

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. juni 2025 blev i sag nr. 103004:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 1/2 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

Vi har en sag hvor vi ikke kan komme til enighed med vores forsikringsselskab vedrørende ejerskifteforsikring. Jeg vil nedenfor prøve at ridse sagen op og håber I kan hjælpe os med at komme til enighed.

Her følger en intro til sagen:

Vi har et 10 år gammelt anneks hvor der er trængt vand ind i bygningen gennem taget. Det opdager vi ved at der en dag drypper vand ind gennem loftet. I den forbindelse har vi haft nogle erfarne håndværkere med speciale i tag til at besigtige taget:

- ... fra [tagproducent 1]
- ... fra [tagproducent 2]

Begge erfarne taglæggere er enige om at taget er utæt og at taget har været lagt forkert. Et tag af denne type skal kunne holde meget længere end 10 år udtaler de begge.

[Tagproducent 2] skriver i sin rapport at 'Tagdækningen er fra start udført meget dårlig' og [tagproducent 1] skriver at 'Generelt er tagpappet for dårligt svejst der er flere overlæg som har dårlig vedhæftning det kan være en årsagen til der trænger vand ind i konstruktionen. Det er tydeligt at taget ikke er lavet efter gældende forskrifter og vejledninger'. Se gerne vedhæftede synsrapporter for deres beskrivelser og billeder af taget.

Vi har tegnet en 10 års udvidet ejerskifte forsikring i august 2016 da vi købte huset.

Vi opdager skaden i februar 2024, ca 7,5 år efter overtagelse. Vi er derfor indenfor de 10 år som ejerskifteforsikringen burde dække.

Vi har bevist med hjælp fra repræsentanter fra to af Danmarks førende tagpap-producenter, at taget er lagt forkert. Taget har ikke været repareret og er det oprindelige tag. Det vil derfor sige at fejlen ved taget har været tilstede ved overtagelse af huset og da vi tegnede forsikringen.

Bygningen er jf. side 1 i policen dækket af ejerskifte forsikringen. Det står tydeligt i policen at alle bygninger er dækket, såfremt der ikke er anmærkninger i tilstandsrapporten. Der var ingen bemærkninger til hverken tag eller anneks i tilstandsrapporten.

I henhold til vores police, vil vi henholde os til afsnit 4 'Hvilke skader dækker forsikringen' punkt B som lyder således:

Her står at 'udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele...'

Vi mener der i vores tilfælde er tale om et fysisk forhold (taget er lagt forkert), der giver nærliggende risiko for skader (at vandet trænger ind). Da taget er lagt forkert inden vi overtog huset og tegnede

ejerskifteforsikringen, mener vi det er bevis for, at skaden/det fysiske forhold der giver nærliggende risiko for skader, var til stede ved overtagelsestidspunktet, og at vi dermed opfylder betingelserne i policen.

Skaden er efter vores opfattelse dækningsberettiget iht de betingelser der er listet i policen samt vi har grundigt dokumenteret at de fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skaden var til stede ved overtagelse af ejendommen.

Vi føler Domus forsikring gradbøjer paragrafferne for at undgå at skulle betale for at udbedre skaden selvom der ikke burde være tvivl om at skaden er dækningsberettiget.

Vi mener at have argumenteret fagligt godt og grundigt. Vi har haft eksperter til at undersøge taget og udtale sig. Vi mener at Domus argumentation er urimelig og ikke tager højde fra de faglige vurderinger vi har fremsat. Hvis man skulle tage argumentation fra Domus forsikring for gode varer, så ville en ejerskifteforsikring jo aldrig falde ud til kundens fordel.

Domus argumenterer med at nærliggende risiko skulle have en udløbsdato, men det mener vi ikke de har belæg for. Jeg har søgt på hvordan nærliggende risiko for skade skal forstås, og denne definition indeholder ikke et tidsperspektiv, men derimod et erfaringsmæssigt skøn, for om en skade vil udvikle sig. Se definition:

'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.'

Det er netop denne vurdering vi har indhentet fra fagfolk. Og deres erfaring siger at taget er lagt forkert. Var det lagt rigtigt, ville skaden ikke være opstået. Da der ikke er nogle anmærkninger i tilstandsrapporten om at taget skulle være lagt forkert, så har vi ikke været klar over at noget var galt, og har derfor ikke haft mulighed for at vedligeholde eller foretage andre forebyggende foranstaltninger. Vi mener Domus tilsidesætter vores ekspertudsagn ved at påstå at man kan antage

Ankenævnet for Forsikring

3.

103004

taget er lagt ordenligt siden huset blev færdigmeldt i sin tid. De to ting har i vores verden ikke noget med hinanden at gøre.

Her er en oversigt over de vedhæftede bilag:
(vi har ikke den oprindelige skadeanmeldelse, den må være udfyldt i Domus system)

Bilag Beskrivelse

A Police FRIDA

B Skade anmeldt til Domus forsikring d. 28/2-2024. Kvittering på at de har modtaget vores anmeldelse.

C Afvisning på anmeldelse. 1. marst 2024

D Vores svar på afgørelse fra 1 marts.

Vores mail sendt den 12. april.

E 2. afvisning sendt den 16. juli

Vores svar på afvisningen sendt den 16. juli.

F Svar på indsigelse den 27. august

Vores svar på denne indsigelse den 15. september

G Svar på klage den 28. november pr mail

H Vedhæftet fil i mail fra den 28. november. Afvisning af klage over afgørelse.

I Faglig vurdering fra [tagproducent 2]

J Foto der understøtter mail fra [tagproducent 2]

K Faglig vurdering fra [tagproducent 1]

L Foto der understøtter mail fra [tagproducent 1]

Vi håber at denne henvendelse til ankenævn for forsikring kan hjælpe os med at komme videre med sagen.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af skaden"

Selskabets advokat har den 10/3 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"I. Sagens faktiske omstændigheder

Klagerne erhvervede ejendommen beliggende ..., med overtagelse efter det i oplyste i juli 2016.

Købsaftalen fremlægges som sagens **bilag 1**.

Ejendommens udhus er opført i 2013/2014 af sælger som selvbyg.

Byggesagsakter fremlægges som **bilag 2**. Af byggetilladelsen fremgår om opførelsen:

'Kommunalbestyrelsen har på grundlag af Deres oplysninger konstateret, at det ansøgte ikke strider mod Byggeloven samt de love og bekendtgørelser der påses gennem Byggeloven.'

I forbindelse med handlen fik klagerne udleveret tilstandsrapport.

Klagerne **opfordres (1)** til at fremlægge tilstandsrapporten for ejendommen, idet Domus Forsikring ikke er i besiddelse heraf.

Klagerne tegnede 10-årig udvidet ejerskifteforsikring, og police samt forsikringsbetingelser for restperiodeforsikringen er fremlagt af klagerne (bilag A).

Klagerne anmeldte den 28. februar 2024, mere end 7,5 år efter overtagelsesdagen, følgende vedrørende skuret/udhuset:

'Der kommer vand ind gennem loftet i vores anneks...'

Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag 3**.

Domus Forsikring traf første gang afgørelse den 1. marts 2024 (bilag D).

Taksator besigtigede ejendommen den 27. juni 2024. Taksatorrapport fremlægges som sagens bilag 4, hvoraf fremgår:

'Bygningen er iflg. byggetilladelsen opført som et skur.'

Tagpapbelægningen er monteret vinkelret på taghældningen. Det er derfor sandsynligt at der kun er et lag tagpap da overpappet iflg. anvisninger skal monteres parallelt med taghældningen. Årsagen til at der er opstået vandindtrængen skyldes manglende omhu iforb. med montering af tagpapbelægningen hvilket har reduceret levetiden. Det aktuelle skadesbillede indikerer at skaden ikke har været til stede ved overtagelse af huset for 8 år siden.'

Domus Forsikring fastholdt sin afvisning af forholdet ved mail af 16. juli 2024 (bilag E).

Kvalitets- og klageafdelingen ved Domus Forsikring traf endelig afgørelse den 28. november 2024 (bilag G).

II. Bevis for dækningsberettiget skade?

• Basisdækning

Det er ubestridt, at der ikke forelå en egentlig skade i ejerskifteforsikringens forstand per overtagelsesdagen i juli 2016.

Forholdet er anmeldt mere end 7,5 år efter overtagelsesdagen, hvilket skaber klar formodning for ej nærliggende risiko per overtagelsesdagen, hvilken formodning ikke er afkræftet.

Der er ej heller ført bevis for, at der foreligger forhold ved den sekundære bygning som afviger nævneværdig fra tilsvarende sekundære bygninger af samme alder og stand.

Taksator og [tagproducent 2] har konstateret, at tagdækningen på udhuset ikke er udført optimalt. Hertil bemærkes, at det følger af fast ankenævnspraksis, at skadebegrebet ikke i sig selv er opfyldt, blot fordi en bygningsdel, i dette tilfælde tagbelægningen, ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller efter procentanvisninger.

• Udvidet dækning

Klagerne har ikke ført bevis for, at der for den sekundære bygning foreligger en ulovlig bygningsindretning som det forstås under ejerskifteforsikringen.

ooo000ooo

Ankenævnet for Forsikring

5.

103004

Domus Forsikring fastholder således afvisningen overfor Ankenævnet for Forsikring, og kan i øvrigt henholde sig til det i afgørelserne (bilag D, E og G) anførte."

Klageren har i brev af 20/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder også vores klage.

Vi mener at taget på vores annex bør være dækket af ejerskifteforsikringen. Vi har tegnet en udvidet 10 års forsikring, netop for at være dækket i en sag som denne.

I henhold til vores police, vil vi fortsat henholde os til afsnit 4 'Hvilke skader dækker forsikringen' punkt B som lyder således:

...

Her står at '*udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele...*'

Vi mener der i vores tilfælde er tale om et fysisk forhold (Vi har vedlagt bevis for at taget er lagt forkert), der giver nærliggende risiko for skader (at vandet trænger ind). Da taget er lagt forkert inden vi overtog huset og tegnede ejerskifteforsikringen, mener vi det er bevis for, at det fysiske forhold der giver nærliggende risiko for skader, var tilstede ved overtagelsestidspunktet, og at vi dermed opfylder betingelserne i policen.

Skaden er efter vores opfattelse dækningsberettiget iht de betingelser der er listet i policen samt vi har grundigt dokumenteret at de fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skaden var til stede ved overtagelse af ejendommen.

Vi mener vi har ført bevis for at taget er lagt forkert, ved at have haft to meget erfarne eksperter fra ... producenter af tagpap til at bevidne dette. ... fra [tagproducent 1] samt ... fra [tagproducent 2]. De er uafhængige af hinanden enige om at taget er utæt og at taget har været lagt forkert. Et tag af denne type skal kunne holde meget længere end 10 år udtaler de begge.

[Tagproducent 2] skriver i sin rapport at 'Tagdækningen er fra start udført meget dårlig' og [tagproducent 1] skriver at 'Generelt er tagpappet for dårligt svejst der er flere overlæg som har dårlig vedhæftning det kan være en årsagen til der trænger vand ind i konstruktionen. Det er tydeligt at taget ikke er lavet efter gældende forskrifter og vejledninger'. Se gerne vedhæftede synsrapporter for deres beskrivelser og billeder af taget.

[Selskabets advokat] omtaler at '*Der er ej heller ført bevis for, at der foreligger forhold ved den sekundære bygning som afviger nævneværdig fra tilsvarende sekundære bygninger af samme alder og stand*'. Vi mener at have bevist med udsagn fra eksperter at der netop var og er forhold ved bygningen som nævneværdigt afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand. Taget har været lagt forkert fra starten. Derfor kan man ikke forvente samme holdbarhed som normalt.

Punkt C i ovennævnte billede fra forsikringspolicen nævner at '*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 vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger*'. Vi har med udsagn fra tagproducenter bevist at netop er og har været en nærliggende risiko for at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade. Der er ikke opgivet en

Ankenævnet for Forsikring

6.

103004

tidshorisont i policen, andet end at den burde dække 10 år fra overtagelse af huset. Da vi ikke har været klar over taget har været lagt forkert har vi ikke kunne sætte ind og forebygge.

[Selskabets advokat] omtaler at *'Klagerne har ikke ført bevis for, at der for den sekundære bygning foreligger en ulovlig bygningsindretning som det forstås under ejerskifteforsikringen'*. Vi mener at ud fra indsatte billede ovenfor, som er et udklip fra forsikringspolicen, at det ikke er relevant om der er ulovlige bygningsindretninger eller ej. Vi henholder os netop til et andet punkt i policen.

Vi har vedhæftet tilstandsrapporten med inkluderet allonge som bilag M. Deri er ikke nogle kommentarer til taget hvorfor dette forventes dækningsberettiget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af byggetilladelse af 2/5 2013 fremgår bl.a.:

"I anledning af ansøgning om byggetilladelse vedrørende ejendommen

...

meddeles herved tilladelse efter bygningsreglementet BR-10 at udføre følgende:

Opførelse af kombineret udhus, cykelskur og overdækket terrasse på 43,5 m²

Tilladelsen er givet på betingelse af, at arbejdet udføres i overensstemmelse med de oplysninger, der er givet i ansøgningen. Kommunalbestyrelsen har på grundlag af Deres oplysninger konstateret, at det ansøgte ikke strider mod Byggeloven samt de love og bekendtgørelser der påses gennem Byggeloven."

Af købsaftale af 20/5 2016 fremgår bl.a.:

"Selvbyg

Sælger oplyser, at køber er bekendt med, at sælger selv har tegnet og bygget alle bygninger på ejendommen. Handlen omfattet af huseftersynsordning og der er udarbejdet tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring m.m."

Af mail af 10/4 2024 fra tagproducent 1 til klageren fremgår bl.a.:

"Tag Rapport d 8/4 2024 ...

Jeg har gennemgået jeres tag ved anneks i haven.

Derved har jeg konstateret at tagpappet omkring tagnedløbet ikke er svejset sammen og derved kan der komme vand ind i konstruktionen. Se foto 1. Ligeledes har jeg konstateret at inddækningerne i kassereren har for lille overlæg der skal minimum være 6 til 8 cm, der er stor sandsynlighed for at der kan trænge vand ind. Og der er også konstateret at tagpappet lægger med modfald i kasserenden og tagpapet ikke er svejst tilstrækkelig det bevirker at der kan trænge vand ind Se foto 2

Langs tagkanten er tagpap banerne kørt op under zinkinddækninger og derved bliver der en samling ved hver 90 cm det giver for mange samlinger hvor der kan trænge vand ind det er ikke optimalt der burde være en inddækning strimmel på minimum 25 cm Se foto 3

Og ved ovenlyset er inddækningen lavet små stykker som også for mange samlinger hvor der kan trænge vand ind det burde også være en hel afdæknings strimmel Se foto 4

Ankenævnet for Forsikring

7.

103004

Generelt er tagpappet for dårligt svejst der er flere overlæg som har dårlig vedhæftning det kan være en årsagen til der trænger vand ind i konstruktionen
Det er tydeligt at taget ikke er lavet efter gældende forskrifter og vejledninger
jeg kan se at taget ikke er renoveret
og derfor kan jeg konkludere at ovennævnte fejl har været til stede ved husets overtagelse i 2016"

Af mail af 12/4 2024 fra tagproducent 2 til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed som aftalt min faglig vurdering af tagdækningen.

Foto nr.1:

Tagbrønds inddækning har fraslag og mulig utæt.

Foto nr. 2-3-4-5 og 6.

Alle foto viser fraslag i samlinger som der er mulig utætheder, og det giver et generelt billed af tagets tilstand.

Foto nr. 7-8 og 9.

Foto viser ovenlys kuppel hvor alu-rammen har sluppet akryl kuplen.

Det kan skyldes at kuplen fra start er fejl monteret.

Den er fuget til karm i stedet for monteret med de skruer der følger med kuplen.

Der er kondens i mellem lagene i kuplen.

Samlet vurdering:

Tagdækningen er fra start udført meget dårlig (er det udført af fagfolk ?).

Er der lagt under pap?."

Af selskabets taksatorrapport af 28/6 2024 fremgår bl.a.:

"Alder på hus/bygningsdel: skur opført i 2013

...

Foto af forholdene:

I taget over skuret er der monteret et tagvindue

[Foto]

Ved afgrænsning mellem loftbeklædning og lysning ses der revner i loftbeklædningen hvor der er trængt vand ned

[Fotos]

Kunden har tildækket ovenlyset med presenning for at undgå yderligere skadesudvikling

[Foto]

Kuplen på ovenlyset er fastgjort med elastisk fuge. Der mangler beslag til fastgørelse til alukarmen

[Fotos]

Inde i kuplen ses der dugsamling.

[Foto]

Taget har hældning mod øst hvor der er udført 3 – 4 cm. forsænkning.

[Foto]

Tagpapbelægningen har mistet vedhæftning omkring tagbrønden

[Foto]

Tagpap som har mistet vedhæftning ved overlæg

[Fotos]

Ved besigtigelsen afmonteres der en troltektplade i loftet over den overdækkede terrasse.

[Foto]

Her ses en smule skimmel på undersiden af tagbjælke. I isolering, tagbjælke og overliggende tagplader kunne der ikke konstateres fugt.

[Foto]

4. Årsag og omfang

Bygningen er iflg. byggetilladelsen opført som et skur.

Tagpapbelægningen er monteret vinkelret på taghældningen. Det er derfor sandsynligt at der kun er et lag tagpap da overpappet iflg. anvisninger skal monteres parallel med taghældningen. Årsagen til at der er opstået vandindtrængen skyldes manglende omhu iforb. med montering af tagpapbelægningen hvilket har reduceret levetiden. Det aktuelle skadesbillede indikerer at skaden ikke har været til stede ved overtagelse af huset for 8 år siden."

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.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlig bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Ejendommens udhus med overdækket terrasse er opført i 2014 af sælgeren som selvbyg. Taget er beklædt med tagpap og har en taghældning på 1-15 grader. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2016 og anmeldte den 28/2 2024, at der kom vand ind gennem loftet i annekset. Selskabet afviste dækning, hvorefter klageren lod udhuset besigtige af tagproducent 1 og 2. Selskabet besigtigede udhuset i juni 2024, hvorefter selskabet fastholdt sit afslag på dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække skaden. Klageren har anført, at to erfarne taglæggere er enige om, at taget er utæt, og at taget er lagt forkert. Et tag af denne type skal kunne holde meget længere end 10 år. Var taget lagt rigtigt, ville skaden ikke være opstået. Klageren har anført, at der er tale om et fysisk forhold, der giver nærliggende risiko for skade. Der er forhold ved bygningen, som nævneværdigt afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand. Da taget er lagt forkert, var forholdet til stede på overtagelsestidspunktet. Der er ingen bemærkninger til hverken tag eller anneks i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at det er ubestridt, at der ikke forelå en egentlig skade i ejerskifteforsikringens forstand per overtagelsesdagen i 2016. Forholdet er anmeldt mere end 7,5 år efter overtagelsesdagen, hvilket skaber en klar formodning for, at der heller ikke var nærliggende risiko for skade per overtagelsesdagen, og denne formodning er heller ikke afkræftet. Der er ej heller ført bevis for, at der foreligger forhold ved den sekundære bygning, som afviger nævneværdig fra tilsvarende sekundære bygninger af samme alder og stand. Taksator og tagproducent 2 har konstateret, at tagdækningen ikke er udført optimalt. Hertil bemærkes, at det følger af fast ankenævnspraksis, at skadebegrebet ikke i sig selv er opfyldt, blot fordi en bygningsdel – i dette tilfælde tagbelægningen – ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller efter procentanvisninger. Selskabet har anført, at klageren ikke har ført bevis for, at der for den sekundære bygning foreligger en ulovlig bygningsindretning.

Det fremgår af mail af 10/4 2024, at tagproducent 1 har "konstateret at tagpappet omkring tagedløbet ikke er svejset sammen og derved kan der komme vand ind i konstruktionen. ... Ligeledes har jeg konstateret at inddækningerne i kassereren har for lille overlæg der skal minimum være 6 til 8 cm, der er stor sandsynlighed for at der kan trænge vand ind. Og der er også konstateret at tagpappet lægger med modfald i kasserenden og tagpapet ikke er svejst tilstrækkelig det bevirker at der kan trænge vand ind ... Langs tagkanten er tagpap banerne kørt op under zinkinddækninger og derved bliver der en samling ved hver 90 cm det giver for mange samlinger hvor der kan trænge vand ind det er ikke optimalt der burde være en inddækning strimmel på minimum 25 cm ... Og ved ovenlyset er inddækningen lavet små stykker som også for mange samlinger hvor der kan trænge vand ind det burde også være en hel afdæknings strimmel ... Generelt er tagpappet for dårligt svejst der er flere overlæg som har dårlig vedhæftning det kan være en årsagen til der trænger vand ind i konstruktionen. Det er tydeligt at taget ikke er lavet efter gældende forskrifter og vejledninger. jeg kan se at taget ikke er renoveret og derfor kan jeg konkludere at ovennævnte fejl har været til stede ved husets overtagelse i 2016".

Ankenævnet for Forsikring

11.

103004

Det fremgår af mail af 12/4 2024 fra tagproducent 2, at "Tagbrønds inddækning har fraslag og mulig utæt. ... Alle foto viser fraslag i samlinger som der er mulig utætheder, og det giver et generelt billed af tagets tilstand. ... Foto viser ovenlys kuppel hvor alu-rammen har sluppet akryl kuplen. Det kan skyldes at kuplen fra start er fejl monteret. Den er fuget til karm i stedet for monteret med de skruer der følger med kuplen. Der er kondens i mellem lagene i kuplen. Samlet vurdering: Tagdækningen er fra start udført meget dårlig (er det udført af fagfolk?). Er der lagt under pap?".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 28/6 2024, at der i taget over skuret er "monteret et tagvindue ... Ved afgrænsning mellem loftbeklædning og lysning ses der revner i loftbeklædningen hvor der er trængt vand ned ... Kunden har tildækket ovenlyset med presenning for at undgå yderligere skadesudvikling ... Kuplen på ovenlyset er fastgjort med elastisk fuge. Der mangler beslag til fastgørelse til alukarmen ... Inde i kuplen ses der dugsamling. ... Taget har hældning mod øst hvor der er udført 3 – 4 cm. forsænkning. ... Tagpapbelægningen har mistet vedhæftning omkring tagbrønden ... Tagpap som har mistet vedhæftning ved overlæg ... Ved besigtigelsen afmonteres der en troltektplade i loftet over den overdækkede terrasse. ... Her ses en smule skimmel på undersiden af tagbjælke. I isolering, tagbjælke og overliggende tagplader kunne der ikke konstateres fugt". Det fremgår, at bygningen ifølge byggetilladelsen er opført som et skur, og at "Tagpapbelægningen er monteret vinkelret på taghældningen. Det er derfor sandsynligt at der kun er et lag tagpap da overpappet iflg. anvisninger skal monteres parallel med taghældningen. Årsagen til at der er opstået vandindtrængen skyldes manglende omhu iforb. med montering af tagpapbelægningen hvilket har reduceret levetiden. Det aktuelle skadesbillede indikerer at skaden ikke har været til stede ved overtagelse af huset for 8 år siden".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker videre, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget og ovenlyskuplen, som 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 der først er konstateret vandindtrængning 7,5 år efter overtagelsen, og at der på den baggrund ikke er dokumentation for, at der var utætheder ved taget på overtagelsestidspunktet, eller at der på dette tidspunkt i øvrigt var nærliggende risiko for skade på udhuset, som ikke kan henføres til tagets forventede vedligeholdelse. Nævnet bemærker, at en køber må forvente, at der er en vis vedligeholdelsesbyrde ved et tagpaptag, og at taget skal undersøges jævnligt.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader i tagkonstruktionen i form af træødelæggende råd eller svamp.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er tale om en sekundær bygning, som ikke hører til boligarealet.

Nævnet bemærker, at forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21.A. Allerede fordi udhuset ikke er godkendt til beboelse, er der ikke dækning i henhold hertil.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

103004

bestemmes:

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

103004

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings