

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. maj 2025 blev i sag nr. 102844:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 2/1 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er vandindtrængning flere steder i ved loftet, hvilket blev oplevet første gang 2 måneder efter indflytning, og forekommer jævnligt, når der er både regn og vind. Vi har fået undersøgt og forsøgt udbedret ad flere omgange, uden held. Forsikringen har hver gang afvist at hjælpe med at undersøge og udbedre mulige skader. Vi havde købt os til juridisk hjælp til at føre sagen da en håndværker fortalte at der måtte være en fejl i tilstandsrapporten. Dette var dog en fejl fra håndværkeren, har vi efterfølgende erfaret. og vores nuværende håndværker fortæller at der mangler et ryggningsbånd, som kunne have forhindret vandindtrængning i sin tid. Vi har forsøgt at få skiftet vinduer, lavet ny inddækning samt udbedret fuger ved skorstenen, da disse alle har været håndværkeres bud på løsninger. Der kommer fortsat vand ind ved kraftig regn og vind. Jeg har vedhæftet billeder og tilstandsrapport og den seneste mailkorrespondance hvor selskabet ikke vil forholde sig til de nyeste oplysninger, samt giver endeligt afslag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de hjælper os med et nyt tag, da det (og undertag) iflg. Tilstandsrapport skulle holde +10 år og må antages at være utæt ved indflytning, da der var vandindtrængning ved første omgang slagregn."

Selskabet har den 27/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører vandindtrængen ved tagvindue mod vest, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har på baggrund af besigtigelsen samt oplysninger fra klagers håndværker, ikke haft grundlag for at foretage en erstatningsudbetaling.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 21. juli 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 14. april 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 17. november 2020 anmelder klager, at de den 17. oktober 2020, har konstateret vand ind mellem loft og væg, som en håndværker har forsøgt at udbedre. Anmeldelsen fremlægges som bilag C.

Klager fremsender den 26. november 2020 husforsikringens besigtigelsesrapport af 24. november 2020 (fremlagt af klager). Det fremgår af rapporten, at det sandsynligvis er veluxvinduet, hvor vandet kommer ind ved hård blæst og regn, men at det pt. vurderes under selvriskoen og derfor afvises af husforsikringen.

Skadebehandleren sender den 27. november 2020 svar til klager. Der bliver spurgt ind til, hvad håndværkeren, nævnt i anmeldelsen, fandt ud af, idet årsagen til vandindtrængen naturligvis bør afdækkes.

Herefter ringer klager ca. 1 år senere til DBF, den 25. november 2021, hvor det oplyses af klager, at der fortsat kommer vand ind. Klager oplyser i samme forbindelse, at håndværkeren har forsøgt at rykke på nogle tagsten, men at det ikke har virket. Skadebehandleren tilbyder en besigtigelse.

Den 7. december 2021 besigtiger DBF, hvor konsulenten på baggrund af sin undersøgelse vurderer, at det skyldes utæthed ved veluxvindues inddækning, ligesom blyinddækningen skal klæbes til tagstenene. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Skadebehandleren følger den 14. december 2021 skriftligt op til klager på baggrund af besigtigelsen.

Der følger herefter noget korrespondance, hvor skadebehandleren bl.a. har anledning til at tale med kundens håndværker, hvilket fører til afgørelsen af 5. januar 2022.

Klager anmelder den 3. januar 2024, det vil sige ca. 2 år senere, at der fortsat kommer vand ind, fordi årsagen ifølge klager ikke er blevet klarlagt. Anmeldelsen er desuden vedhæftet tegning og fotos, der viser, at der er tale om samme sted mod nordvest, som tidligere er anmeldt og behandlet af DBF. Anmeldelsen fremlægges som bilag E.

Den 8. januar 2024 afviser DBF, idet der bl.a. henvises til den tidligere afgørelse af 5. januar 2022. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 26. februar 2024 fastholder dækningsafslaget.

Korrespondancen fremlægges som bilag F.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til udskiftning af taget.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 21. juli 2020 var forhold ved taget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en villa opført i år 1994, med fuldmuret facader i røde teglsten. Tagkonstruktionen er udført med bjælkespær og tagbelægning af vingetegl med undertag af banevare. Konsulenten har på baggrund af besigtigelsen konstateret, at det vand, klager har anmeldt mod nordvest, skyldes utæthed ved tagvinduet mod nordvest. Husforsikringen og kundens håndværker ses at være nået frem til samme konklusion.

Kundens håndværker oplyser telefonisk til DBF's skadebehandler, at udbedringen vil bestå i udskiftning af tagvinduets inddækning til en med undertagskrave og klæbning af blyinddækningen. Dette vil ifølge håndværkeren beløbe sig til ca. 6.450,00 kr.

Skadebehandleren sender på den baggrund afgørelse til klager (bilag F, s. 7) ligesom det oplyses, at klager er velkommen til at vende tilbage, når arbejdet med inddækningen er udført. DBF har ikke modtaget fakturaen fra klager eller opfølgning omkring udbedringen af inddækningen.

Klager genanmelder derimod samme forhold ca. 2 år senere, med den begrundelse, at årsagen til vandindtrængningen ikke er blevet afklaret. Dette til trods for afgørelsen af 5. januar 2022 netop bygger på afklaring af både årsagen og udbedringen med kunden håndværker.

I forbindelse med den nye anmeldelse, kræver klagers rådgiver, at forsikringen skal dække udgifterne til udskiftning af taget. Dette begrundes klagers rådgiver med, at undertaget er nået tidspunktet for udløb af den forventede levetid.

Årsagen til den anmeldte/gen anmeldte vandindtrængningen er utvivlsomt utæthed ved tagvinduets inddækning mod nordvest. Der har dog henset til forsikringsbetingelserne ikke været grundlag for erstatningsudbetaling, som det også fremgår af afgørelsen til klager af 5. januar 2022.

Den omstændighed at forholdet omkring tagvinduet mod nordvest evt. er forværret nu, eller der som oplyst af klager er opstået utætheder andre steder nu, kan ifølge DBF ikke føre til et andet resultat, idet forsikringen ikke dækker utætheder/skader der opstår efter overtagelsen.

Klager har ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet den 21. juli 2020 var skader som følge af forhold ved tagbelægningen eller undertaget. At undertaget med tiden slides og ældes og således ikke fremstår nyt efter 30 år, udgør ikke en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Klager skriver desuden i sin klage til Ankenævnet, at der skulle mangle rygningsskand. Rygninger kan laves på flere måder, og der er intet der tyder på, at der er kommet vand ind fra rygningen, som efterhånden har ligget siden 1994 (30 år). Klager er naturligvis velkommen til at udfylde og fremsende en anmeldelse til DBF, hvis det ønskes nærmere behandlet af ejerskifteforsikringen. Uanset vil dette ikke kunne begrunde en udskiftning af taget.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i meddelelse af 13/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Da vi overtager huset, kommer der kort efter vandindtrængning, som vi anmelder. Vi får en håndværker, som giver et bud på årsagen, og udbedre det. Vi troede alt var i orden, indtil der igen var vandindtrængning samme sted, da der igen var slagregn fra den 'rigtige' vindretning. Vi havde igen håndværker ude, som fixer manglende fuger ved skorsten (anmelder ikke, da udbedringen ligger under selvriskoen, så vi tænkte at det var formålsløst). Igen tror vi at alt er i orden, indtil der endnu engang kommer vandindtrængning ved slagregn. Denne gang får vi fat i nye håndværkere, og får tilknyttet tidligere rådgiver, som fejlagtigt mener at der er fejl i tilstandsrapporten – Det var der ikke. Vi får undersøgt taget yderligere og finder hul i undertaget, som er sendt til forsikringen, og også vedhæftet her i den oprindelige anmeldelse. Alt logik siger, ifølge vores håndværker, at vandindtrængningen hænger sammen med undertagets stand, herunder mindst et decideret hul, som er dokumenteret.

Summa summarum – Vi overtager huset med tilstandsrapport som angiver at tag + undertag forventes at holde i +10 år, men har vandindtrængning kort efter indflytning, og har efter flere forskellige forgæves undersøgelser og reparationer fundet kilden – minimum ét hul i undertaget, som generelt er i dårlig stand. Vi (med flere forskellige håndværkere) har ikke kunnet dæmme op for vandet indtil nu, så alt peger på at der har været hul ved overtagelse. Jeg ved simpelthen hvordan jeg kan dokumentere det yderligere, end klare billeder af vandindtrængning og tydeligt billede af hul i undertaget."

Selskabet har i brev af 7/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har i forhold til sit ønske om dækning af udgifter til et nyt tag løbende rykket sit fokus omkring årsagen under behandlingen.

I forbindelse med anmeldelserne var fokus, at det ikke kunne lade sig gøre at finde årsagen. DBF fandt årsagen ved tagvinduetts inddækning, herefter blev fokus i stedet tagets generelle alder og statiske levetid og nu knap 4 år senere bliver der peget på rygningen og et hul der er opstået i undertaget.

Den lokale utæthed klager anmeldte den 17. november 2020 og igen 3. januar 2024 mod nord-vest, skyldes en utæthed ved tagvinduetts inddækning. Det er der konkret redegjort for i DBF's svar af 27. januar 2025, ligesom det er dokumenteret, at klagers håndværker og husforsikring er kommet frem til samme konklusion.

Det er således fortsat DBF's opfattelse, at klager ikke har dokumenteret forhold ved taget på overtagelsestidspunktet, som kan begrunde dækning af kravet om udskiftning af taget."

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

102844

Ankenævnet for Forsikring

6.

102844

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 14/4 2020:

"Boligtype: Villa

Hustype: Individuelt hus 1977-2006 (arkitekttegnet hus)

...

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1994	1	95	76	0	171	0

...

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på undertaget

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: 10 år eller længere

Inddækning: 10 år eller længere

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Tag

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? ... Nej."

Det fremgår af klagerens skadesanmeldelse af 17/11 2020:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato) Lørdag, 17. oktober 2020

Hvordan blev skaden opdaget: Der trækker vand ind mellem loft og væg

Hvori består skaden (hvad er skaderamt): Vi ved ikke hvor vandet kommer fra. Det er sket to gange,

og efter første gang har en håndværker forsøgt at udbedre, men har ikke fundet utætheder."

Det fremgår af besigtigelsesrapport fra andet forsikringsselskab af 24/11 2020:

"Dækning: Under selvrisko

Årsag til afgørelse: udv vand

...

Skadebeskrivelse

ingen synlig stormskade

der er kommet vand ind sandsynligvis Velux ved hård blæst og regn, synlige skader er pt inder selvrisko skaden meldes til ejerskifte."

Det fremgår af selskabets afslag på dækning af 27/11 2020:

"Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning på grundlag af de foreliggende oplysninger.

Det er en betingelse for dækning over ejerskifteforsikringen, at der er tale om en aktuel skade eller at der er en nærliggende risiko for skade ved selve overtagelsen af ejendommen jf. forsikrings-

betingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, hvilket på grundlag af de foreliggende oplysninger ikke er konstateret.

Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring der dækker årsagen, når dette skyldes f.eks. en fejlkonstruktion, der forårsager en skade. På grundlag af det foreliggende er der ikke konstateret en dækket årsag til vandindtrængningen."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 8/12 2021:

"Det anmeldte forhold omhandler vandindtrængning ved loft jf. skadeanmeldelsen
Det anmeldte forhold omhandler Litra A jf. TR.

...

Konstruktion/opbygning:

Villaen er opført fuldmuret med facader i røde teglsten.

Tagkonstruktionen er udført med bjælkespær. Tagbelægningen er vingetegl med undertag af banevarer.

Beskrivelse:

Inde:

I gangen (foto 2) anviser FT. væggen ved vinduet hvor der har været vandindtrængning. Over væggen ses et velux vindue (foto 3) Der ses spor efter vand på væggen (foto 4, 5) Der måles ikke forhøjet fugt i loftet eller skygelisten (foto 6 til 9) Der måles forhøjet fugt i den øverste del af væggen (foto 10 til 21) Ydervæggen måles til at være ca. 35 cm i tykkelsen (foto 21) Ved velux vinduet måles ingen forhøjet fugt i bunden af inddækningen (foto 22, 23) Resten af vinduet kan ikke nås da vinduet er placeret i en trapperum (foto 24, 25)

Ude:

På facaden mod nordvest (foto 26) ses facaden/udhænget intakt (foto 27 til 29) Tagbelægningen ses intakt (foto 30 til 31) Tagstenene ses fuget til venstre for ovenlysvinduet (foto 32, 35, 36) Blyinddækningen ses bulet og med luft til tagstenene (foto 34) Tagstenene ses ligge langt fra vinduet (foto 37) Hældningen måles til at være ca. 25 grader (foto 38) Undertaget ses som banevare og konstruktionen udført med afstandsliste (foto 39)

Konklusion:

Det anmeldte forhold opleves ved regn og blæst fra en given retning.

Udhæng, tagflade og undertaget ses intakt. Undertaget er ført til tagrenden.

Vandindtrængningen skyldes formodentligt en utæthed i inddækningen ved velux vinduet. Blyinddækningen bør fuges fast til tagstenene.

...

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Ej relevant.

...

Udbedring

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Inddækningen ved ovenlys eftergås og udbedres.

Blyinddækning forneden klæbes til tagbelægningen.

Omkostningerne til det skadede:

Ankenævnet for Forsikring

8.

102844

Beløb: 8000-10.000 kr. ekskl. Moms."

Det fremgår af selskabets mail af 14/12 2021:

"Ved besigtigelsen blev entre/ trapperum fremvist og det kunne på væg ses spor efter indtrængende nedbør. Over væggen et er indlagt et Velux tagvindue. Der kunne hverken i loft eller skyggefiste samt i bunden af vinduets inddækning måles forhøjet fugt. Derimod kunne der måles forhøjet fugt i den øverste del af ydervæggen.

Ved den udvendige besigtigelse af facaden samt udhænget ses disse at være intakte.

Tagbelægningen i området ses ligeledes at være intakte og tagstenene til venstre for ovenlyset er fuge. Taghældningen oplyses til ca. 25 grader og undertaget ses som banevare og konstruktionen er udført med afstandsliste. Tagvinduets blyinddækning ses bulet og med luft til de tilstødende tagsten. Det er vores konsulents umiddelbare vurdering, at årsagen til at nedbør kan trænge ind i boligen formentlig skyldes en utæthed i inddækningen ved Velux vinduet, som er fra husets opførelse i 1994. Endvidere bør tagvinduets nederste blyinddækning klæbes til tagstenene.

...

Vi er ikke nærmere bekendt med hvilke arbejder/ undersøgelser den oplyste håndværker udførte i forbindelse med at der var opstillet stillads på stedet.

Forinden vi tager endelig stilling til sagen, vil jeg derfor gerne høre hvilket resultat din håndværker kom frem til herunder om man dengang undersøgte tagvinduets inddækninger for utætheder."

Det fremgår af klagerens mail af 28/12 2021:

"Jeg kan oplyse at der fortsat trænger vand ind ved regn/sne og sydvestlig vind.

Håndværkeren, ..., undersøgte Veluxvindue, da det også var hans umiddelbare bud (og stadig er hans bedste bud, men han ville ikke gå videre før vi havde talt med jer). På siden som vender mod carporten, synes han at tagstenene lå underligt, så han har skåret dem til, og sikret at der ikke kan trænge vand ind på den side. På den anden side af vinduet siger han, at det tyder på at der lavet noget tætningsarbejde tidligere, men at undertaget ved første kig ser intakt ud. Hans bud ville være at tage mere af taget af på den side, og undersøge nærmere, men han kan naturligvis ikke være sikker på at det er her årsagen skal findes. Han har ikke umiddelbart andre bud på hvor vandet kan komme ind. Har du brug for en direkte udtalelse fra ham? Eller hvordan er proceduren herfra - vi vil naturligvis gerne have stoppet vand indtrængningen."

Det fremgår af selskabets mail af 3/1 2022:

"Med henvisning til min seneste mail 14. december 2021 kan det oplyses, at vi kan tilslutte os din håndværkers forslag om at aftage nogle flere tagsten ved tagvinduet for om muligt at lokalisere utætheden, jævnfør din mail den 28. december 2021.

Vi afventer herefter nærmere fra dig, når din håndværker har udført den omtalte undersøgelse, idet vi antager, at der herefter vil kunne forelægges et udspecificeret tilbud på udbedring af den fundne utæthed.

Ankenævnet for Forsikring

9.

102844

Ved vores senere opgørelse af erstatningen skal vi være villige til også at medtage rimelige og nødvendige udgifter til den nu accepterede undersøgelse."

Det fremgår bl.a. af selskabets mail af 5/1 2022:

"Foranlediget af din seneste mail i går, kan det oplyses, at jeg her til morgen er blevet ringet op af din murermester ...

Han oplyste at han ved tidligere undersøgelse havde set at der mangler undertagskrave og han vurderer umiddelbart, at man kan stoppe den fortsatte nedbørsindtrængning ved at udskifte inddækningen til Velux vinduet. Endvidere bør blyinddækning fornedet klæbes til tagbelægningen.

Han vurderer umiddelbart at udgiften til indkøb af materialer vil være ca. 1.200,00 kr. inkl. moms og at der formentlig vil være ca. 10-12 arbejdstimer af 437,50 kr. inkl. moms pr time. Samlet overslagspris er således ca. 6.450,00 kr. inkl. moms.

Det kan oplyses at jeg overfor din håndværker har bekræftet, at den oplyste antagelse forekommer sandsynlig og at hans overslag er acceptabelt.

I forhold til opgørelse af erstatningen må jeg oplyse, at der foretages fradrag for alder. I dette tilfælde er inddækningen fra husets opførelse i 1994 og således 27 år gammel. Erstatningen vil jævnfør betingelsernes punkt 5.3, betingelsernes tillæg A, afsnit Tagdækning og inddækning, punktet aftrækshætter, inddækninger samt skot- og tagrender (stål) samt henvisende afskrivningstabel F således udgøre 78% af udgifterne (materialer + arbejds løn).

Der vil endvidere være en selvrisiko på 5.000,00 kr.

Det er pt. ikke muligt at oplyse den endelige udgift på udførelse af arbejdet, men hvis du efterfølgende indsender regning, bedes du i mailen også anføre dine kontooplysninger i tilfælde af eventuel udbetaling af erstatning."

Det fremgår af klagerens skadesanmeldelse af 3/1 2024:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 21/12 2023.

Hvordan blev skaden opdaget? Der trængte vand ind i huset, jf. vedlagte tegning markeret med rød streg.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt):

...

[Rådgiver] har sammen med mig lavet følgende beskrivelse:

Min klient, forsikringstager, har tegnet udvidet ejerskifteforsikring hos jer i 2020 med en løbetid på 10 år.

Tidligere (i 2020 kort tid efter overtagelsen) har min klient anmeldt en skade på forsikringen, da der trængte vand ind i huset, uden det lykkedes at finde ud af, hvad årsagen var, og der derfor ikke blev udbetalt erstatning.

Nu har min klient i sidste måned observeret, at der fortsat trænger vand ind, og har haft kontakt med [tømrer], der har besigtiget ejendommen og til min klient har oplyst, at det med meget stor sandsynlighed er undertaget, der er utæt, da ejendommen er opført i 1994 og undertaget af denne type har en levetid på op til 20 år.

Det fremgik at tilstandsrapporten fra 2020, der er vedlagt, at både tegltag og undertag havde en restlevetid på 10 år eller mere, dvs. at undertaget burde kunne ligge indtil 2030 eller senere.

Men undertaget burde formentlig allerede have været udskiftet i 2014/2015 af tidligere ejer, men dette er der intet oplyst om i tilstandsrapporten, hvilket må være en klar fejl.

[Tømrer] oplyser, at eneste løsning på en udbedring er, at undertaget skiftes straks og at opgaven består af:

- Opstilling, leje og nedtagning af stillads.
- Nedbrydning og bortskaffelse af tagsten, lægter, klemmelister og undertag.
- Nødvendig afdækning for vejrlig.
- Levering og montering af nyt undertag i banevarer.
- Levering og montering af nye klemmelister og lægter.
- Levering og montering af nye tagsten inkl. tilbehør, evt. genbrug af gamle sten.

Overslag kr. 180.000,00 + moms.

Af tilstandsrapporten fremgår der ingen registreringer om undertaget, men kun at udhæng/vindskeder er nedbrudt visse steder.

Den bygningssagkyndige har formentlig ikke vidst, at et undertag af denne type ikke kan ligge i 30-40 år, som det er oplyst i rapporten, hvorfor der klart må være tale om en skade, der er fuldt dækket af ejerskifteforsikringen jf. ovennævnte tilbud."

Det fremgår af selskabets mail af 2/5 2024:

"Som du kan læse af afgørelsen, er det en forudsætning for dækning under ejerskifteforsikringen, at skadebegrebet var opfyldt på overtagelsestidspunktet. I overtog ejendommen tilbage i 2020.

At undertaget med tiden ældes, slides og bliver utæt, vil derimod ikke være dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Forsikringen har ikke grundlag for at dække en udskiftning af jeres tag, hvis du fortsat er uenig, kan du benytte den tidligere fremsendte klagevejledning til Ankenævnet for Forsikring."

Det fremgår af klagerens mail til selskabet af 5/5 2024:

"Det er helt korrekt at vandindtrængning blev observeret første gang ganske kort efter indflytning, hvor vi anmeldte det første gang. Vi havde to forskellige håndværkere på opgaven med det samme – ..., som havde en samtale med jer, og en håndværker rekvireret af vores Husforsikring, som primært skulle undersøge evt. følgeskader. De nåede begge frem til at det mest sandsynlige

sted for vandindtrængen var ved Veluxvindue. På daværende tidspunkt kom vandet ind i huset både ved Veluxvindue (2-3 steder), og mellem væg og loft på vestsiden af huset (5-6 steder).

...

Vi betalte naturligvis ... for at udbedre utætheden ved Veluxvinduet hurtigst muligt, og det var helt klart hans vurdering at det var noget der skulle ordnes, så det gjorde han meget hurtigt efterfølgende (kan naturligvis også dokumenteres). Vandindtrængninger har generelt være ved slagregn, og det skal være en del både vand og vind (fra den 'rigtige' retning) for at der løber vand ned fra loftet. Der var ingen vandindtrængning de første måneder efter ... havde ordnet området omkring vinduet, og vi håbede jo bare at problemet var løst. Da regn og vind igen stod 'rigtig' så kom vandet igen ind på præcis de samme steder i på vestsiden af huset, men der kom ikke mere vand ved Veluxvindue. Det forholder altså ikke sådan, at vi ikke gjorde noget ved problemet dengang – men derimod at Veluxvinduet ikke var den egentlige årsag til vandindtrængning – I hvert fald ikke den eneste årsag. Vi har desuden fået undersøgt taget flere gange efterfølgende, og bl.a. også fået en håndværker til at reparere fuge ved skorsten, da den stort set var smuldret væk, og dermed blev håndværkernes næste bud på hvad der var galt. Da vi var i dialog med jer første omgang anmodede vi desuden om at få hjælp og støtte til at undersøge nærmere, da der står følgende i politen:

...

Alt tyder på at undertaget har været hullet ved indflytning, da der på trods af flere reparationer fortsat kommer vand ned mellem loft og væg på vestsiden – akkurat som der gjorde da vi flyttede ind. Det er samme steder som første gang der kom vand ind + nogle nye steder – både på øst og vestsiden af huset.

...

Grunden til at vi ikke anmeldt flere gange er jeres afvisning af hjælp til undersøgelse, manglende hjælp til arbejdet omkring Veluxvinduet (Så tænkte vi ikke det gav mening da vi skiftede andre vinduer for at undersøge om vandet kunne være kommet ind der). Reparationen ved skorstenen var desuden under 5000 kr., så ikke omfattet af dækning. I forbindelse med skorsten begyndte vandindtrængning desuden også fra skorstenen, og jeg tænker at de mange steder i dårlig stand også er med til, at give et billede af tagets generelle stand."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker 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, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.6.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

...

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6

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.

4.7

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

4.8

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

Nævnet har fået forelagt fotografier af vandindtrængningen og undertaget

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – en villa der blev opført i 1994 – den 21/7 2020. Klageren anmeldte den 17/11 2020, at der 17/10 2020 blev konstateret vandindtrængen mellem loft og væg, og at årsagen var ukendt. Klagerens husforsikring fandt den 24/11 2020, at et Velux vindue sandsynligvis var årsagen til vandindtrængningen. Selskabet meddelte den 27/11 2020 afslag på dækning. Klageren kontaktede selskabet igen den 25/11 2021 og oplyste, at der fortsat var vandindtrængen. Selskabet besigtigede den 7/12 2021 og konstaterede, at forholdet skyldtes utæthed ved Veluxvinduet's inddækning, og at blyinddækning skulle klæbes til tagstenene. Selskabet accepterede ved mail af 5/1 2022 forslag til udbedring af utæthed ved Veluxvindue fremsat af klagerens håndværker på 6.450 kr., men oplyste, at der ville blive foretaget fradrag for alder og selvrisko på 5.000 kr. Klageren blev bedt om at indsende regning efter udførelsen af arbejdet. Selskabet har oplyst til nævnet, at selskabet ikke har modtaget faktura eller opfølgning omkring udbedring af inddækningen. Klageren anmeldte den 3/1 2024 fortsat vandindtrængen, og oplyste ved hjælp fra rådgiver, at undertaget var utæt. Selskabet afviste dækning med henvisning til sin tidligere afgørelse.

Klageren ønsker dækning af udskiftning af tag, inklusive undertag. Klageren har anført, at der sker vandindtrængen fra flere steder i loftet, hvilket er sket siden 2 måneder efter indflytningen. Klageren har anført, at forholdet er blevet undersøgt og forsøgt udbedret flere gange, og at selskabet har afvist hjælp til at undersøge og udbedre mulige skader. Klageren har anført, at hans nuværende håndværker har fortalt, at der mangler et rygningsskand i taget, som kunne have forhindret vandindtrængningen. Klageren har anført, at de har forsøgt at skifte vinduer, få lavet ny inddækning og udbedret fuger ved skorstenen, uden at dette har afhjulpet problemet. Klageren har anført, at vandindtrængningen hænger sammen med undertagets stand, og at der er dokumentation for mindst ét hul i undertaget. Klageren har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at taget og undertaget forventes at kunne holde i mere end 10 år, og at alt peger på, at der ved overtagelsen var hul i undertaget.

Selskabet har afvist erstatningsudbetaling. Selskabet har anført, at vandindtrængningen skyldes utæthed ved tagvinduet mod nordvest, og at husforsikringen og klagerens håndværker ses at være nået frem til samme konklusion. Selskabet har anført, at selskabet aldrig har modtaget faktura fra klageren eller opfølgning omkring udbedring af inddækning omkring vinduet. Selskabet har anført, at årsagen til vandindtrængningen utvivlsomt er utæthed ved vinduets inddækning, men at der henset til forsikringsbetingelsernes bestemmelser om aldersfradrag og selvrisiko ikke har været grundlag for udbetaling af erstatning. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var skader som følge af forhold ved tagbelægningen eller undertaget, og at det forhold, at undertaget slides og ældes, ikke udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at intet tyder på, at der skulle være kommet vand ind fra rygningen, som har ligget siden 1994.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 8/12 2021, at "Tagkonstruktionen er udført med bjælkespær. Tagbelægningen er vingetegl med undertag af banevarer. **Beskrivelse: Inde:** I gangen (foto 2) anviser FT. væggen ved vinduet hvor der har været vandindtrængning. Over væggen ses et velux vindue (foto 3) Der ses spor efter vand på væggen (foto 4, 5) Der måles ikke

forhøjet fugt i loftet eller skyggelisten (foto 6 til 9) Der måles forhøjet fugt i den øverste del af væggen (foto 10 til 21) ... Ved velux vinduet måles ingen forhøjet fugt i bunden af inddækningen (foto 22, 23) Resten af vinduet kan ikke nås da vinduet er placeret i en trapperum (foto 24, 25) ... **Konklusion:** Det anmeldte for hold opleves ved regn og blæst fra en given retning. Udhæng, tagflade og undertaget ses intakt. Undertaget er ført til tagrenden. Vandindtrængningen skyldes formodentligt en utæthed i inddækningen ved velux vinduet. Blyinddækningen bør fuges fast til tagstenene".

Det fremgår bl.a. af selskabets mail af 5/1 2022, at "jeg her til morgen er blevet ringet op af din murermester ... Han oplyste at han ved tidligere undersøgelse havde set at der mangler undertagskrave og han vurderer umiddelbart, at man kan stoppe den fortsatte nedbørsindtrængning ved at udskifte inddækningen til Velux vinduet. Endvidere bør blyinddækning foruden klæbes til tagbelægningen. ... Samlet overslagspris er således ca. 6.450,00 kr. inkl. moms. Det kan oplyses at jeg overfor din håndværker har bekræftet, at den oplyste antagelse forekommer sandsynlig og at hans overslag er acceptabelt. ... Det er pt. ikke muligt at oplyse den endelige udgift på udførelse af arbejdet, men hvis du efterfølgende indsender regning, bedes du i mailen også anføre dine kontooplysninger i tilfælde af eventuel udbetaling af erstatning".

Det fremgår af klagerens mail til selskabet af 5/5 2024, at "Det er helt korrekt at vandindtrængning blev observeret første gang ganske kort efter indflytning, hvor vi anmeldte det første gang. ... På daværende tidspunkt kom vandet ind i huset både ved Veluxvindue (2-3 steder), og mellem væg og loft på vestsiden af huset (5-6 steder). ... Vi betalte naturligvis ... for at udbedre utætheden ved Veluxvinduet hurtigst muligt ... (kan naturligvis også dokumenteres). Vandindtrængninger har generelt være ved slagregn, og det skal være en del både vand og vind (fra den 'rigtige' retning) for at der løber vand ned fra loftet. Der var ingen vandindtrængning de første måneder efter ... havde ordnet området omkring vinduet, og vi håbede jo bare at problemet var løst. Da regn og vind igen stod 'rigtig' så kom vandet igen ind på præcis de samme steder i på vestsiden af huset, men der kom ikke mere vand ved Veluxvindue. ... Alt tyder på at undertaget har været hullet ved indflytning, da der på trods af flere reparationer fortsat kommer vand ned

mellem loft og væg på vestsiden – akkurat som der gjorde da vi flyttede ind. Det er samme sted som første gang der kom vand ind + nogle nye steder – både på øst og vestsiden af huset".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 3.1, at forsikringen "dækker 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, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger". Det fremgår af punkt 4.6, og 4.7, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse eller udløb af sædvanlig levetid.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved ejendommens tag, undertag, inddækninger eller rygning, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand, når der tages hensyn til det forhold omkring inddækningen ved Veluxvinduet, som selskabet har anerkendt er omfattet af forsikringens skadebegreb, men efter alt at dømme under selvriskoen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at både selskabet, klagerens husforsikring og klagerens håndværker efter klagerens anmeldelse den 17/11 2020 vurderede, at vandindtrængningen

Ankenævnet for Forsikring

16.

102844

skyldtes utætheder ved Veluxvindue, og at selskabet i mail af 5/1 2022 accepterede klagerens håndværkers udbedringsforslag af vinduet.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren heroverfor ikke har godtgjort, at den skete vandindtrængen skyldtes andre årsager, som skyldes forhold ved tagkonstruktionen, der i ejerskifteforsikringens forstand udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at klageren genanmeldte vandindtrængningen den 3/1 2024 – svarende til ca. lidt over 3 år efter overtagelsen – og at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 8/12 2021, at udhæng, tagflade og undertag sås intakt, og at der ikke blev målt forhøjet fugt i loftet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fastslås i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6 og 4.7, at forsikringen undtager forhold, "der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 3.1" og "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet finder herudover, at der ikke er godtgjort forhold omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning.

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

17.

102844

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans-Jørgen Nymark Beck', with a stylized, cursive script.

Hans-Jørgen Nymark Beck