

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. juni 2025 blev i sag nr. 102736:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I brev af 17/11 2024 har klageren bl.a. anført:

"Efter to afvisninger af skadeanmeldelse på vores hustag samt afvigelse af sagen i Gjensidiges interne klageafdeling, beder vi nu om Ankenævnets vurdering af sagen. Nedenfor er sagen kort beskrevet, samt forløbet og relevante bilag er vedlagt.

Det konstateres, at ejendommens tag lider af utætheder og relaterede fugtskader, som ikke fremgår af den oprindelige tilstandsrapport.

Der er indgivet to anmeldelser vedrørende den samme skade. Ved første anmeldelse blev der givet

medhold, og skaden blev dækket af ejerskifteforsikringen, og Gjensidige vurderede, at udskiftning af enkelte tagsten var tilstrækkelig. Senere viste det sig, at skaden var mere omfattende end først antaget, hvilket medførte en ny skadeanmeldelse, som blev afvist, på trods af tidligere medhold af samme skjulte skade. Tilstandsrapporten angiver en forventet levetid på over 50 år for taget og nævner ingen tidligere utætheder eller reparationer. Dette skaber en legitim forventning om, at taget var i god stand ved købet.

Når Gjensidige først giver medhold i en skjult skade, som efterfølgende viser sig at være en del af en større skjult skade, jf. den uvildige byggesagkyndiges vurdering, anerkender de samtidig, at den større skade heller ikke er forårsaget af nuværende husejer. Det er derfor uforståeligt, hvorfor de trækker deres medhold tilbage, på trods af den fremlagte dokumentation, som entydigt beviser, at skaden var til stede ved overtagelsen.

## **Sagens kronologiske forløb:**

Første udbedring blev udført af [tømrer 1]. Da dette viste sig ikke at være tilstrækkeligt for at tætte taget, foretog vi endnu en skadesanmeldelse. På baggrund af denne anmeldelse besigtige-

de [tømrer 1] endnu engang taget, og vurderede at utæthederne var mere omfangsrige end hvad første reparation kunne dække og anbefalede en fuldstændig udskiftning af taget (se vedhæftet 'X').

Denne vurdering blev senere bekræftet af [byggesagkyndig 1], som konkluderede, at skaden var så omfattende, at taget bør understryges eller udskiftes. Han fastslog i sin rapport, at skaden eksisterede og var opstået før ejendoms købet.

Rapporten fra [byggesagkyndig 1] dokumenterer således, at skaderne på taget og de relaterede fugtskader har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Dette understøtter, at skaden opfylder kravene for dækning under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes § 15 og § 18.3.

Endvidere vurderer [tømrer 2], at omkostningerne forbundet med at udbedre skaden beløber sig til 339.000 kr. Dette tilbud inkluderer ikke indvendige skader på lofter mv.

Ifølge forsikringsaftaleloven skal skjulte skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten, dækkes, da

de ikke kunne opdages ved købet. Forsikringen dækkede oprindeligt skaden, men afviste senere yderligere dækning, selvom det blev dokumenteret, at skadens omfang var større og eksisterede ved overtagelsen.

## **Forsikringsselskabets modstridende argumentation**

Vedhæftet findes Gjensidiges afvisning fra deres klageafdeling. Nedenfor følger en opsummering af forsikringens modstridende argumenter:

### **1. Tilstandsrapportens pålidelighed vs. forsikringsselskabets argumentation**

- Forsikringsselskabet påpeger, at tilstandsrapporten ikke kan betragtes som en garanti, og fejlagtige angivelser af tagets restlevetid er direkte undtaget fra dækning (pkt. 19h).
- Samtidig bruger de dog rapportens oplysninger om tagets generelle tilstand til at understøtte, at skaderne skyldes udløb af levetid. Dette kan opfattes som en modsætning, da de på den ene side afviser rapportens gyldighed som garanti, men på den anden side bruger den som bevis.

### **2. Anerkendelse af tidligere skade vs. afvisning af ny skade**

- Tidligere i sagen blev en skade dækket, da den blev vurderet som værende til stede ved overtagelsen. Forsikringsselskabet argumenterer nu, at nye skader ikke kan dækkes, da de ikke kan dokumenteres som værende til stede på overtagelsestidspunktet.
- Dette kan fremstå selvmodsigende, især hvis skaderne er en fortsættelse af de samme underliggende problemer, som tidligere blev anerkendt.

### **3. Forsikringens formål vs. afvisning**

- Ejerskifteforsikringen har til formål at beskytte mod skjulte skader, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
- Hvis skaderne på grund af nedbrudte skumlister var skjulte og ikke kunne opdages ved en standardgennemgang, kan det argumenteres, at de burde være dækket, da forsikringen netop skal tage højde for denne slags forhold.

På baggrund af ovenstående anmoder vi Ankenævnet for Forsikring om at tilsidesætte forsikrings-selskabets afvisning og anerkende, at skaderne opfylder forsikringsbetingelsernes krav for dækning. Ejerskifteforsikringens formål er netop at beskytte mod skjulte skader, som ikke kan opdages ved en almindelig gennemgang. Når en uvildig byggesagkyndig dokumenterer, at skaderne var til stede ved overtagelsen, bør de derfor være dækket. Relevant dokumentation er vedlagt."

Selskabet har den 7/2 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## "Sagens fakta

### *Oplysninger om ejendommen*

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1974. Den 29. marts 2022 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager tegner basis ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 1. juli 2022 (police bilagt klagen). Forsikringsbetingelser nr. 2535006 er gældende (bilag A).

### *Overordnet sagsforløb*

Den 15. januar 2023 anmelder klager vandindtrængen. Netværkshåndværker [tømmer 1] besigtiger og konstaterer vandindtrængen ved rygning, da skumlisten til K21 tagsten er forvitret som følge af udløbet levetid. Sagen tilknyttes taksator (...).

Henset til at vandindtrængen er sket godt 6 måneder efter klagers overtagelse af ejendommen meddeler taksator dækning den 10. februar 2023 til udskiftning af en knækket tagsten samt en 'pletvis' afrensning af tætningsmateriale i området ved rygning, da denne er uhensigtsmæssig. Taksator præciserer at forholdes skyldes at skumlister er forvitret på grund af alder og klager derfor må forvente, at tagbelægningen ikke fremadrettet vil forblive tæt, men at der vil forekomme utætheder fremadrettet, som ikke er dækningsberettigende (bilag B).

I forbindelse med udbedring konstaterer netværkshåndværker, at forholdet er lidt mere omfattende, hvorfor taksator udvide dækningstilsagnet til også at omfatte dette.

Netværkshåndværker oplyser, at han har udført reparation af taget for tidligere ejer. Netværkshåndværker undersøger, og erfarer, at dette ikke er korrekt, da udbedringen angik et nabohus.

Året efter den 6. februar 2024 vender klager tilbage, da der er opstået nye utætheder. Skadeafdelingen beder netværkshåndværker om at besigtige på ny. Netværkshåndværker meddeler at rygning er tæt, men der er mange utætheder andre steder på tagfladerne, som vil medføre vandindtrængen ved vejrlig i form af regn og vind i kombination (bilag 16).

Det anmeldte svarer i det hele til taksators vurdering og oplysninger om fremtidig risiko i afgørelsen fra året før (bilag B), hvorfor taksator afviser dækning den 11. marts 2024 (bilag 17). Klager er ikke enig, hvorefter taksator vurderer forholdet på ny. Taksator fastholder afgørelsen, som understøttes af tidligere kendelse fra ankenævnet 100396 (bilag 18 og C).

Klager indhenter vurdering fra byggesagkyndig ([byggesagkyndig 1], bilagt klagen), som ikke bringer sagen nye oplysninger, som kan føre til dækning. Det noteres dog, at klagers bygningssagkyndig ligeledes angiver, at 'oprindelige system er ikke længere intakt. Levetiden på skumgummiet er kortere end for selve teglen og har ikke været effektivt i mange år' (side 7, øverst).

Rapportens fotoserie viser aktuelle og 'friske' fugtaftegninger på træværk, men ingen ældre og heller ikke begyndende eller aktuel nedbrydning.

Herefter påklages til Klageansvarlig enhed, som i svar af 21. oktober 2024 ikke finder grundlag for at ændre afgørelsen (bilagt klagen). Vi henviser i det hele til dette svar, også for et mere uddybende sagsforløb.

## **Vurdering**

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at dokumentere eller godtgøre kravet berettigelse.

Vi vil i det følgende først redegøre for vores forsikringstekniske vurdering. Derefter vil vi kort kommentere rapport fra klagers byggesagkyndig samt klagers 4. klagepunkter i klage af 17. november 2024.

Godt 6 måneder efter overtagelse af ejendommen anmelder klager vandindtrængen i beboelsen fra utæt tag. Bygningens tagbelægningen er den oprindelige fra 1974, som er udført med K21 romerfals teglsten med fugesystem (skumlister). Det konstateres, at vandindtrængningen, fraset nogle knækket teglsten ved rygning, skyldes fugesystemet, da skumlister er nedbrudt grundet alder, svarende til materialets udløb af levetid.

I overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra g dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles sædvanlige levetid.

Fra set et nogle knækket tagsten, skyldes vandindtrængen hovedsagelig alders nedbrudte skumlister, hvis levetid er udløbet.

Det er praksis at anerkende forhold af denne karakter, der viser sig kort efter overtagelsen af ejendommen, som her, hvorfor vi anerkender den konkrete vandindtrængen, som et dækningsberettigende forhold, jf. skadebegrebets 'nærliggende risiko for skade'.

Ved anerkendelsen præciserer taksator overfor klager, at tagbelægningen ikke vil forblive tæt fremadrettet, og der derfor fremover vil være risiko for utætheder på grund af tagbelægningens type.

Ligeledes præciserer taksator, at fremtidige utætheder ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen (bilag B) i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra j.

De nye utætheder som klager anmelder 13 måneder efter første forhold, og som optræder andre steder på tagbelægningen end det tidligere forhold, skyldes ligeledes nedbrudte skumlister, hvis levetid er udløbet (bilag 16, 17 og 18). Da forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra g netop udtrykker, at 'Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid' ikke er omfattet af forsikringen, er det anmeldte ikke dækningsberettigende.

Vi bemærker, at der enighed mellem alle involverede fagmænd, taksator, Netværkshåndværker og klagers bygningssagkyndig, at vandindtrængningen skyldes fugesystemet, som er nedbrudt grundet

alder.

Det forhold, at tidligere utætheder andre steder på tagbelægningen er anerkendt som dækningsberettigende, henset til at utætheder er opstået i kort forlængelse af klager overtagelse af ejendommen, kan ikke føre til at vi er forpligtet til at dække fremtidige forhold, og slet ikke i lyset af taksators oplysning til klager om netop fremtiden forhold ved tidligere anmeldelse (bilag 17).

Det er vores opfattelse, at klager ikke har en berettiget forventning om dækning af fremtidige forhold. På samme måde er det vores opfattelse, at klagers forventning om forsikringsmæssig dækning, henset til tilstandsrapportens oplysning om forventet restlevetid for tagbelægningen ikke er legitim. Tagbelægningens restlevetid beror på tabelopslag, og ikke en konkret vurdering. Krav afledt af den oplyste restlevetid er i øvrigt undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra h.

Vores vurdering er i overensstemmelse med kendelse 100396, som angår et tilsvarende og sammenligneligt forhold (bilag C).

Vi må derfor fastholde vores vurdering.

I det følgende vil vi ganske kort kommentere klagers bygningssagkyndiges rapport samt klagers opfattelse af vores modstridende augmentation i klagen af 17. november 2024.

#### *Ad rapport fra klagers bygningssagkyndige*

Vi noterer os, at formålet med skaderegistreringen er at undersøge og registre vandindtrængninger, årsag samt vurdere hvor længe skaden har været til stede. Vurdering af forholdene i ejerskifteforsikringens kontekst er således ikke en del af opdraget.

Som anført tidligere afdækker den bygningssagkyndige ikke skader i ejerskifteforsikringen forstand, men alene forvitrede skumlister, hvis levetid er udløbet.

I fotoserien ses 'friske' tegn på fugtindtrængen, men ikke begyndende eller tidligere nedbrydning, som kan verificere, at der skulle være tale om et ældre forhold, som har manifesteret sig i skade, jf.

ejerskifteforsikringens dækning.

For klagers bemærkninger, skal vi først præcisere, at vi ikke har tilbagekaldt dækningstilsagnet pr. 10. februar 2023, hvor det i øvrigt anføres at tilsvarende fremtidige utætheder ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Vi præciserer, at der ikke er tale om det samme skadeforhold, men et tilsvarende forhold andre steder på tagbelægningen og som er opstået på et senere tidspunkt.

#### *Ad 1. tilstandsrapportens pålidelighed vs. Forsikringsselskabets argumentation*

Vi fastholder, at tilstandsrapportens oplysninger om tagbelægningens restlevetid ikke er en garanti, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra h.

Derudover fremgår det af tilstandsrapportens afsnit om Taget restlevetid (side 7), at 'Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Det er ikke vores opfattelse, at skadeafdelingen eller Klageansvarlige enhed har truffet afgørelse alene på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

## *Ad 2. Anerkendelsen af tidligere skade vs. Afvisning af ny skade*

Som det fremgår af hele sagskomplekset, har vi afvist dækning for senere anmeldte utæthed, da forholdelsen skal henføres til fugesystemets skumlisters levetid er udløbet.

Klager blev ved taksators tilsagn af 10. februar 2023 oplyst, at fremtidige utætheder ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning (bilag B).

## *Ad 3. Forsikrings formål vs. afvisning*

Ejerskifteforsikringen dækker skade samt nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, hertil el- og vvs-dækning i punkt 18.1 og 18.2.

De anmeldte forhold skyldes udløb af skumlisters levetid, hvilket specifikt er undtaget i forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra g.

Samlet for klagen må vi fastholde, at de nedbrudte skumlister på de 50 år gamle K21 romerfals teglsten er forventeligt og udtryk for udløb af levetid, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning."

Klageren har i brev af 15/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder, at afvisningen af vores skadesanmeldelse er uberettiget, idet skaden opfylder kriterierne for dækning efter forsikringsbetingelserne samt Forsikringsaftalelovens bestemmelser.

I følgende benytter vi os af termen 'Skade 1' og 'Skade 2', som defineres således:

'Skade 1' betegner den første anmeldelse af skaden på taget som blev dækket af Gjensidige. Det er reparation af revnede og utæt tag i et område på ca. 2-4 m<sup>2</sup>, og reparation af tagryg.

'Skade 2' betegner anden anmeldelse af utæt tag, som afvises af Gjensidige. Her henvises af Gjensidige til de forvitret skumlister, som gør taget utæt.

...

## **1. Differentiation fra Bilag C**

I Bilag C fik forsikringsselskabet medhold med henvisning til følgende faktorer:

- Skaden blev først anmeldt 13 måneder efter overtagelsen.
- Byggesagkyndiges vurdering forelå først 1 år og 8 måneder efter overtagelsen, hvilket skabte bevismæssig usikkerhed omkring skadens eksistens på overtagelsestidspunktet.
- Forsikringsselskabet argumenterede for, at nedbrydningen af skumstrimlerne var en naturlig følge af materialets levetid.

Juridisk differentiering af vores sag:

1. Skaden blev anmeldt 6 måneder efter overtagelsen, hvilket beviser en mere umiddelbar skadeopdagelse.
2. Den byggesagkyndige rapport (Bilag 1.2) konkluderer, at skaden har eksisteret i mange år, hvilket er en stærkere dokumentation end i Bilag C.
3. Gjensidige anerkendte Skade 1 og udbedrede den, hvilket indikerer, at de var bekendt med tagets generelle tilstand. Dog afgrænsede de udbedringen til en delskade uden at vurdere den samlede risiko, hvilket kan være i strid med forsikringsaftalelovens § 4, der forpligter selskabet til at give fyldestgørende oplysninger og sikre en helhedsorienteret skadevurdering.
4. Skade 2 var ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor den må anses som dækningsberettiget efter Mindstedækningsbekendtgørelsen og forsikringsaftaleloven.

## 2. Ugyldigheden af afvisningen på baggrund af levetid

Gjensidige henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra g, som fastslår, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles sædvanlige levetid. Dette argument er dog juridisk uholdbart af følgende årsager:

### 1. Levetid kan ikke anvendes som en absolut afvisningsgrund

- Forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a fastslår, at en skade er dækningsberettiget, hvis den var til stede ved overtagelsen, men ikke nævnt i tilstandsrapporten.
- Skade 2 blev ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket betyder, at mindstedækningsbekendtgørelsen, bilag 1, nr. 5 skal finde anvendelse.
- Forsikringsaftalelovens § 4 fastslår, at forsikringsselskabet ikke kan afvise en skade, hvis den var skjult for køber på overtagelsestidspunktet.
- En byggesagkyndig rapport (Bilag 1.2) har fastslået, at skaden har eksisteret i en årrække, hvilket bekræfter, at skaden var til stede ved overtagelsen.

### 2. Forsikringsselskabets manglende dokumentation for, at skaden skyldes naturligt slid og ælde

- Gjensidige har ikke dokumenteret, at skaden udelukkende skyldes materialets levetid, men anvender levetid som en generel undtagelse.
- Forsikringsaftalelovens § 18 fastslår, at bevisbyrden ligger hos forsikringsselskabet. De skal kunne dokumentere, at skaden ikke var til stede ved overtagelsen, hvilket de ikke har gjort.

### 3. Forsikringens formål er netop at dække skjulte skader

- En ejerskifteforsikring er designet til at dække skjulte skader, som en køber ikke med rimelighed kunne opdage ved overtagelsen.
- Hvis levetid var en absolut afvisningsgrund, ville forsikringsproduktet blive værdiløst, da enhver skade på ældre byggematerialer kunne afvises uden nærmere vurdering.
- Tidligere afgørelser fra Ankenævnet har fastslået, at levetid ikke kan stå alene som en afvisningsgrund, hvis skaden var til stede ved overtagelsen og ikke nævnt i tilstandsrapporten. (se bilag X)

## Underkonklusion:

Gjensidiges argumentation om levetid er ikke holdbar, da:

- Forsikringsselskabets argument om levetid kan ikke anvendes som en absolut undtagelse, når der er tale om en skjult skade, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten.
- Skaden var til stede ved overtagelsen og var skjult for køber.
- Forsikringsselskabet har ikke dokumenteret, at skaden udelukkende skyldes aldersrelateret slid.

- Ejerskifteforsikringen er netop tiltænkt skjulte skader, hvilket understøttes af tidligere præcedens fra Ankenævnet.

### 3. Forsikringsselskabets oplysningspligt og manglende klarhed i kommunikation

I henhold til forsikringsaftalelovens § 4 har et forsikringsselskab en pligt til at oplyse forsikringstager om væsentlige forhold, der har betydning for forsikringsdækningen. Disse oplysninger skal være **klare, fyldestgørende og entydige**, så forsikringstager kan træffe informerede beslutninger.

Gjensidige har i sin **korrespondance af 10/02/2023** (Bilag nr. 8) anført følgende:

*'Fremtidige utætheder vil dog ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, da det er en forudsætning, at utætheden eller nærliggende risiko for utætheder var til stede ved overtagelsen. Fremadrettet vil denne forudsætning ikke være opfyldt.'*

Denne formulering er uklar og selvmodsigende, da:

- Gjensidige erkender, at der er en risiko for **fremtidige utætheder**, men præciserer ikke, hvorvidt Skade 2 allerede var en realitet på tidspunktet for udbedringen af Skade 1.
- Forsikringsselskabet afviser dækning fremadrettet, men uden at **tage konkret stilling til, hvorvidt Skade 2 var eksisterende ved ejerskiftet**.
- Da Skade 2 **ikke fremgår af tilstandsrapporten**, havde forsikringstager **ingen mulighed** for at tage højde for eller forbehold for denne skade ved købet.
- Om Gjensidige **har anvendt en selektiv tilgang** ved at dække Skade 1, men afvise Skade 2, til trods for at begge skader udspringer af samme tagkonstruktion.

**Underkonklusion:** Ved at anvende en **vag og tvetydig formulering**, hvor den faktiske skadeproblematik ikke præciseres, har Gjensidige **ikke opfyldt sin oplysningspligt** i overensstemmelse **med forsikringsaftalelovens § 4**. Oplysningerne burde have været fremlagt **klart og entydigt**, så forsikringstager var fuldt oplyst om skadens omfang og konsekvenser.

### 4. Selvmodsigelse mellem forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 og 19, litra g

Ifølge forsikringsbetingelsernes **punkt 18.3** er en skade dækningsberettiget, hvis den indebærer en

**nærliggende risiko** for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Samtidig fastslår punkt **19, litra g**, at forsikringen ikke dækker **forhold, der alene skyldes materialers udløb af levetid**.

Gjensidige har dog allerede anerkendt Skade 1 som en **dækningsberettiget skade**, hvilket bekræfter, at taget på anmeldelsestidspunktet **havde skader med en nærliggende risiko for yderligere skader**. På trods af dette afviser Gjensidige Skade 2 med henvisning til, at denne skyldes **udløbet levetid**.

Dette er **modstridende**, da:

- Skade 2 blev ikke nævnt i tilstandsrapporten og var dermed **ikke kendt af forsikringstager ved købet**, hvilket betyder, at mindstedækningsbekendtgørelsen, **bilag 1, nr. 5** bør finde anvendelse.
- Skade 1 blev dækket under **punkt 18.3**, fordi den udgjorde en nærliggende risiko. Da Skade 2 relaterer sig til samme tagkonstruktion, bør den ligeledes anerkendes.

- Hvis Skade 2 havde været kendt af Gjensidige på tidspunktet for udbedringen af Skade 1, men ikke klart dokumenteret over for forsikringstager, er afvisningen af dækning i strid **med forsikringsaftalelovens § 4** og princippet om **god forsikringspraksis**.

**Underkonklusion:** Gjensidiges argumentation er inkonsekvent og selvmodsigende i relation til forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 og 19, litra g samt forsikringsaftalelovens § 4.

- På den ene side anerkender Gjensidige **Skade 1 som en dækningsberettiget skade**, men afviser Skade 2, selvom denne ligeledes var en nærliggende risiko, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten.
- På den anden side anvender forsikringsselskabet en **vag og tvetydig kommunikation** i sin korrespondance, hvilket gør det uklart, om de faktisk har informeret forsikringstager korrekt og fyldestgørende om Skade 2.

Forsikringsselskabets manglende præcision i oplysningen af skadens omfang skaber usikkerhed om

dækningens rækkevidde og er i strid med forsikringsaftalelovens § 4. En sådan manglende klarhed bør føre til, at Skade 2 anerkendes som dækningsberettiget, da den ikke var nævnt i tilstandsrapporten, men var en del af en allerede anerkendt risiko.

På baggrund af ovenstående bør **Ankenævnet for Forsikring** tilsidesætte Gjensidiges afvisning og fastslå, at Skade 2 er dækningsberettiget.

## 5. Tidligere præcedens for tilsvarende afgørelser (se bilag X)

Flere tidligere afgørelser fra Ankenævnet har givet forsikringstagere medhold i lignende situationer:

1. **Sag nr. 101257:** Anerkendelse af skjulte konstruktionsfejl, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten.
2. **Sag nr. 101415:** Skjulte fejl, der blev opdaget efter overtagelsen, blev fundet dækningsberettigede.
3. **Sag nr. 97823:** Forsikringsselskabet kunne ikke afvise dækning på baggrund af bygningens alder alene.

Disse sager understøtter, at Skade 2 burde være dækningsberettiget, da:

1. Den ikke blev nævnt i tilstandsrapporten.
2. Den var skjult for køber ved overtagelsen.
3. Forsikringsselskabet har haft mulighed for at opdage og informere om skaden, men ikke gjort det.

**Underkonklusion:** Ankenævnet bør tage højde for tidligere præcedens og tilsidesætte Gjensidiges afvisning.

## 6. Urimelig afvisning af krav i henhold til forsikringsaftalelovens § 18

### 1. Retsgrundlag

**Forsikringsaftalelovens § 18, stk. 1** fastslår:

*'Et forsikringsselskab kan ikke afvise et krav, hvis det er urimeligt i forhold til den dokumentation, der foreligger.'*

Bestemmelsen sikrer, at forsikringstagere ikke udsættes for vilkårlige eller urimelige afvisninger af skader, hvor der foreligger tilstrækkelig dokumentation for, at skaden burde være dækket i henhold til forsikringsbetingelserne.

## 2. Manglende saglig begrundelse for afvisning af Skade 2

Gjensidiges afvisning af Skade 2 bør vurderes som urimelig, da den savner en saglig begrundelse i forhold til den fremlagte dokumentation. Dette understøttes af følgende:

- **Skaden blev anmeldt inden for en rimelig tidsramme efter overtagelsen.**
  - I Bilag C afviste Ankenævnet en sag, hvor skaden blev anmeldt **13 måneder efter overtagelsen**, da dette skabte bevismæssig usikkerhed.
  - I nærværende sag blev skaden derimod anmeldt **6 måneder efter overtagelsen**, hvilket indikerer en mere umiddelbar opdagelse og dermed større sandsynlighed for, at skaden var til stede ved ejerskiftet.
- **Byggesagkyndig rapport bekræfter skadens tilstedeværelse på overtagelsestidspunktet.**
  - En uvildig byggesagkyndig har vurderet, at skaden har eksisteret i en længere årrække, hvilket styrker sandsynligheden for, at den var til stede på overtagelsestidspunktet.
  - Ifølge **mindstedækningsbekendtgørelsen, bilag 1, nr. 5**, skal skader, der var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, men ikke nævnt, **dækkes af ejerskifteforsikringen**.
- **Gjensidiges anvendelse af 'udløbet levetid' er inkonsekvent.**
  - Forsikringsselskabet afviser dækning med henvisning til, at skaden skyldes materialets levetid.
  - Dog anerkender forsikringsbetingelsernes **punkt 18.3**, at skader, der udgør en **nærliggende risiko** for yderligere skade, er dækningsberettigede.
  - Skade 2 var ikke nævnt i tilstandsrapporten og var dermed en skjult skade, som ikke kunne forventes kendt af forsikringstager ved købet, hvilket er et centralt element i dækningen af skjulte skader.
- **Forsikringsselskabets kommunikation er uklar og mangelfuld.**
  - I korrespondance dateret **10/02/2023** (Bilag nr. 8) anfører Gjensidige: *'Fremtidige utætheder vil dog ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, da det er en forudsætning, at utætheden eller nærliggende risiko for utætheder var til stede ved overtagelsen. Fremadrettet vil denne forudsætning ikke være opfyldt.'*
  - Denne formulering er **selvmodsigende**, da den på den ene side erkender en risiko, men på den anden side undlader at tage stilling til, om skaden faktisk var til stede ved overtagelsen.
  - Forsikringsselskabet har dermed ikke klart informeret forsikringstager om skadens karakter eller udelukkelsesgrundlaget på en præcis og entydig måde, hvilket strider mod **forsikringsaftalelovens § 4** om oplysningspligt.
- **Præcedens fra tidligere afgørelser**
  - I tidligere afgørelser har Ankenævnet fastslået, at forsikringsselskaber **ikke kan afvise skader udelukkende med henvisning til levetid, hvis skaden var til stede ved overtagelsen og ikke nævnt i tilstandsrapporten**. Dette princip bør finde anvendelse i nærværende sag.

## 3. Underkonklusion

Gjensidiges afvisning af Skade 2 må anses for urimelig i henhold til forsikringsaftalelovens § 18, idet:

1. Skaden blev anmeldt **inden for en rimelig tidsramme**, hvilket udelukker bevismæssig usikkerhed som afvisningsgrund.
2. Byggesagkyndig dokumentation **bekræfter skadens eksistens ved overtagelsen**, hvilket opfylder kriterierne for dækning efter **mindstedækningsbekendtgørelsen, bilag 1, nr. 5**.
3. Forsikringsselskabet har ikke givet en saglig og ensartet begrundelse for afvisningen, idet argumentet om 'udløbet levetid' **ikke kan stå alene** ved en skjult skade.
4. Kommunikationen i sagsforløbet har været uklar og mangelfuld, hvilket er i strid med forsikringsaftalelovens § 4 om oplysningspligt.
5. Dette kan tolkes som en **urimelig praksis**, hvor forsikringsselskabet dækker den billigste del af en skade, men undlader at dække den mere omfattende del.
6. Tidligere præcedens fra Ankenævnet viser, at lignende sager er blevet anerkendt som dækningsberettigede.

## 7. Konklusion & Anmodning

På baggrund af ovenstående argumentation anmoder vi Ankenævnet om at vurdere, at:

1. **Gjensidiges argumentation er selvmodsigende** – forsikringsselskabet har anerkendt Skade 1 som dækningsberettiget, men afvist Skade 2, på trods af at den ligeledes var en nærliggende risiko, som ikke fremgik af tilstandsrapporten.
2. **Skade 2 var skjult ved overtagelse** og burde derfor være dækket i overensstemmelse med **forsikringsaftalelovens § 4 samt mindstedækningsbekendtgørelsen, bilag 1, nr. 5**, der fastslår, at skader, der var til stede ved ejerskiftet, men ikke nævnt i tilstandsrapporten, er dækningsberettigede.
3. **'Udløbet levetid' er ikke en saglig begrundelse for afvisning**, idet skaden var til stede på overtagelsestidspunktet og ikke blev oplyst i tilstandsrapporten. Derudover har **tidligere præcedens fra Ankenævnet** vist, at aldersrelaterede svagheder ikke kan stå alene som afvisningsgrund, hvis skaden var skjult og ikke kunne konstateres af køber.
4. **Bevisbyrden påhviler forsikringsselskabet** – det er Gjensidiges ansvar at dokumentere, at skaden **ikke var skjult for køber** og ikke eksisterede ved overtagelsen. Denne bevisbyrde har selskabet ikke løftet.
5. Skaden var til stede ved overtagelsen, var skjult, og levetid derfor ikke kan bruges som en **absolut afvisningsgrund**.

## Anmodning til Ankenævnet

På baggrund af ovenstående anmoder vi Ankenævnet om:

1. **At tilsidesætte Gjensidiges afvisning af Skade 2**, da den er i strid med **forsikringsaftaleloven** og gældende **forsikringsbetingelser**.
2. **At fastslå, at Skade 2 er dækningsberettiget**, idet den var skjult ved overtagelsen og ikke nævnt i tilstandsrapporten.
3. **At pålægge Gjensidige at overholde deres oplysningspligt**, herunder pligten til at informere forsikringstager om skjulte skader, når disse opdages i forbindelse med reparation af andre skader.
4. **At tage tidligere afgørelser fra Ankenævnet i betragtning**, da præcedens viser, at lignende sager er blevet anerkendt som dækningsberettigede.

På baggrund af ovenstående anmoder vi Ankenævnet om at tilsidesætte Gjensidiges afvisning og fastslå, at Skade 2 skal dækkes under ejerskiftforsikringen."

Selskabet har i brev af 10/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

*"Ad 1. Differentiation fra Bilag C*

Vi fastholder, at det anmeldte forhold er sammenligneligt med 100396 (bilag C).

Klagers underpunkt 1-4 giver anledning til følgende.

1. Det er korrekt at skade 1 blev anmeldt godt 6 måneder efter klagers overtog ejendommen 1. juli 2022. Som anført i høringssvar 1 angik anmeldelsen utætheder ved rygning, da rygningens cementmørtel var revnede, løstsiddende og afskallede. Under udbedringen blev det konstaterede, at det var nødvendigt at skifte tegl i første række op mod rygningen, da flere var tegl var ødelagt/knækket. I forbindelse med de ødelagte tegl blev der afdækket utæthed i et mindre området som følge af udtjente skumlister, som taksator ligeledes dækkede.

Der blev ikke afdækkede utætheder andre steder, som følge af udtjente skumlister. Dette sker først ved klagers henvendelse om skade 2, som sker 1 år efter taksator har anerkendt dækning for skade 1 samt 1 år og 7 måneder efter overtagelsen af ejendommen.

2. Det forhold, at klagers [byggesagkyndig 1]) i sin 'skaderapport' omtaler forhold, som benævnes 'skade' og i øvrigt beskriver andre forhold som 'skader' er ikke i sig selv udtryk for, at der er tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi bemærker, at rapporten ikke er indhentet i ejerskifteforsikringens kontekst og klagers rådgiver heller ikke har gennemgået eller vurderet de konstaterede forhold i ejerskifteforsikringens kontekst.

Det er korrekt, at klagers rådgiver angiver, at skumlister er forvitret tidligere, hvilket også er beskrevet i rapportens punkt 4 (side 7). Det er kendt, at skumlister typisk vil være udtjente efter 25-35 år, og dermed tidligere end selve teglstensbelægningen. Rådgivers rapport beskriver ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Rapportens punkt 6 (side 10 og 11) beskriver fugtaftegninger stedvist rundt i tagrummet. Rapportens billeder viser friske og nye fugtaftegninger. Der ses ikke sport på ældre fugtaftegninger eller for den sags skyld tegn på anden fugtbelastning i tagrummet, herunder aktuel eller begyndelse trænedbrydning af nogen form. Hvis der var tale om utætheder gennem flere år, ville træværket i tagrummet vise dette.

Vi noterer os i den forbindelse, at rapporten omtaler, at tegl delvist er eftergået med fuge/mørtel, jf. punkt 5 (side 8 og 9), hvilket antagelig er udført af tidligere ejere, som led i den almindelige vedligeholdelse af tagbelægningen. Det forhold, at udførelsen muligt ikke er forskriftsmæssigt, er underordnet, og har under alle omstændigheder ikke manifesteret sig i skade i relation til ejerskifteforsikringen.

3. Taksator og netværkshåndværker har vurderet aktuelle skadeforhold og meddelt dækning til disse, jf. skade 1. På tidspunktet for vurdering af skade 1 og det meddelte dækningstilsagn blev der ikke konstateret andre dækningsberettigende utætheder eller forhold i øvrigt.

Vi bemærker, at de udtjente skumlister ikke i sig selv er udtryk for skade, det er derimod selve utætheder med vandindtrængen, som er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I sin anerkendelse af de aktuelle forhold den 10. februar 2023 (bilag B) gør taksator netop opmærksom på, at skumlister er udtjente og forholdet muligt vil medføre utætheder rundt på tagfladen. Et år efter denne meddelelse, og 1 år og 7 måneder efter klagers overtagelse af ejendommen anmelder klager utæthed. Skadebegrebets 'nærliggende risiko for skade' er således ikke opfyldt.

For så vidt angår forsikringsaftalelovens § 4 regulerer denne bestemmelse afgivelse af urigtige risikooplysninger ved tegning af forsikring. Bestemmelsen regulerer ikke skadeforhold af denne karakter, og synes derfor ikke relevant.

## *Ad 2. Ugyldighed af afvisningen på baggrund af levetid*

### 1. Levetid kan ikke anvendes som en absolut afvisningsgrund

Skade 2 angår utætheder som følge af udtjente skumlister. Udtjente skumlister er ikke i sig selv udtryk for dækningsberettigende skade. Derimod er det dét forhold, at der sker vandindtrængen som følge af de udtjente skumlister, som bevirker at der foreligger dækningsberettigende skade.

Det forhold, at klagers rådgiver angiver, at skumlisterne har være udtjente i flere år, er ikke i sig selv udtryk for dækningsberettigende skade. Dækningsberettigende skade forudsætter, at forholdet har manifesteret sig i egentlig skade. For skade nr. 2, sker dette 1 år og 7 måneder efter klagers overtagelse af ejendommen.

Klager henviser til mindstebekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, bilag 1, nr. 5, som angiver:

*'Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.'*

Bestemmelsen fremgår ligeledes af forsikringsbetingelsernes punkt 15 (bilag B) og angiver, at et dækningsberettigende skadeforhold, skal være til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Da det er selve utætheden/vandindtrængen, som er udtryk for det dækningsberettigende skadeforhold, har skadeforholdene for skade 2 ikke været til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

2. Forsikringsselskabets manglende dokumentation for, at skaden skyldes naturligt slid og ælde  
Konkret fastslår netværkshåndværker, taksator samt klagers rådgiver, at teglstenenes skumlister er udtjente. Hertil kommer at det er kendt byggeteknisk viden at skumlister til tegl af denne type har en levetid, som udløber efter 25-35 år og således før selve teglstensbelægningen.

Er klager af den opfattelse, at der er andre forhold, som gør sig gældende må klager godtgøre dette.

Forsikringsaftalelovens § 18 regulerer sikrede fremkaldelse af forsikringsbegivenheden ved forsæt eller grov uagtsomhed. Bestemmelsen synes ikke relevant for nærværende.

3. Forsikringens formål er netop at dække skjulte skader

Ejerskifteforsikringen dækker skade, som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 18.1 – 18.3.

For så vidt angår kendelserne i bilag X, er det vores opfattelse, at de nævnte kendelser ikke er sammenlignelige med nærværende eller på anden måde relevant for klages sag.

I sagsresume for 101257 anføres:

*'Klager over afvisning af dækning for skadeforhold vedrørende tagrender. Ejendommen var fra 1980 og var overtaget af klageren i 2019. Klager anmeldte i 2021, at der var bagfald, lunger, for lille dimension og mangelfuld fastgørelse ved de indbyggede tagrender på nord- og sydsiden. I regnvejr løb vandet over og stod op i enden modsat nedløbsrør. I 2022 anmeldte klager, at der var sket vandindtrængen ved soveværelsesvindue på grund af overløb fra tagrende. Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at der forelå skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet lagde vægt på, at de påpegede udførelsesmæssige forhold efter nævnets vurdering, ikke var af en karakter, så disse i sig selv udgjorde en skade. Nævnet lagde vægt på, at vandindtrængningen i 2022 skyldtes, at der var væltet en vindplade i konstruktionen efter overtagelsen. Det var ikke godtgjort, at dette var udtryk for skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Selskab medhold.'*

I sagsresume for 101415 anføres:

*'Klager over afslag på dækning af afskalning på facade. Klager overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1985, den 1/3 2021. Han anmeldte den 6/6 2021, at ejendommens facade var blevet malet med ikke-åndbar plastikmaling og senere vandskuret, hvilket medførte, at huset ikke kunne ånde, og at vandskuringen boblede ud og skallede af. Selskabet afviste at yde dækning under henvisning til, at der ikke var tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet anførte, at der i tilstandsrapporten var flere noteringer omkring revner og afskalning i facaden. Nævnet kunne ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet lagde blandt andet vægt på, at tilstandsrapporten beskrev flere steder med revner i facaden samt løst og afskallet puds og maling, og nævnet fandt, at klager på den baggrund havde haft mulighed for at tage forholdets karakter, betydning og omfang i betragtning før købet af ejendommen. Selskab medhold.'*

I sag 97823 angiver sagsresume:

*'Klager over afslag på dækning af afskalning på facade. Klager overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1985, den 1/3 2021. Han anmeldte den 6/6 2021, at ejendommens facade var blevet malet med ikke-åndbar plastikmaling og senere vandskuret, hvilket medførte, at huset ikke kunne ånde, og at vandskuringen boblede ud og skallede af. Selskabet afviste at yde dækning under henvisning til, at der ikke var tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet anførte, at der i tilstandsrapporten var flere noteringer omkring revner og afskalning i facaden. Nævnet kunne ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet lagde blandt andet vægt på, at tilstandsrapporten beskrev flere steder med revner i facaden samt løst og afskallet puds og maling, og nævnet fandt, at klager på den baggrund havde haft mulighed for at tage forholdets karakter, betydning og omfang i betragtning før købet af ejendommen. Selskab medhold.'*

For klagers underkonklusion, må vi anføre, at forsikringsbetingelserne, som er affattet efter minimumsbekendtgørelses bilag 1, punkt 6, litra g undtager forhold, der alene skyldes, at bygningsdele eller materialer har nået deres forventede levetid. Dette er en naturlig begrænsning, da ejer-

skifteforsikringen ikke er en kaskoforsikring med all-risk dækning, men en bygningsforsikring med et dækningsomfang defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 18.1-18.3.

Vi bemærker, at undtagelses bestemmelsen er i tråd med huseftersynsordningens formål, hvor tilstandsrapporten helt overordnet ikke omfatter en vurdering af bygningsdeles forventede levetid, men derimod en vurdering af bygningens aktuelle tilstand.

*Ad 3. Forsikringselskabets oplysningspligt og manglende klarhed i kommunikation*

Vi har tidligere angivet at forsikringsaftalelovens § 4 ikke regulerer forhold at denne karakter.

Det er vores opfattelse, at formuleringen i taksators afgørelse ikke er uklar (bilag B). Vi skal i den forbindelse oplyse, at ejerskifteforsikringen dækker aktuel skade. Der er ikke grundlag for at antage, at skade 2 allerede havde manifesteret sig i aktuel skade på tidspunktet for skade 1.

*Ad 4. Selvmodsigelse mellem forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 og 19, litra g*

Vi skal blot gentage fra høringssvar 1, at skade 1 blev anerkendt som dækningsberettigende, da det var tale om aktuel skade i form af egentlige utætheder opstået tæt på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, jf. gældende praksis. Skade 2 var ikke aktualiseret på dette tidspunkt.

Klager bliver i forbindelse med skade 1 gjort opmærksom på, at det er et kendt forhold, at skumlister af denne karakter forvitrer og medføre utætheder. Der var derfor risiko for, at tilsvarende skadeforhold kunne opstå på ny, og der i givet fald ikke vil være dækning herfor.

Det er vores opfattelse at taksators dækningsmeddelelse med oplysning om mulig risiko for yderligere tilsvarende skade er klar og tydelige, jf. bilag B.

Det er vores opfattelse, at taksators afgørelse ikke skaber en berettiget forventning om dækning for mulige fremadrettede utætheder på tagfalden.

*Ad 5. Tidligere præcedens for tilsvarende afgørelsen (se bilag X)*

De påberåbte kendelser er kommenteret ovenfor under punkt Ad 2.

*Ad 6. Urimelig afvisning af krav henhold til forsikringsaftalelovens § 18*

**1. Retsgrundlag**

Som anført tidligere regulerer forsikringsaftalelovens § 18 sikredes fremkaldelse af forsikringsbegivenhed ved forsæt eller grov uagtsomhed. Bestemmelsen synes ikke relevant for aktuelle.

**2. Manglende saglig begrundelse for afvisning af Skade 2**

Det er vores klare opfattelse at skade 2 er behandlet og vurderet på baggrund af forsikringsbetingelserne samt gældende praksis.

Vi skal præcisere, at en bygningsdel eller et materiales naturlige og forventet levetidsudløb ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For skade 1 henviser vi til høringssvar 1.

*Ad 7. Konklusion & Anmodning*

Som anført ovenfor fastholder vi i det hele at klagers anmeldelse af såvel skade 1 og skade 2 er behandlet og vurderet i overensstemmelse med den forsikringsaftale, der er indgået samt gældende praksis."

Klageren har i brev af 19/3 2025 bl.a. anført:

**"1. Reparationer før overtagelse var mangelfulde og i strid med gældende lovgivning**

Den bygningssagkyndiges rapport fra [byggesagkyndig 1] dokumenterer tydeligt, at taget er blevet forsøgt repareret forud for overtagelsen ved brug af elastisk fuge, bitumen og mørtel ([byggesagkyndig 1's] Rapport, side 8-10).

- Disse reparationer er ikke udført i overensstemmelse med gældende bygningsreglement og forskrifter, hvilket udgør en nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes § 18.3 (Bilag A, Forsikringsbetingelser, vilkår 2535006).
- Specifikt er der manglende korrekt fugning af alle vandrette samlinger samt manglende lodret fugning på op til 5-7 cm, hvilket i sig selv medfører en betydelig risiko for lækager ([byggesagkyndig 1's] Rapport, side 8).
- Tilstandsrapporten nævnte ikke disse forhold, hvilket betyder, at køber ikke havde mulighed for at forhandle om husets pris med øje for tagets faktiske tilstand.
- Forsikringsselskabets taksator burde have identificeret den mangelfulde reparation ved vurderingen af skade 1, men undlod at gøre dette (Bilag B, Taksators afgørelse af 10.2.2023)."

Selskabet har i brev af 14/4 2025 bl.a. anført:

"For klagers bemærkninger under punkt 2 om mangelfuld reparation og klagers byggetekniske rapport skal vi henvise til vores bemærkninger i høringssvar 2 side 2, 3. afsnit.

Det forhold, at en udbedring eller vedligeholdelse ikke udføres i overensstemmelse med en forskrift, er ikke i sig selv udtryk for dækningsberettigende skade. Ankenævnet har i gentagende kendelser anført, at det derimod er afgørende om forholdet har manifesteret sig i skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Det er ikke godtgjort, at den tidligere udførte lokale/stedvise tætning har manifesteret sig i dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vores høringssvar 2 som anført ovenfor.

Vi bemærker, at dækningsberettigende udbedring af uhensigtsmæssig eller fejludført vedligeholdelse, i øvrigt som udgangspunkt vil bestå i at 'tilbageføre' konstruktionen til sin oprindelige form, hvilket her vil svare til fjernelse af mørtel/bitumen.

**Ad Vedr. Ejerskifteforsikringen dækning af skade på tag**

***1.Reparationer for overtagelsen var mangelfulde og i strid med gældende lovgivning***

Det er korrekt, at understrygning med mørtel/bitumen ikke er hensigtsmæssig hverken for hele tagbelægningen eller som her blot lokalt/stedvist.

Vi er dog ikke bekendt med, at forholdet skulle være reguleret i BR eller for den sags skyld forskrifter, som i øvrigt alene er udtryk for vejledninger.

Da den stedvise tætning ikke har manifesteret sig i skade under ejerskifteforsikringen, er forholdet ikke udtryk for dækningsberettigende skade, jf. tidligere indlæg.

Ejerskifteforsikringen dækker skade, som defineret i forsikringsbetingelserne og ikke mulig manglende oplysninger i tilstandsrapporten.

Vi bemærker, at det er sikrede som skal dokumentere eller godtgøre dækningsberettigende forhold. Det er ikke taksator som skal identificere og afdække dækningsberettigende skade."

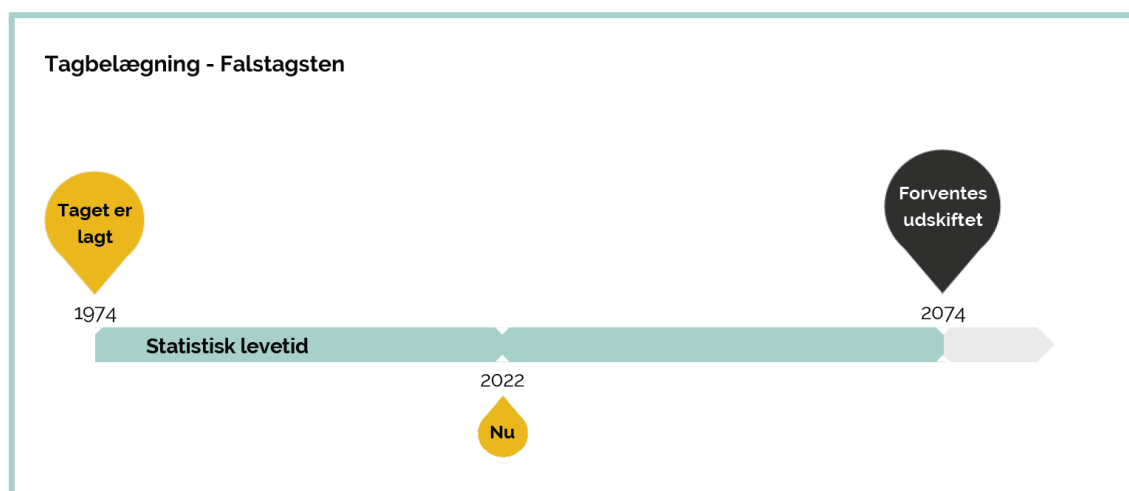
Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 29/3 2022 fremgår bl.a.:

## "TAGETS RESTLEVETID

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag. Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer. Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



Af taksators brev af 10/2 2023 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået sagens materiale og kan meddele, at vi anerkender at dække revnede og utæt tag i et område på ca. 2-4 m<sup>2</sup>

Tagbelægningen består af K21 tegltagsten med fugesystem og uden undertag.

Taget er det oprindelige fra 1974 og dermed 49 år gammelt.

Erfaringsmæssig vil denne type tag blive utæt med tiden, da skumstrimmel, som skal sikre tæthed for fysne og slagregn, forvitre med tiden.

Ejerskifteforsikringen dækker den revnede tagsten samt afrensning af den understrøgning som tidligere ejer har udført. Denne type tagsten egner sig ikke til pletvis underfugning.

Dermed opnår tagbelægningen igen den tæthed som tilsvarende tagbelægning.

Dermed ikke sagt at denne tagbelægning vil forblive tæt fremadrettet. Der vil fremadrettet være risiko for utætheder pga. tagbelægningstype. Fremtidige utætheder vil dog ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, da det er en forudsætning at utætheden, eller nærliggende risiko for utætheder, var til stede ved overtagelsen.

Fremadrettet vil denne forudsætning ikke være opfyldt.

Forsikringen dækker jf. vedhæftet overslag på i alt 33.625 kr. inkl. Moms. Der er en selvrisiko på 5.300 kr."

Af netværkshåndværkerens e-mail af 3/2 2024 til taksatoren fremgår bl.a.:

"Jeg har besøgt [klagerens ægtefælle] nu, og kan konstatere:

- 1) Rygning ser tæt ud.
- 2) der er lidt eller mere indtrængende regnvand jævnt spredt over hele tagets areal ved besigtigelsen.

Enkelte steder er så meget det indvendigt i huset nu viser sig. Da jeg besigtiger loftrummet, vil jeg sige at taget er utæt som en si ved regn og vind på samme tid.

Er det muligt at udføre en komplet overstrygning i tilsvarende farve på dette tag?"

Af byggesagkyndig 1's rapport af 5/6 2024 fremgår bl.a.:

## **"Formål**

[Byggesagkyndig 1] har i d. 23-04-2024 besigtiget [adresse] for skade registrering i forbindelse med vandindtrængninger i tagkonstruktionen.

Formålet med skaderegistreringen er at undersøge og registre vandindtrængninger, årsag samt vurdering hvor længe skaden har været til stede

Der er ved besigtigelsen oplyst at der tidligere har været vandindtrængninger som er udbedret af forsikringens håndværker i efteråret 2023.

...

## **Konstruktionsopbygning:**

Tagkonstruktionen er med gitrespær med 25 gr. hældning, 37x58 mm lægter og brune K 21 tagl-tagsten med fugesystem.

...

## **Skades registrering vandindtrængninger tagkonstruktion**

### **1. Skade registrering indvendigt**

Vandindtrængninger er registreret på lofter i stue mod haven

*2. Skade registrering indvendigt*

Tidligere skade ved vandindtrængninger i entre

*3. Udvendig registrering*

Tagsten er i god stand med enkelte afbræk og skår fordelt på hele tagfladen.

...

*4. Udvendig registrering*

Oprindelig fugesystem er ikke længere intakt.

Levetiden på skumgummiet er kortere end for selve teglen og har ikke været effektivt i mange år.

...

*5. Registrering indvendigt i loftrummet*

Tagstenene er delvist fuget med elastisk fuge eller bitume samt mørtel. Fugningen er dog ikke udført i følge forskrifterne hvor alle vandrette samlinger skal være fuget og lodrette samlinger fuget ca. 5-7 cm op for at sikre et tæt tag.

...

*6. Registrering indvendigt i loftrummet*

Der ses fugtaftegninger flere steder på lægter, spær og isolering samt under isolering i området i stuen.

...

*7. Registrering indvendigt i loftrummet*

Generelt er der registreret meget skidt på isolering og gangbro. Der vurderes at dette kommer ind gennem utætheder mellem tagsten.

...

**Konklusion**

Ved besigtigelsen 23-04-2024 med Skadesregistrering på [adresse] blev der konstateret aftegninger fra vand indtrængninger i stuens loft.

Tagsten er i god tilstand og med enkelte afbrækket kanter og skår som vurderes ikke at have betydning for tagstenens levetid. Tagstenene er oprindeligt med fugesystem som ikke længere har nogen virkning da skumstrimlerne er smuldret væk. I tagrummet er der konstateret flere fugtaftegninger på spær, lægter og isolering. I området hvor der er fugtaftegninger på loftet i stuen er der ligeledes konstateret fugtaftegninger under isoleringen. Fugtaftegningerne var tørre ved besigtigelsen. Tagstenene er i flere mindre områder fuget med elastiks fuge og enkelte steder med mørtel.

På baggrund af registreringerne konkluderes det at problemet med vandindtrængninger at stået på i mange år, dels da der tidligere har været forsøgt stopning af vand indtrængningerne ved tætning som ovenstående flere steder. Det kan ikke udelukkes at der er flere steder hvor vandindtrængninger / skaden ikke har vist sig på lofterne endnu.

Udbedringsforslag: Ubedring kan ske ved at understryge efter gældende forskrifter. Ved evt. understrykning skal der foretages forbedring af tagkonstruktionens ventilation."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

**"18. Hvad dækker forsikringen**

...

## **Skade**

**18.3** Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

## **19. Hvad dækker forsikringen ikke**

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

...

**g** Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

**h** Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet har fået forelagt fotografier af taget og tilbud af 3/12 2024 på udskiftning af tag med betontagsten for 339.000 kr.

## **Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er fra 1974 og har K21-romerfalstagsten med fugesystem ved overlæg. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2022 og anmeldte den 15/1 2023 vandindtrængen ved rygning. Selskabet dækkede en udskiftning af knækkede tagsten i rygningen og i første række op mod rygningen samt utæthed ved skumlister i et mindre område. Den 6/2 2024 anmeldte klageren nye utætheder i taget. Selskabets netværkshåndværker har besigtiget ejendommen i februar 2024, og klagerens byggesagkyndige har besigtiget ejendommen den 23/4 2024. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at skaden skyldes, at levetiden på skumlisterne mellem tagstenene er udløbet. Klageren ønsker dækning til udskiftning af taget og har fremlagt et tilbud på 339.000 kr. for et nyt tag. Klageren har anført, at det nedbrudte fugesystem udgør en skjult skade, som ifølge den byggesagkyndiges rapport var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Klageren har anført, at selskabet ikke har dokumenteret, at skaden udelukkende

skyldes materialets levetid. Klageren har anført, at selskabet – ved at anerkende den første skade som dækningsberettigende – har bekræftet, at taget på overtagelsestidspunktet havde skader og nærliggende risiko for yderligere skader. Det er derfor selvmodsigende, at selskabet nu afviser nye skader, der blot er en fortsættelse af de samme underliggende problemer. Klageren har anført, at taksators forbehold for fremtidige utætheder er uklart. Taksator oplyste ikke klart og tydeligt om skadens fulde omfang og konsekvenser, og taksator har ikke taget konkret stilling til, om den anden skade var til stede ved ejerskiftet. Klageren har anført, at tidligere ejers forsøg på at reparere taget med elastisk fuge, bitumen og mørtel ikke er udført efter bygningsreglement og forskrifter, hvilket udgør en nærliggende risiko for skade.

Selskabet har anført, at skumlister typisk er udtjente efter 25-35 år. Skaden i 2023 – bortset fra de knækkede tagsten – skyldtes også udløb af levetid på tagets fugesystem, men selskabet dækkede dog utætheden, fordi det er praksis at anerkende utætheder, der viser sig kort efter overtagelsen. Taksator præciserede i 2023, at tagbelægningen ikke ville forblive tæt, og at fremtidige utætheder ikke ville være dækket af forsikringen. De nye utætheder er først anmeldt 1 år og 7 måneder efter overtagelsen og opfylder ikke kravet om nærliggende risiko for skade. Der ses ikke ældre fugtskader i tagrummet i form af trænedbrydning.

Det fremgår af taksators brev af 10/2 2023, at "Erfaringsmæssig vil denne type tag blive utæt med tiden, da skumstrimmel, som skal sikre tæthed for fysne og slagregn, forvitte med tiden. Ejerskifteforsikringen dækker den revnede tagsten samt afrensning af den understrøgning som tidligere ejer har udført. Denne type tagsten egner sig ikke til pletvis underfugning. Dermed opnår tagbelægningen igen den tæthed som tilsvarende tagbelægning. Dermed ikke sagt at denne tagbelægning vil forblive tæt fremadrettet. Der vil fremadrettet være risiko for utætheder pga. tagbelægningstype. Fremtidige utætheder vil dog ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, da det er en forudsætning at utætheden, eller nærliggende risiko for utætheder, var til stede ved overtagelsen. Fremadrettet vil denne forudsætning ikke være opfyldt".

Af netværkshåndværkerens e-mail af 3/2 2024 fremgår, at "der er lidt eller mere indtrængende regnvand jævnt spredt over hele tagets areal ved besigtigelsen. Enkelte steder er så meget det

indvendigt i huset nu viser sig. Da jeg besigtiger loftrummet, vil jeg sige at taget er utæt som en si ved regn og vind på samme tid".

Det fremgår af den byggesagkyndiges rapport af 5/6 2024, at "Oprindelig fugesystem er ikke længere intakt. Levetiden på skumgummiet er kortere end for selve teglen og har ikke været effektivt i mange år ... Tagstenene er delvist fuget med elastisk fuge eller bitume samt mørtel. Fugningen er dog ikke udført i følge forskrifterne hvor alle vandrette samlinger skal være fuget og lodrette samlinger fuget ca. 5-7 cm op for at sikre et tæt tag ... Der ses fugtaftegninger flere steder på lægter, spær og isolering samt under isolering i området i stuen ... Tagstenene er oprindeligt med fugesystem som ikke længere har nogen virkning da skumstrimlerne er smuldret væk ... På baggrund af registreringerne konkluderes det at problemet med vandindtrængninger at stået på i mange år, dels da der tidligere har været forsøgt stopning af vand indtrængningerne ved tætning som ovenstående flere steder. Det kan ikke udelukkes at der er flere steder hvor vandindtrængninger / skaden ikke har vist sig på lofterne endnu".

På fotografier af tagrummet ses pletvise opfugtninger af spærkonstruktionen.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 19.g, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte skadeforhold vedrørende utætheder i tagbelægningen alene består i udløb af fugesystemets sædvanlige levetid. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning. Nævnet henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 19.g. Nævnet bemærker, at når fugesystemets levetid er udløbet, er det påregneligt, at der kan opstå utætheder.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om det oprindelige tag fra 1974. Det fremgår af den byggesagkyndiges rapport, at "oprindelig fugesystem er ikke længere intakt. Levetiden på skumgummiet er kortere end for selve teglen og har ikke været effektivt i mange år", og "Tagstenene er oprindeligt med fugesystem som ikke længere har nogen virkning da skum-

# Ankenævnet for Forsikring

23.

102736

strimlerne er smuldret væk". Det er efter nævnets opfattelse velkendt, at skumstrimlerne på K21-tage har en kortere levetid end selve teglstenene.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv udgør en skade i forsikringens forstand, at skumstrimlerne har haft en forholdsvis begrænset levetid i forhold til teglstenene. Nævnet henviser til tidligere kendelser nr. 98422 og 100396 om pågældende type af tagbelægning med en alder på ca. 50 år.

Nævnet har også lagt vægt på, at de nu anmeldte utætheder ved taget er anmeldt 1 år og 7 måneder efter overtagelse af ejendommen. Klageren har ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var følgeskader, der skyldes de nedbrudte skumstrimler. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på fotos af spær og lægter i tagrummet, hvor opfugtninger fremstår af nyere dato, uden at der er tegn på begyndende nedbrydning.

Det forhold – at selskabet kort efter overtagelsen dækkede lokale skader på og omkring tagrygningen – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand