmodning. Vurderingen er klar i sin tekst og ikke til at misforstå:

...

Efter besigtigelse af delvis afmonterede terrassebrædder, kan jeg konstatere at det synlige tagpap er underpap som er sribesvejsat dårligt, og kan ikke betragtes som færdigt arbejde.

Ligeledes er afslutninger udført mangelfuldt hvor disse kunne ses.

Mit forslag er, at alt ryddes inkl. rækværk, så kan vi foretage en ny besigtigelse og herefter fremsende et tilbud.

...

Udtalelsen fra tagfirmaet dokumenterer samtidigt, at ETU ikke har ret i deres antagelse om, at det forhold, at sælger angiveligt på et tidspunkt i perioden fra 2018 til 2021, vælger at lægge 1 lag un-

dertagpapbelægning med dårlige svejsninger, ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

En køber kan naturligvis ikke med rette forvente, at der er lagt et ufærdigt tagpaptag under et terassegulv, at det enkelte lag ud af de to lag, der normalt skal lægges, blot er en underpap samt at svejsningerne er meget dårlige og tillader vandindtrængning. Vandindtrængning pågår over en periode til det lykkes at konstatere, at det reelt er hele tagbelægningen, som er årsag til vandindtrængningerne.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt og skadens udgifter dækningsberettigende. Tagets fejlkonstruktion er ikke dækket af husforsikringen i henhold til forsikringsbetingelserne og det vil [husforsikringen] kunne bekræfte over for ETU, når ETU henvender sig til [husforsikringen] for at få taksatorrapporter og dækningssvar derfra.

Klager ønsker dækning for den del af skadens udbedring, som ikke er dækket af husforsikringen, herunder beder klager ETU om at være opmærksom på, at klager ikke opkræves selvrisiko fra både hus- og ejerskifteforsikring.

ETU argumenterer med, at det forhold at levetiden for et 1 lags undertagpapbelægning - med så dårlige svejsninger, at der trænger vand igennem flere steder - er kortere end en korrekt udført tagpapbelægning med to lag og ordentligt svejset så klimaskærmen fremstår tæt, skal klager blot acceptere.

Klager kan godt blive lidt træt, når klager læser en sådan argumentation fra ETUs side og argumentet har ingen bund i virkeligheden. En for svag/tynd tagpapbelægning udført i perioden 2018-2021, skal naturligvis ikke tillade vand at trænge igennem flere steder allerede i 2022. *Det er en fuldstændig absurd påstand fra ETU.*

Ankenævnets hidtidige praksis viser i øvrigt, at jo nyere en bygningsdel/-konstruktion er – des mere kan boligejeren forvente af dens håndværksmæssige udførelse og holdbarhed.

Det har *ikke* været hensigten med huseftersynsordningen, at ejerskifteforsikringen skal kunne undslå sig at erstatte udgiften til, at en så vigtig og væsentlig bygningskonstruktion, som en tagbelægning er, når den ikke er færdiggjort og gjort korrekt tæt på et tidspunkt i perioden 2018-2021, så regnvand få år senere afledes ned/ind i bygningen i stedet for at blive afledt uden for bygningen.

Det indtrængende vand skyldes alene udførelsen af tagbelægningen, der fremstår ufærdig og med så elendige svejsninger, at skaden opstår kort tid efter udførelsen. Det foreligger der en tagspecialist udtalelse for.

ETU skriver også, at *'I øvrigt bemærkes, at det må anses for uafklaret om forholdet kan være omfattet af betingelsernes punkt 4.4, medmindre sælger selv har lagt tagpap (selvbyg). Under sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fremgår ikke, at det er tale om selvbyg'*. Klager bemærker, at det heller ikke fremgår, at det ikke er selvbyg og at kvaliteten – eller rettere mangel på samme – taler for at det er sælgers eget selvbyg-projekt.

Klager har ikke fantasi til at forestille sig, at et professionelt håndværkerfirma vil udføre tagbelægningen delvist, så projektet afleveres ufærdigt og med dårlige svejsninger.

ETU er velkommen til at kontakte sælger for en nærmere afklaring. Klager har ingen oplysninger om, at der skulle være et tagfirma involveret og sælger har ikke udstedt en garanti for tagbelægningen i forbindelse med handlen.

ETU påstår at tre taksatorer har besigtiget, men der er næppe tale om tre forskellige taksatorer har været på adressen for at besigtige. Dertil kommer at husforsikringen sagtens kan konstatere, at der er tale om et ufærdigt utæt tag.

Spørgsmålet er herefter om der fra ETUs side er foretaget en kompetent besigtigelse henset til at både besigtigende tagfirma, husforsikringens taksator, klagers elektriker og klager selv kan konstatere rette sammenhæng, altså at der er tale om et ufærdigt tag, der er utæt flere steder. Det er kun ETU, som ikke kan konstatere dette, hvilket muligvis kan have noget at gøre med den omstændighed, at ETU afkræves udgiften til den del af skadens udbedring, som ikke dækkes fra [husforsikringen].

Klager har løftet sin bevisbyrde i skadesagen. Der kan ikke være tvivl om, at der er tale om et fejlkonstrueret og utæt tag udført på et tidspunkt mellem 2018-2021. Der kan heller ikke være tvivl om at vandet er trængt ind over en periode siden udførelsen og ned igennem loftet og den elektriske belysning.

Der kan endvidere heller ikke være tvivl om, at årsagen til skaden har været til stede ved klagers overtagelse og det har selve vandskaden umiddelbart også – skjult i tagkonstruktionen, men konstateres først da vandbelastningen i tagkonstruktionen bliver så stor, at vand løber længere ud/ned i bygningen blandt andet via spots.

Klager venter nu på svar fra ETU og gør ETU opmærksom på, at selskabet ikke behøver byde klager at vente mere end to måneder igen. Klager købte en ejerskifteforsikring hos ETU i tillid til selskabet. Den tillid håber klager, at ETU vil leve op til i det videre forløb og overholde svarfristerne fra Ankenævnet eller måske endda også revurdere og anerkende at erstatte den del af skaden, som husforsikringen ikke dækker."

Selskabet har i brev af 28/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager kan naturligvis i forsikringsperioden anmelder skader på ejerskifteforsikring.

Forsikringsdækning forudsætter en dækningsberettigende skade i henhold til betingelserne, herunder at ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt.

Selskabet er ikke enig i, at det anmeldte forhold opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Klagers bevisbyrde mv

Selskabet har noteret, at klager ikke ønsker at være behjælpelig med at oplyse sagen, hvilket må komme klager til skade.

Ankenævnet for Forsikring

13.

102585

Klager vil være den nærmeste til at indhente oplysninger hos husforsikringen, og klager er forpligtet til at komme med oplysninger, som er nødvendige for selskabets behandling.

I øvrigt bemærkes, at selskabet ikke kan indhente oplysningerne fra husforsikring uden samtykke.

Det anførte om eventuel dobbeltforsikringsproblematik er irrelevant, når faktum er, at ejerskifteforsikringen ikke er i besiddelse af de ønskede oplysninger. Dobbeltforsikring forudsætter i øvrigt at der er dækning for samme skade på begge forsikringer, hvilket pt ikke er tilfældet.

Selvbyg

Klager anfører, at sælger under '*selvbyg-feltet*' skriver, at der er udført tag på tilbygningen.

Selskabet går ud fra, at klager henviser til sælgeroplysninger i tilstandsrapporten, hvoraf følgende fremgår:

33	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Tag vinduer og døre terrasse nyt tag over tilbygning belægning renovering af første sal

Sælger bliver anmodet om at oplyse om større renoveringer og herunder oplyse om det er selvbyg. Klagers konklusion om, at det er tale om selvbyg kan ikke udledes af ovenstående.

Under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten fremgår også:

TAGE	SVAR
41	Ja
Vi vil gerne vide: - Hvor taget er eller har været utæt - Hvad der er eller har været utæt - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udført som selvbyg	Har skifte helt nyt tag

Eftersom sælger har fået helt nyt tage, er det mere sandsynligt, at det ikke er tale om selvbyg.

Selvom det arbejdet ikke ligner et stykke arbejde udført af en uddannet/kvalificeret håndværker, kan det ikke på forhånd udelukkes, at arbejdet kan være omfattet af tredjemands garanti.

Videre forløb

Ejerskifteforsikringen har opfordret klager til at fremkomme med oplysninger, som er tilgængelig for klager, som efter selskabets vurdering kan være af betydning for bedømmelse af forsikringsbegivenheden m.v., herunder selskabets eventuelle dækningskrav mod andre.

Det følge af forsikringsaftaleloven at klager er forpligtet til at være selskabet behjælpelig med disse oplysninger jfr. § 22. Klager kan derfor ikke henvise selskabet til selv at indhente disse hos forsikring, som i øvrigt ikke er muligt uden samtykke.

Klager henviser til udtalelser – disse udtalelser er indsat men desværre ikke fremlagt som bilag til sagen. Klager **opfordres** til at fremlægge hele korrespondancen således at bl.a. dato også fremgår.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager – for nuværende – ikke har løftet sin bevisbyrde for at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Når det er sagt må selskabet erkende, at der kan være grundlag for revurdering ved modtagelse af de ønskede oplysninger."

Klagerens repræsentant har i brev af 17/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for svaret i klagesagen fra ETU, som desværre indeholder mere fyld end fakta.

Klager svarer på ETUs brev punktvis.

Skadebegrebet er naturligvis opfyldt, men derudover er der tale om en ulovlig bygningsindretning

ETU har tilsyneladende ikke forstået, hvad der skal til for at opfylde skadebegrebet.

Det fremgår ret tydeligt af såvel bekendtgørelsen som forsikringsbetingelserne, hvad der menes med skadebegrebet og hvad der skal til for at det er opfyldt.

Når der er brud, lækage, revner i en nyere tagpapbelægning, så er skadebegrebet opfyldt. Når det samtidigt kan konstateres, at tagpapbelægningen er udført forkert og utilstrækkeligt, så gennemhuller det for klager at se enhver tvivl om, hvorvidt skadebegrebet er opfyldt. Skadebegrebet er derfor opfyldt, idet tagbelægningen ikke er udført byggeteknisk korrekt og med en holdbar løsning for klimaskærmen, hvilket har medført at vand er trængt ind i bygningen alene på grund af den mangelfulde udførelse.

Klager har både en basisdækning og en udvidet dækning på ejerskifteforsikringen. Det betyder at både skader opstået og henhørende under skadebegrebet er dækket, men også ulovlige bygningsindretninger er dækket i henhold til den udvidede dækning, når det drejer sig om tagbelægningens udførelse, som i dette tilfælde.

Uanset om sælger selv eller sælger har fået en håndværker (med eller uden regning) til at udføre arbejdet, så skal en klimaskærm – som tagbelægningen er – naturligvis udføres korrekt, så den kan opfylde sit formål på bygningen, nemlig at holde vand ude fra bygningen.

Tagbelægningen er uden tvivl udført i nyere tid og i sælgers ejerperiode. I henhold til det gældende

bygningsreglement på udførelsestidspunktet, så skal bygningskonstruktioner udføres på en sådan måde, at der ikke sker skade på bygningen. Tagbelægningen opfylder ikke det krav og er i princip allerede af den grund en

Klager gentager, at:

Tagfirma konstaterer at den synlige tagpap blot er en underpap, der derudover også er svejset dårligt. Der skal være en undertagpap og en overtagpap for at tagpapbelægningen er tilstrækkelig

stærk og korrekt udført. Derudover er afslutningerne udført mangelfuldt. Dette er årsagen til at vand kan trænge ind.

Utætheden skyldes tagpapbelægningens udførelse og at den ikke er færdiggjort, idet sælger åbenbart har valgt at spare på overpapbelægningen – muligvis fordi sælger ikke har en reel idé om, hvordan en tagpapbelægning skal udføres eller muligvis fordi sælger af økonomiske grunde har valgt at undlade en overtagpap.

Det er et ubestrideligt faktum som klager ser det, at der er ikke udført et færdigt tag, som er tilstrækkelig tæt.

...

Taget ligger under tagterrassen, som er med et almindeligt trægulv med mellemrum mellem brædderne og således ikke er et vandtæt gulv, der kan skærme tagbelægningen nedenunder og bygningen mod vandpåvirkning fra nedbør:

...

Tegltaget på hovedhuset er lagt i 2021 i henhold til tilstandsrapportens oplysninger:

...

Det har formodningen for sig, at tagpaptaget er lavet i umiddelbar forbindelse med arbejdet på hovedtaget. Det udelukker dog ikke, at det er udført selvbyggerarbejde, idet der næppe er en håndværker, der afleverer et sådant ufærdigt og byggeteknisk forkert udført tagarbejde. I 2006 har en tidligere sælger udført den hævdede terrasse.

Det er i princippet klager underordnet om det er sælger eller en håndværker/bekendt som sælger har benyttet, idet klager ikke har oplysninger om at det skulle være en håndværker der har forestået udførelsen. ETU er velkommen til selv at forsøge at afklare nærmere i forbindelse med en eventuel regressag over for sælger eller andre. Klager kan ikke bidrage med mere end allerede oplyst.

Klagers sælger har i sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten oplyst, at han har udført eller fået udført nyt tag over tilbygningen, som netop er den bygning under terrassen allerede af den grund, at der ikke er andre tilbygninger:

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	Tag facader vinduer terrasse belægning førstesal med gips og et nyt toilet hegn
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Tag vinduer og døre terrasse nyt tag over tilbygning belægning renovering af første sal

Man udfører naturligvis ikke en tagpap-tagbelægning byggeteknisk korrekt og som en holdbar

løsning af en bygningskonstruktion, der fungerer som klimaskærm og skal holde først for så at sige i forhold til den megen nedbør som vi ofte har i det danske klima, når man har lavet tagbelægningen ufærdigt og ukorrekt som det er tilfældet.

Udførelsen er derfor samtidigt også en ulovlig bygningsindretning ud over at det er en dækningsberettiget skade under standarddækningen, idet tagpapbelægningen udført i sælgers ejertid inden for perioden 2018 (hvor sælger købte ejendommen) til 2021 og snarere 2021, men ikke nødvendigvis i tilknytning til hovedtagets udskiftning. Klager ved ikke mere præcist, hvornår sælger har udført eller fået udført den fejlkonstruerede tagpapbelægning:

Bygningsreglementet 2018 (BR18) er funktionsbaseret, hvilket betyder, at det opstiller overordnede krav til byggeri uden nødvendigvis at specificere præcise metoder eller materialer. Dette giver fleksibilitet i udførelsen, så længe de fastsatte krav opfyldes.

For tagpapbelægning gælder følgende i henhold til BR18:

1. Krav til konstruktioner: Tagkonstruktioner skal udføres, så de er sikre og holdbare.

Dette inkluderer, at tagpapbelægningen skal kunne modstå vind- og vejrforhold samt BR18 er omfattende, og de specifikke krav til tagpapbelægning og relaterede emner som isolering, brandsikkerhed og fugthåndtering findes i forskellige kapitler og paragraffer. Her er en oversigt over relevante kapitler og punkter:

1. Kapitel 5 - Brand:

- Indeholder krav til brandsikkerhed, herunder materialer og konstruktioner, der skal modstå brand. Dette er relevant for tagpapbelægning, da materialerne skal opfylde brandtekniske krav.

2. Kapitel 7 - Konstruktioner:

- Omhandler krav til bygningers holdbarhed og sikkerhed, herunder tagkonstruktioner. Det sikrer, at tagpapbelægning udføres korrekt og kan modstå vind- og vejrforhold.

3. Kapitel 11 - Energiforbrug:

- Indeholder krav til efterisolering ved renovering af tage. Hvis mere end 50 % af tagfladen udskiftes, skal isoleringen opgraderes til en U-værdi på maksimalt 0,12 W/m²K, hvis det er rentabelt.

4. Kapitel 12 - Fugt og indeklima:

- Beskriver krav til fugtsikring og ventilation, som er afgørende for at undgå skader i tagkonstruktionen.

Klager har afgivet oplysninger til ETU om husforsikringen til brug for ETUs eventuelle henvendelse. Allerede ved anmeldelsen afleveret tilstrækkelige oplysninger og en fuldmagt til ETU i forhold til at kontakte husforsikringen:

Anden forsikring og kontakt

I hvilket forsikringsselskab er dit hus forsikret?

[Husforsikring]

Er skaden også anmeldt på din husforsikring?

Ja

Hvis ja, er skaden omfattet af husforsikringen?

Ved ikke

Kontaktperson kan træffes på e-mail og/eller telefon

[Telefonnummer]

Andre oplysninger

Tømren har tidligere udberedet en Rådskade i loftet og det er i den forbindelse han kommer og vurder taget. Den udbedring han lavede er i samme ende af badeværelset men i modsat hjørne.

...

Samtykke

Samtykke

Jeg erklærer, at mine besvarelser og afgivne oplysninger er i fuld overensstemmelse med sandheden. Jeg er klar over, at urigtige oplysninger eller fortielser kan medføre, at erstatningen nedsættes eller helt bortfalder. Jeg samtykker i, at ETU Forsikring kan søge oplysninger hos andre forsikringselskaber samt offentlige myndigheder, som kan bidrage til en korrekt bedømmelse af min skade samt ETU Forsikring kan gøre disse bekendt med det, der er oplyst til ETU Forsikring.

Det er dog samtidigt også et faktum, at der umiddelbart foreligger dobbeltforsikring i et eller andet omfang og det ikke kræver fuldmagt fra klager til ETU for at for ETU at henvende sig til [husforsikringen], i henhold til Forsikringsaftalelovens regler om dobbeltforsikring med et dobbeltforsikringskrav og derigennem i øvrigt også bede om oplysninger om skaden.

Det er desværre klagers opfattelse, at ETU har en useriøs tilgang til klagesagen og opfinder problemstillinger for at forsøge at stille klager i en dårligt lys i stedet for at have en konstruktiv tilgang til at få sagen løst og sætte sig ind i de oplysninger, som ETU allerede har modtaget for længe siden i noget så enkelt som selskabets egen anmeldelsesblanket.

Spørgsmålet er herefter reelt om ikke sagen uden videre blot kan overgå til Ankenævnets behandling og afgørelse, idet ETU fortsat reelt ikke agter at bidrage konstruktivt til en løsning af klagesagen og ikke en gang har sat sig ordentligt ind i sagens bilag, herunder deres egen skadeanmeldelsesblanket."

Selskabet har i brev af 25/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikringens skadesbegreb

Klagers repræsentant anfører, at det anmeldte forhold er omfattet af både basis dækning og udvidet dækning. Der er enighed om, at klager har tegnet ejerskifteforsikring med både basis dækning og udvidet dækning, men selskabet er ikke enig i, at det anmeldte forhold er omfattet af både basis dækning og udvidet dækning.

Basis dækning

Det anmeldte forhold vil være omfattet af basis dækning, men det er selskabets opfattelse, at klager – for nuværende – **ikke** har løftet sin bevisbyrde for at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Som sagen foreligger oplyst, ses forsikringens skadesdefinition ikke for at være opfyldt. En af betingelserne for dækning er, at forholdet er til stede på overtagelsestidspunktet den 31. oktober 2021. Over 2 år efter overtagelsestidspunktet konstateres brud, lækage, revner i tagpapbelægningen, hvilket ikke taler for, at forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet, idet en ska-

de i så fald burde have konstitueret sig tidligere, når tagpapbelægningen som anført af klagers repræsentant er udført forkert og utilstrækkeligt.

Endvidere kan forholdet være omfattet af en af dækningsundtagelserne i betingelsernes punkt 4, f.eks.

- punkt 4.4, idet håndværksmæssigt forkert udført tagpapbelægning vil være dækket af den udførende håndværkers garanti

Eftersom klager ikke vil være selskabet behjælpelig med oplysninger til brug for selskabets bedømmelse af forsikringsbegivenheden, til en eventuel skadeopgørelse eller eventuelle regreskrav, er selskabet afskåret fra at oplyse sagen mv.

Udvidet dækning

Det anmeldte forhold udgør **ikke** ulovlig bygningsindretning, som er dækket under punkt 17.1 i betingelserne.

At tagbelægningen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, betyder ikke, at det er tale om ulovlig bygningsindretning som beskrevet i punkt 17.1 i betingelserne.

Efter det oplyste skal det lægges til grund, at der i sælgers ejertid er oplagt 1 lag tagpapbelægning oven på den eksisterende tagpapbelægning. Det er tale om almindelig vedligeholdelse, som ikke er omfattet af bygningslovgivning og allerede af den grund ses forholdet ikke at være i strid med bygningslovgivningen.

Ulovligheden er ikke til stede, hvorfor det anmeldte forhold ikke er omfattet af punkt 17.1 i betingelserne.

For god orden skyld bemærkes, at en betingelse for dækning efter punkt 17.1 i betingelserne er, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Tagpapbelægningen – ikke færdigt tag

Klagers repræsentant anfører, at det er et ubestridt faktum, at der ikke er udført et færdigt tag, som er tilstrækkeligt tæt.

Det er ikke korrekt, at det er ubestridt. Tagpapbelægning er at anse som værende et udført færdigt tag. På tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten har tagpapidækningen været tæt, idet den beskikkede bygningssagkyndig ikke har noteret skade eller tegn på skade. Tagpapbelægningen har på overtagelsestidspunktet været tæt, eftersom klager først over 2 år efter overtagelsen konstatere vandindtrængning. At der byggeteknisk ikke er noget forkert i at oplægge 1 lag tagpapbelægning, hvilket i øvrigt fremgår af klagers indlæg af 12. november 2024, hvor følgende fremgår:

...

Ovenstående modsiger, hvad klagers tagfirma anfører.

For god orden skyld bemærkes, at der er ingen dokumentation for, at det gamle tagpap ikke var i rimelig stand på tidspunktet, hvor der oplægges ny 1 lag tagpapbelægning.

Endvidere bemærkes, at oplægning af 1 lag tagpapbelægning må anses for vedligeholdelse.

Ejerskifteforsikringens adgang til oplysninger

Som tidligere anført fremgår det af FAL §22, at klager er forpligtiget til at komme med oplysninger, som er nødvendige for selskabets behandling.

Klagers repræsentant gentager, at ejerskifteforsikringen med baggrund i FALs bestemmelser om dobbeltforsikring kan indhente de ønskede oplysninger. Dette er ikke korrekt, eftersom ejerskifteforsikringen ikke har givet dækningstilsagn.

Klagers repræsentant henviser til, at klager i anmeldelsen har givet samtykke. Allerede fordi anmeldelsen ikke er underskrevet jfr. bilag C, foreligger der ikke et samtykke, som selskabet kan bruge til indhentning af oplysningerne fra husforsikring.

Videre forløb

Klagers repræsentant beskylder selskabet for useriøs tilgang til klagesagen. Dette er jeg uforstående overfor henset til de gentagne anmodninger om at få flere oplysninger bl.a. for at kunne bedømme forsikringsbegivenheden.

Klager kunne bidrage til en konstruktiv behandling ved at fremkomme med de ønskede oplysninger, men klagers repræsentant har tilsyneladende indtaget den holdning, at det er forsikringen, der skal løfte klagers bevisbyrde for en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klagerens repræsentant har i brev af 30/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikringens skadesbegreb

ETU anfører, at skadesbegrebet ikke er opfyldt. Dette er ikke korrekt. Skadesbegrebet defineres klart i forsikringsbetingelserne og bekendtgørelsen.

Når der foreligger brud, lækage og revner i tagpapbelægningen – som er udført forkert og utilstrækkeligt – er skadesbegrebet opfyldt. Det mangelfulde arbejde har medført vandindtrængning i bygningen, hvilket tydeligt dokumenterer skaden.

Klager har en ejerskifteforsikring med både basis- og udvidet dækning. Det anmeldte forhold er dækningsberettiget under begge dækninger, idet der også er tale om en ulovlig bygningsindretning. Tagbelægningen er ikke udført i overensstemmelse med gældende bygningsreglement, som kræver, at bygningskonstruktioner skal udføres, så der ikke opstår skader. Fejlkonstruktionen har medført skade på bygningen.

Udvidet dækning – ulovlig bygningsindretning

ETUs afvisning af, at den mangelfulde tagpapbelægning udgør en ulovlig bygningsindretning, er grundløs og forkert.

Dokumentationen viser, at tagbelægningen netop ikke er færdiggjort korrekt – eksempelvis mangler der overtagpap – hvilket har gjort konstruktionen utæt. Dette strider mod bygningsreglementets krav og opfylder kriterierne for ulovlig bygningsindretning under punkt 17.1 i betingelserne.

ETUs påstand om, at en ulovlighed ikke kan foreligge, fordi forholdet kan udbedres med dispensation, er irrelevant. Dispensation for mangelfuldt og ukorrekt arbejde, der allerede har forårsaget skade, ændrer ikke det faktum, at forholdet er ulovligt og dækningsberettiget. Ligeledes er det

svært at forestille sig, at der skulle kunne opnås dispensation for en fejlkonstruktion, der i sig selv allerede har medført utæthed og skade på bygningen. Dèt har klager ikke fantasi til at forestille sig kan ske, idet bygningsheden naturligvis vil være af den opfattelse, at en sådan bygningskonstruktion skal være udført byggeteknisk korrekt og fungere efter hensigten som klimaskærm, hvilket jo netop er tilfældet, at det kan tagkonstruktionen ikke.

Tagpapbelægningen er et decideret ufærdigt tag

ETU hævder, at tagpapbelægningen udgør et færdigt tag. Dette modsiges af den fremlagte dokumentation, der viser, at tagpapbelægningen blot er en underpap, der ikke er færdiggjort med en overpap. Desuden er afslutningerne af det ene utilstrækkelige lag tagpap mangelfulde, hvilket har forårsaget vandindtrængning i bygningen.

Klager har også fremlagt dokumentation for, at tagterrassen over tagpapbelægningen er med et almindeligt trægulv, som ikke er vandtæt. Dette betyder, at tagpapbelægningen direkte udsættes for nedbør, hvilket har medført skader på bygningen, fordi der ikke er tale om en klimaskærm, der er udført på en måde så den kan holde til funktionen som klimaskærm. BR18 var gældende på udførelsestidspunktet og er funktionsbaseret. Tagbelægningen har netop påvist at den ikke kan holde som klimaskærm i sig selv og det har skadet bygningen.

Ejerskifteforsikringens adgang til oplysninger

ETUs anmodning om flere oplysninger er uberettigede, idet klager allerede har fremlagt tilstrækkelig dokumentation, herunder fuldmagt til at kontakte husforsikringen. Desuden tillader forsikringsaftalelovens regler om dobbeltforsikring ETU at indhente relevante oplysninger uden yderligere samtykke.

Sammenfattende argumentation

Klager fastholder i det hele sin tidligere argumentation for dækning under ejerskifteforsikringen.

Klager har løftet sin bevisbyrde ved at fremlægge omfattende dokumentation, der bekræfter skaden og ulovligheden i tagpapbelægningen. ETUs afvisning af dokumentationen og forsøg på at opfinde problemstillinger fremstår som en useriøs tilgang, der ikke bidrager konstruktivt til klagesagens løsning.

Klager opfordrer Ankenævnet til at behandle sagen baseret på de fremlagte fakta og dokumentation. ETUs gentagne forsøg på at aflede opmærksomheden fra sagens kerne bør afvises, og klager anmoder om en afgørelse i sagen. Klager har fremlagt en fyldestgørende dokumentation, der klart understøtter klagers fremstilling af sagen.

Klager er ikke i tvivl om, at Ankenævnet vil vurdere sagen objektivt og retfærdigt baseret på de fremlagte fakta."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 16/5 2025 og 21/5 2025. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 1/4 2021 fremgår bl.a.:

"SÆLGEROPLYSNINGER

...

Ankenævnet for Forsikring

21.

102585

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	Tag facader vinduer terrasse belægning førstesal med gips og el nyt toilet hegn
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Tag vinduer og døre terrasse nyt tag over tilbygning belægning renovering af første sal
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Nej

TAGE	SVAR	
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor taget er eller har været utæt - Hvad der er eller har været utæt - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udført som selvbyg	Har skifte helt nyt tag

Af

skadeanmeldelse af 22/1 2024 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden

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

Badeværelse stue etage

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Der løber vand ned fra loftet på badeværelset ude ved væggen, ved vindueskarmen og det har dryppet ned fra et spot i samme område. Langs væggen er det inden i hjørnet hvor det har dryppet ned, ved vinduet er det ved karmen i midten (se billede) og spottet hvor det også har dryppet fra er alt sammen inden for en radius af 1 meter så det er centeret i den ene enden af badeværelser og samme hjørne.

Evt. udtalelse fra håndværker

Vi har kontakt til en tømre der skal vurdere taget/tagpappet oven over badeværelset på fredag d. 26 Januar.

Anden forsikring og kontakt

I hvilket forsikringsselskab er dit hus forsikret?

[Husforsikring]

Er skaden også anmeldt på din husforsikring?

Ja

Hvis ja, er skaden omfattet af husforsikringen?

Ved ikke

Kontaktperson kan træffes på e-mail og/eller telefon

[Telefonnummer]

Andre oplysninger

Tømreren har tidligere udberedet en Rådskaade i loftet og det er i den forbindelse han kommer og vurder taget. Den udbedring han lavede er i samme ende af badeværelset men i modsat hjørne.

...

Samtykke

Samtykke

Jeg erklærer, at mine besvarelser og afgivne oplysninger er i fuld overensstemmelse med sandheden. Jeg er klar over, at urigtige oplysninger eller fortielser kan medføre, at erstatningen nedsættes eller helt bortfalder. Jeg samtykker i, at ETU Forsikring kan søge oplysninger hos andre forsikringsselskaber samt offentlige myndigheder, som kan bidrage til en korrekt bedømmelse af min skade samt ETU Forsikring kan gøre disse bekendt med det, der er oplyst til ETU Forsikring."

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.

...

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.

3.3 Såfremt et forhold er dækningsberettiget, omfatter forsikringen tillige:

3.3.1. Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og sikrede kan dokumentere, at myndighederne har afslået en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

3.3.2. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1.330.000kr.

3.3.3. Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og opgørelse af et dækningsberettiget forhold.

Disse udgifter dækkes kun efter forudgående aftale med ETU Forsikring A/S.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

...

4.4 Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring. F.eks. bygningskaskoforsikringen.

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.

4.6 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

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.

Undtagelser:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon.
- c) Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1927 med en tilbygning fra 1976. Der er efterfølgende opført en tagterrasse over tilbygningen, som er belagt med tagpap og brædder. Klageren overtog ejendommen den 31/10 2021 og anmeldte den 26/6 2022, 14/3 2023 og 22/1 2024 vandind-

trængning gennem tagpaptaget, som har givet følgeskader i de underliggende konstruktioner. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgifter til udbedring af skaden og årsagen hertil. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til hans repræsentant og til teknisk bistand.

Klageren har anført, at der er tale om et fejlkonstrueret og utæt tag, som er udført mellem 2018 og 2021. Der er alene anvendt undertagpap. Der skal være undertagpap og overtagpap for at tagpapbelægningen er tilstrækkelig stærk og korrekt udført. Derudover er afslutningerne af underpappen mangelfulde, hvilket har medført vandindtrængning. Det kan af tilstandsrapportens sælgeroplysninger udledes, at det er sælgeren, som har lagt tagpapbelægningen som selvbyg. Klageren har anført, at der ikke er et tilstrækkeligt lag isolering i tagkonstruktionen, idet der skal være 300 mm isolering i henhold til BR18. Isolering og lofter skal udskiftes, da det er opfugtet som følge af vandindtrængning. Klageren har anført, at der er tale om en dækningsberettigende skade over både basisdækningen og den udvidede dækning.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade eller en ulovlig bygningsindretning. Selskabet har bedt klageren om at fremlægge oplysninger fra husforsikringen, herunder taksatorrapporter og erstatningsopgørelser. Selskabet har anført, at det følger af forsikringsaftalelovens § 22, at klageren er forpligtet til at være selskabet behjælpelig med disse oplysninger. Klageren kan derfor ikke henvise selskabet til selv at indhente oplysningerne, hvilket i øvrigt ikke er muligt uden samtykke.

Klageren har oplyst, at han ikke er i besiddelse af sagsmaterialet fra husforsikringen, og at selskabet er velkomment til at indhente materialet. Det er selskabet, der med husforsikringen må afklare, hvem der dækker hvad, og hvordan eventuelt dobbeltforsikrede dele af skaden indbyrdes skal fordeles mellem ejerskifteforsikringen og husforsikringen. Klageren har i skadeanmeldelsen givet fuldmagt til, at selskabet må kontakte husforsikringen. Desuden tillader forsikringsaftalelovens regler om dobbeltforsikring selskabet at indhente relevante oplysninger uden yderligere samtykke.

Ankenævnet for Forsikring

25.

102585

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. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer, og hvor der vil kunne udmeldes 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 komplekse byggetekniske forhold omkring utætheder i tilbygningens tagkonstruktion og følgeskader heraf.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er en betydelig usikkerhed om de faktiske og retlige oplysninger i sagen, idet selskabet og klageren kun i begrænset omfang har bidraget til sagens oplysning. På det foreliggende grundlag må det anses for ganske usikkert at fastsætte et eventuelt dækningsberettigende skadeomfang.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck