

Ankenævnet for Forsikring

Den 14. maj 2025 blev i sag nr. 102831:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 28/12 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med stormvejret den 02.01.2024 opstod der skader på vores ejedoms tagdækning hvor tagsten var blæst af. Det blev i denne sammenhæng konstateret, at der efter at tagsten var blæst af trængte vand ind i bygningen. Skader relateret til tagdækning og vandindtrængen er blevet dækket af vores husforsikring. Afhjælpning af stormskader på taget blev udført af en lokal tømrermester som i den forbindelse oplyste, at han ikke kunne give garanti på de udførte udbedringsarbejder, da taget i forhold til udførelsen af undertag og inddækninger er fejlkonstrueret. Jeg har anført overfor ejerskifteforsikringen, at de nævnte fejlkonstruktioner først er blevet af-dækket som en konsekvens af de opståede stormskader og derfor ikke har kunnet konstateres før ligesom disse forhold ikke er anført i den tilstandrapport der har ligget til grund for købet af ejendommen. Jeg har derfor fastholdt, at de fejlbehæftede forhold betyder, at ejendommen ikke er sikret mod vandindtrængen ved svigt i primærtagdækningen (den funktion som et undertag med tilhørende inddækninger netop skal have) og at dette er en fejlkonstruktion som både er i konflikt med gældende bygningsreglement, god og byggeskik jf. byggeteknisk fælleseje ligesom det har reduceret ejendommens værdi sammenlignet med en tilsvarende ejendom uden tilsvarende fejl på købstidspunktet. Mine detaljerede indsigelser fremgår af korrespondancen med ejerskifteforsikringsselskabet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil opnå at stå med en ejendom uden byggetekniske fejl, andre end de fejl der er angivet i den tilstandsrapport der ligger til grund for ejendomshandlen. Jeg vil således opnå, at ejerskifteforsikringen vil dække udbedring af undertag og tilhørende inddækninger således at tagkonstruktionen fremstår uden byggetekniske fejl som ligeledes vil medføre, at jeg kan få foretaget en endelig

udbedring af stormskaderne på taget og hvor disse udbedringer vil kunne udføres korrekt og således være garantidækket"

Selskabet har den 17/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således: "På vegne af Domus Forsikring A/S, herefter benævnt Domus Forsikring skal jeg ved nærværende kommentere på den af klagerne indgivne klage.

i. Sagens faktiske omstændigheder

Klager erhvervede ejendommen beliggende ... med overtagelse efter det i købsaftalen oplyste den 1. november 2020. Købsaftale med salgsoptilling af 27. august 2020 fremlægges som bilag A.

I forbindelse med handlen fik klager udleveret tilstandsrapport, der fremlægges som sagens bilag B.

Klager tegnede hos indklagede ejerskifteforsikring med 5-årig basisdækning.

Police og forsikringsbetingelser fremlægges som bilag C.

Den 16. januar 2024, ca. 3 år og 2 måneder efter overtagelsen, anmeldte klager følgende:

'Tag udført i 2013 er ikke udført korrekt. I forbindelse udbedring efter stormskade på tagdækningen har den udførende tømrer oplyst, at han ikke kan give garanti på udbedringsarbejdet da tagdækningen på flere punkter ikke er udført korrekt. Tømrer oplyser, at følgende ikke er udført korrekt:

- Tagsten er ikke udlagt med korrekt overlæg*
- Rygningssten er ikke udlagt med korrekt overlæg*
- Tagsten er ikke udlagt med tilstrækkeligt overlæg ud over vindskeder*
- Rygningssten er ikke udlagt med korrekt overlæg ud over ender af rygninger*
- Inddækninger er ikke udført korrekt ift. ny tagdækning (oprindelige inddækninger er genanvendt, hvor der er bagfald ved f.eks. skorsten)*
- Undertag er ikke udført med tætte tilslutninger og er ikke ført ned til tagrender hvorfor vand ikke ledes ned i tagrenderne'*

Om skadens opdagelse anførte klager:

'I forbindelse udbedring efter stormskade på tagdækningen har den udførende tømrer været på taget og gennemgået dette samt foretaget udbedring af skadede områder men oplyser, at han ikke kan udføre udbedringerne korrekt grundet de konstaterede udførelsesfejl på tagdækningen. Der er efterfølgende konstateret vandindtrængen i bygningen. Dette forhold er anmeldt til vores Husforsikring (fotos vedlagt)'

Uddrag af skadeanmeldelsen fremlægges som bilag D.

Domus Forsikring traf første gang afgørelse den 22. januar 2024, hvor forholdet blev afvist, hvilken afgørelse er fremlagt af klager.

Efter klagers indsigelser besigtigede taksator ... ejendommen i maj 2024.

Taksatorrapport af 14. maj 2024 fremlægges som bilag E.

Domus Forsikring fastholdt sin afvisning af forholdet den 18. juni 2024. Klager har fremlagt afgørelsen.

Klager har også fremlagt endelig afgørelse fra Domus Forsikrings klage- og kvalitetsafdelingen af 28. august 2024.

I afgørelsen henvises til ankenævnets kendelse 95559, der fremlægges som bilag F.

Ved indlevering af nærværende klage, har klager i klageskemaet blandt andet anført:

'I forbindelse med stormvejret den 02.01.2024 opstod der skader på vores ejedoms tagdækning hvor tagsten var blæst af. Det blev i denne sammenhæng konstateret, at der efter at tagsten var blæst af trængte vand ind i bygningen. Skader relateret til tagdækning og vandindtrængener blev dækket af vores husforsikring. Afhjælpning af stormskader på taget blev udført af en lokal tømrermester som i den forbindelse oplyste, at han ikke kunne give garanti på de udførte udbedringsarbejder, da taget i forhold til udførelsen af undertag og inddækninger er fejlkonstrueret. [...]'

ii. Bevis for dækningsberettiget skade?

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for, at der per overtagelsesdagen i 2020 forelå en dækningsberettiget skade.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, hvorfor ulovlige bygningsindretninger ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Derudover kan det ikke i sig selv anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at dele af tagkonstruktionen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller efter producentanvisninger. Det afgørende er, om skadebegrebet er opfyldt.

I forbindelse med en storm den 2. januar 2024, mere end 3 år efter overtagelsesdagen, fik klager af sin husforsikring dækket en stormskade, der medførte vandindtrængen i ejendommen grundet at tagsten var blæst af.

Klager har på nuværende tidspunkt beboet ejendommen i mere end 4 år og har ikke konstateret eller overfor ankenævnet dokumenteret skader i sin ejertid, der kan henføres til den måde tagkonstruktionen er opført på.

Klager har således ikke bevist, at der per overtagelsesdagen den 1. november 2020 forelå en skade og heller ikke, taget klagers 4-årige ejertid i betragtning, bevist at der per overtagelsesdagen forelå en nærliggende risiko herfor i ejerskifteforsikringens forstand.

Domus Forsikring fastholder således afvisningen af forholdet, og kan i øvrigt henholde sig til det i afgørelserne af 22. januar, 18. juni og 28. august 2024 anførte."

Klageren har i brev af 15/2 2025 til nævnet bl.a. anført: "Med henvisning til redegørelse fra Domus Forsikrings advokat, ... (ved Partner ...) gøres følgende gældende:

Med henvisning til BEK nr 13 af 12/01/2012 *Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.*, Bilag 1 oplyses følgende med reference til de enkelte underafsnit i nævnte bilag:

2); c)

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

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

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

Som anført i forbindelse med anmeldelsen af den aktuelle skade, er der i tilstandsrapporten, som har ligget til grund for erhvervelsen af ejendommen, ikke gjort anmærkninger i forhold til tagets tilstand og udførelse.

De forhold der er anmeldt til ejerskifteforsikringen er opdaget i forbindelse med en stormskade, hvor tagsten blæste af taget. Som konsekvens heraf, skete der vandindtrængen i ejendommen. Denne vandskade blev dækket af ejendommens husforsikring. Den opståede skade blev straks efter at skaden blev opdaget, søgt udbedret ved rekvirering af en tømrermester. Først i forbindelse med udbedringsarbejderne, hvor tagkonstruktionen var åbnet, kunne de fejlbehæftede forhold der er anmeldt til ejerskifteforsikringen konstateres. Endvidere henledes opmærksomheden på, at et undertag først træder i funktion, når der sker svigt i den primære tagdækning. Undertagets manglende funktionsduelighed, afledt af fejlbehæftet udførelse, har således først kunnet identificeres i forbindelse med, at der er sket skade på den primære tagdækning, hvilket vil sige på tidspunktet, hvor stormskaden er opstået. Denne del af den anmeldte skade kan karakteriseres som 'brud' og 'lækage' som selvsagt *nedsætter bygningens værdi og brugbarhed*. Endvidere gøres der opmærksom på, at de fejlbehæftede forhold medføre ekstraordinært vedligehold som følge af, at underliggende konstruktioner utilsigtet påvirkes af regnvand.

Det betragtes som uundgåeligt, at der vil ske indtrængning af vand igen i det tilfælde at der igen vil opstå skade på primærtagdækningen. Såfremt denne risiko skal elimineres kræver det, at der udføres *særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger*, da en udbedring vil kræve, at undertaget udføres korrekt i sammenhæng med at inddækninger i sammenhæng hermed udføres korrekt. I forbindelse med udførelsen af det nuværende tag (udført i 2013) er de oprindelig inddækninger ikke blevet tilpasset den nye tagdækning, hvorfor inddækningerne ikke leder vand væk og giver den fornødne tæthed i den samlede tagkonstruktion. Eksempler på fejl i tagkonstruktionen er vedlagt som **Bilag K01**. Hertil bemærkes, at ingen af de i **Bilag K01** oplyste forhold er nævnt i tilstandsrapporten.

Samlet gøres det opmærksom på, at de fejlbehæftede forhold der er anmeldt til ejerskifteforsikringen først har kunnet konstateres i forbindelse med, at nævnte tømrermester har tilgået taget med dertilhørende åbning af tagdækningen og forsøgt at udbedre dette. Som anført i anmeldelsen af skaden har tømrermesteren set sig nødsaget til at oplyse, at de udbedringsarbejder han har udført ikke har kunnet udføres med garanti, da en korrekt udbedring vil være betinget af, at den samlede tagkonstruktion i øvrigt er udført korrekt, herunder at tagsten er udlagt korrekt, at undertag er udført korrekt og at inddækninger er udført korrekt.

Det gøres endvidere gældende, at såfremt der i dag skulle udarbejdes en tilstandsrapport, vil der i denne skulle anføres de fejl på tagkonstruktionen som nu er identificeret og at ejendommens værdi dermed vil være betydeligt ringere sammenlignet med en tilsvarende ejendom med en anmærkningsfri tilstandsrapport.

Det bemærkes, at der ikke foreligger et cirkulære tilknyttet *BEK nr 13 af 12/01/2012 Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., Bilag 1* med uddybninger eller fortolkninger af begreber og definitioner i bekendtgørelsen hvorfor den egentlige ordlyd i bekendtgørelsen skal ligge til grund for fastsættelsen af dækningsomfanget i den lovpligtige ejerskifteforsikring.

Det fastholdes således, at de forhold der er anmeldt i skade ... er indeholdt i forsikringens dækningsomfang.

...

Fotobilag

...

Foto 01

Inddækning om skorsten.

Der ses bagfald både ved bagside og langs side af skorsten.

Oprindelige inddækninger er ikke skiftet

i forbindelse med udskiftning af tag i 2013 (bemærk at inddækningsmateriale er bly, som ikke er tilladt anvendt siden 2000).

...

Foto 02

Inddækning imellem bygningsafsnit (forskudte tagflader).

Der ses bagfald ved sammenbygning med forskudt bygningsafsnit.

Oprindelige inddækninger er ikke skiftet i forbindelse med udskiftning af tag i 2013 (bemærk at inddækningsmateriale er bly, som ikke er tilladt anvendt siden 2000).

...

Foto 03

Undertag er ikke afsluttet med fodblik og afvanding af undertag er ikke ført ned i tagrende, hvorved underliggende bygningsdele er eksponeret af regnvand.

Der er ekstraordinært vedligehold af underliggende murværk afledt af dette forhold.

Da undertaget er blotlagt i disse områder eksponeres undertaget for solens UV-lys og nedbrydes.

Placering af tagrender er ikke ført op til ny tagdækning.

...

Foto 04

Undertag er ikke afsluttet med fodblik og afvanding af undertag er ikke ført ned i tagrende, hvorved underliggende bygningsdele opfuges.

Da undertaget er blotlagt i disse områder eksponeres undertaget for solens UV-lys og nedbrydes.

Placering af tagrender er ikke ført op til ny tagdækning

...

Foto 05:

Oprindelige skotrender er ikke hævet i forbindelse med etablering af nyt tag i 2013.

Der er ikke sammenhæng imellem undertag og skotrende. Der er således ikke sammenhæng i de respektive tætningsplaner i konstruktionen.

...

Foto 06:

Tagsten ligger ikke med korrekt overlæg mange steder.
Primær tagdækning er således ikke tæt.

...

Foto 07:

Tagsten ligger ikke med korrekt overlæg mange steder.
Primær tagdækning er således ikke tæt.

...

Foto 08:

Tagdækning er ikke ført ud over vindskede.
Der er således ikke sammenhæng i de respektive tætningsplaner i konstruktionen.

...

Foto 09:

Tagdækning er ikke ført ud over vindskede.
Der er således ikke sammenhæng i de respektive tætningsplaner i konstruktionen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget uddrag af skadesanmeldelse af 16/1 2024, tilstandsrapport af 13/8 2020 og fotografier. Uddrag af bilagene gives nedenfor.

Af selskabets taksatorrapport af 14/5 2024 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde: Fejlmonteret tagsten, undertag, rygninger og inddækninger

Anmærkninger:

Tilstandsrapport: Ingen anmærkninger vedr. det anmeldte forhold.

Police: Ingen forbehold vedr. det anmeldte forhold.

Taksatorbeskrivelse:

Beskrivelse:

...

Foto af forholdene:

Blyinddækning rundt skorstenen på nordvendt tagflade

Periodisk vandudsivning ved underbeklædningen

...

Sydvestvendte tag på overdækket terrasse

...

Nederste lægte er blotlagt og undertaget er ikke ført i tagrenden

...

Østvendte gavl på tilbygget 1.sal

...

Tagsten langs vindskede som ikke er afsluttet med udlæg/alternativ vindskedesten

...

Inddækninger ved sammenbygning er udført med bly

Ankenævnet for Forsikring

7.

102831

...

Åbning ved rygningens afslutning

...

Åbning ved rygningens afslutning på oprindelige hus

...

Korrekt afslutning ved tagfod

...

Korrekt afslutning ved vindskeder med vindskedesten

...

Kundefoto som viser fugtskader indv.

...

4. Årsag og omfang:

Afslutninger på undertaget er ikke udført håndværksmæssig korrekt

Afslutninger af tagsten langs vindskeder er ikke udført håndværksmæssig korrekt

Afslutninger på rygningsssten er ikke udført korrekt

Tagstene er letvægtstegl fra Meyer-Holsen. Generelt er monteringsanvisningen ikke fulgt iforb. med udførelse af tagbelægningen"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1974 – den 1/11 2020. Klageren anmeldte den 16/1 2024, at "tag udført i 2013 er ikke udført korrekt. I forbindelse udbedring efter stormskade på tagdækningen har den udførende tømrer oplyst, at han ikke kan give garanti på udbedringsarbejdet da tagdækningen på flere punkter ikke er udført korrekt". Klageren ønsker, at selskabet dækker "udbedring af undertag og tilhørende inddækninger således at tagkonstruktio-

onen fremstår uden byggetekniske fejl som ligeledes vil medføre, at jeg kan få foretaget en endelig udbedring af stormskaderne på taget og hvor disse udbedringer vil kunne udføres korrekt og således være garantidækket."

Klageren har anført, at fejlkonstruktionerne, hvad angår undertag og inddækninger, først er opdaget i forbindelse med, at stormskaden blev udbedret. Forholdene fremgår ikke af tilstandsrapporten. Klageren har anført, at de fejlbehæftede forhold betyder, at ejendommen ikke er sikret mod vandindtrængning, hvis der er svigt i primærtagdækningen, og at det er den funktion, et undertag med tilhørende inddækninger skal have. Klageren har anført, at "dette er en fejlkonstruktionen, som både er i konflikt med gældende bygningsreglement, god og byggeskik jf. byggeteknisk fælleseje ligesom det har reduceret ejendommens værdi sammenlignet med en tilsvarende ejendom uden tilsvarende fejl på købstidspunktet". Klageren har anført, at det er uundgåeligt, at der vil ske vandindtrængning, hvis der igen skulle ske skade på primærtagdækningen. Klageren har anført, at "såfremt der i dag skulle udarbejdes en tilstandsrapport, vil der i denne skulle anføres de fejl på tagkonstruktionen som nu er identificeret og at ejendommens værdi dermed vil være betydeligt ringere sammenlignet med en tilsvarende ejendom med en anmærkningsfri tilstandsrapport".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at klageren på nuværende tidspunkt har beboet ejendommen i mere end 4 år og ikke har konstateret eller dokumenteret skader, der kan henføres til den måde, tagkonstruktionen er opført på.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

9.

102831

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/11 2020 og anmeldte forholdet den 16/1 2024.

Nævnet har også lagt vægt på, at tagbelægningen efter det oplyste er fra 2013, og at der ikke er godtgjort skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommen, som følge af den måde taget er konstrueret på.

Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at det ikke udgør en skade på ejerskifteforsikringens basisdækning, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Ankenævnet *for* Forsikring

10.

102831

Hans-Jørgen Nymark Beck