

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. juni 2025 blev i sag nr. 103180:

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 med basisdækning. Ejendommen er opført i 1951 og er overtaget af klageren den 15/5 2021. Tilstandsrapport af 13/2 2021 indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. I klageskema af 2/3 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg købte huset 15.5.21. - og erfarede at hældningen og overlap af plader ikke var som foreskrevet, hvorfor jeg kontaktede nævnens hus. Sagen blev afgjort med bemærkning fra 'syn og skøn' at der intet var at udsætte på tilstandsrapporten. Det er fortsat min opfattelse at tilstandsrapporten ikke er fyldestgørende.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Da ejerskifteforsikringen beror på tilstandsrapporten er det opfattelse at sagen bør genoptages med henblik på erstatning"

Selskabet har den 1/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1951. Den 13. februar 2021 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager tegner basis ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 15. maj 2021 (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag B).

Overordnet sagsforløb

Den 10. juni 2024, godt 3 år efter overtagelsen af bygningen, anmelder klager, at taget er lagt med for lille hældning og overlæg. Klager oplyser, at den lave taghældning blev konstateret i forbindelse med planlagt tilbygning, som ikke kan udføres med den lave taghældning på den eksisterende bygning.

Samme er skadeafdelingen i telefonisk kontakt med klager, og det noteres på sagen, at:

'Jeg har informeret kunden ved opkald, at der skal være tale om et forhold, som har medført en skade på ejendommen. Fejlkonstruktion i sig selv vil ikke være dækningsberettiget forhold jf. skadesbegrebet. Kunden ven [navn] har hjulpet kunden med at oprette forholdet med mundtlig accept fra kunden i telefonen.'

Den 24. juni 2024 modtager vi billeder fra klager (bilag C) samt udtalelse fra klagers rådgiver (bilag D), som alene beskriver lav taghældning og dermed udfordringer med udførelse af ny tilbygningen.

Klager oplyser samtidig:

'Her er info om skaden/ konstruktionsfejl.

Der er medsendt rapport fra [tagtømrer].

Vi har ikke det fulde overblik, omkring prisen på skaden.

Taget er lagt på i 2010. Og da vi ikke ved hvem der lagede taget, kan vi ikke give yderlig info, omkring dette.

Skade kan rep. Ved at løfte taget og lave større overlap. Eller skifte plader til nogen der kan klare den lille hældning. De manglende undertag, skal etableres ved samme lejlighed,

Det er sket i mindst 2 tilfælde at vand er trykt ind under tagpladerne, hvorved det dryppet fra loftet. Det er muligvis sket flere gange, men dampspærren, har forhindret at det dryppet ind i huset.'

Skadeafdelingen anmoder om dokumentation, hvortil klager svarer den 6. juli 2024:

'Hej. Det er ikke muligt at give jer dokumentation, da vandet kom igennem taget. Men der er en håndfuld vidner, som har set dette.

I medsendte foto er vandet kommet ind hvor der er en rød cirkel.

Den blå cirkel viser hvor vandet tidligere er kommet ind. Dette kunne ses på at dele af trækonstruktionen er rådnet.

Angående skade. det er misopfattet at det er en skade. Det er en større konstruktions fejl.

Som vi allerede har gjort jer bekendt med at [tagtømrer] har påvist.

Man ser tydeligt både manglende overlap og manglende fald i tilstandsrapporten.'

Skadeafdelingen afviser forholdet som dækningsberettigende da der ikke er dokumenteret skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder at fejlkonstruktion ikke i sig selv er udtryk for dækningsberettigende skade.

Vi bemærker, at det foto, som klager omtaler, er en skitse/plantegning af bygningen med de anførte markeringer (skitsen er tilføjet fotoserien i bilag E). Der er således ikke tale om foto af egentligt skadeforhold.

Vi forstår, at klager efterfølgende har klaget over tilstandsrapporten til Disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige, jf. klagers bemærkninger til skønserklæring, som er udarbejdet i den forbindelse (bilagt klagen). Vi udleder, at klager ikke fik medhold i sin klage.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vi bemærker, at klagers bemærkninger til selve skønserklæringen heller ikke giver anledning til at statuere skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at dokumentere eller godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Vi forstår, at ejendommen er erhvervet som et dødsbo og således uden sælger oplysninger, det er dog oplyst, at tagbelægningen skulle være udført 2010. Tagkonstruktionen er udført som saddeltag.

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring og dækker skade, som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 18.1 – 18.3.

Det at en konstruktion ikke er udført som projekteret, er fejlkonstrueret eller udført med en mindre taghældning eller et mindre overlæg mellem tagplader end anvist af producenten er ikke i sig selv udtryk for dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen. Ankenævnet for Forsikring har tidligere udtalt, at det afgørende, er derimod om forholdet faktisk har medført skade i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens skadebegreb.

I den pågældende sag har klagers tømrer anført, at tagbelægningen er udført med for lav hældning samt et lille overlæg mellem tagplader lokalt på tagplade over stuen. Taghældningen bevirker, at den ønskede tilbygning ikke kan udføres (bilag D) før taghældningen ændres. Klagers rådgiver beskriver ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers oplysning om vandindtrængen fremkommer først efter, at skadeafdelingen har informeret klager om skadebegrebet. Herefter anfører klager, at 'vand er trykket ind under plader' og har dryppet. Forholdet er ikke nærmere godtgjort eller dokumenteret, heller ikke i form af vandryp/-aftegning. Klager beskriver heller ikke følgeskader i det fremsendt materiale under sagen eller til nævnet.

På det foreliggende grundlag har klager ikke antagelige gjort, at tagbelægningens hældning og/eller et muligt mindre overlæg mellem tagplader skulle have forårsaget vandindtrængen med skade til følge.

Vi har i vurderingen bl.a. lagt vægt på at tagbelægningen aktuelt har bestået i 15 år uden at den lave taghældning eller at et par tagplader skulle være udført med for lille overlæg har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det bemærkes, at klagers tømrer alene angiver, at der er konstateret et lille overlæg lokalt i tagbelægningen over stuen. Klagers billeder synes ikke at vise et manglende overlæg, som er nævneværdigt (bilag C).

For den vandindtrængen som klager oplyser, men som ikke er dokumenteret, hæfter vi os ved, at klager anfører, at vand er 'rykket op mellem plader'. Dette er et forhold, som er kendt og opstår

lejlighedsvis ved særligt vejrlig i form af regn og blæst/storm gerne fra øst. Vandindtrængen af denne karakter kan forekomme uanset størrelsen af tagpladernes overlæg.

Samlet fastholder vi, at klager ikke har antageliggjort dækningsberettigende skade hverken som følge af at et mindre overlæg mellem tagplader, jf. monteringsvejledningen eller for lille taghældning. Klagers blotte oplysning om vandindtrængen med markering på plantegning er ikke tilstrækkeligt til at antageliggøre skade.

Vi noterer os i øvrigt, at skadeforholdet ikke er omtalt af klagers rådgiver. Ligesom klagers klagebrev har sendt til Disciplinær- og klagenævnet for den bygningssagkyndige i forlængelse af skønsforretningen heller ikke synes at give grundlag for antage om at forholdet har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i kommentar af 12/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen drejer sig om ejerskifteforsikringen.

MIN BYGNINGSFORSIKRING ØNSKER SAGEN VURDERET AF EJERSKIFTEFORSIKRING FØR MAN VIL YDE RETSHJÆLP"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af brev af 15/10 2024 til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"På baggrund af skønserklæring der frikender BS for fejl argumenteres der for, hvorfor den bygningssagkyndige (BS) burde have noteret både den for lave hældningsgrad på taget samt det manglende overlap på tagbeklædningen i tilstandsrapporten. Uanset at der på tidspunktet for gennemgangen ikke var konstateret synlige skader som følge af vandindtrængning, er begge forhold væsentlige fejl, der har betydelige økonomiske konsekvenser for køber.

1. Bygningssagkyndiges ansvar for at notere åbenlyse fejl og potentielle skadesårsager

Ifølge **Vejledning til Huseftersyn**, revideret pr. 29. september 2020, er bygningssagkyndige forpligtet til at registrere fejl, der enten i sig selv er skader, eller som kan føre til skader. Dette inkluderer eksempelvis udførelsesfejl, der afviger fra almindeligt kendte monteringsforskrifter, hvis afvigelserne kan have en negativ betydning for bygningens **funktion** eller levetid. Den for lave hældningsgrad på taget samt det manglende overlap på tagbeklædningen falder klart ind under denne kategori, idet begge forhold er i strid med almindeligt kendte tekniske forskrifter for tagkonstruktioner. (se eksempel nabohus **note 1**)

Selvom der ved den visuelle gennemgang ikke var konstateret vandindtrængning, udgør disse mangler en alvorlig risiko for fremtidige skader, som kan forringe tagets levetid væsentligt. I henhold til praksis, herunder nævnets afgørelse i **j.nr. 8056**, er det blevet fastslået, at en bygningssagkyndig er erstatningsansvarlig, hvis en for lav taghældning ikke er blevet registreret, da dette er en åbenlys konstruktionsfejl, som har direkte konsekvenser for bygningens funktionalitet. BS burde derfor i denne situation have handlet i overensstemmelse med gældende retningslinjer og oplyst om disse forhold i tilstandsrapporten.

2. Fejl, der fører til væsentlige økonomiske udgifter for køber

Selvom der ikke er observeret aktuelle skader som følge af de nævnte forhold, indebærer den lave hældningsgrad og det utilstrækkelige overlap, at taget ikke er konstrueret i overensstemmelse med gældende tekniske forskrifter. Dette har direkte økonomiske konsekvenser for køber, idet taget, grundet de nævnte fejl, ikke vil kunne repareres/ udskiftes uden en **fuldstændig** udskiftning af hele tagkonstruktionen. Denne udskiftning vil medføre betydelige udgifter, og sådanne centrale forhold, skal tilstandsrapporten oplyse om.

Ifølge vejledningen er det bygningssagkyndiges pligt at notere **åbenlyse fejl**, også selvom de på tidspunktet for besigtigelsen ikke er skader under udvikling. I denne forbindelse kan det forhold, at der ikke er vandindtrængning, ikke fritage BS fra ansvaret for at registrere fejl, som klart kan føre til fremtidige skader eller store udgifter. BS burde derfor have bemærket disse forhold og informeret køber herom, idet der er tale om konstruktionstekniske fejl med fremtidige økonomiske konsekvenser.

3. Bygningssagkyndigs pligt til at sikre grundlag for forsvarlig besigtigelse

I henhold til **Sikkerhedsstyrelsens Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige** (§8.9) skal den bygningssagkyndige sikre, at der er grundlag for en forsvarlig besigtigelse af ejendommen. Hvis det på baggrund af den visuelle inspektion var muligt for BS -og det var der jo (**note 2**) -at observere den lave taghældning samt det utilstrækkelige overlap ved tagpladernes kant, havde BS en pligt til at notere disse forhold i tilstandsrapporten. Såfremt BS vurderede, at disse fejl ikke havde en negativ betydning, skulle dette i henhold til vejledningen være ledsaget af en fyldestgørende begrundelse, hvilket ikke er sket. Manglen på en sådan begrundelse understøtter, at de omtalte forhold ikke blev vurderet tilstrækkeligt og dermed udgør en forsummelse fra BS's side.

4. Praksis og ansvar.

Det er praksis for, at bygningssagkyndige er ansvarlige for at notere åbenlyse mangler og fejl, også selvom de ikke umiddelbart har medført skader på bygningen. I situationer, hvor den bygningssagkyndige undlader at registrere en konstruktionsfejl, der senere fører til omfattende økonomiske konsekvenser for køber, kan den bygningssagkyndige ifalde **erstatningsansvar**. Den nævnte afgørelse i j.nr. 8056, samt **Note 1** bekræfter dette, idet det blev fastslået, at bygningssagkyndige har pligt til at notere konstruktionstekniske fejl, herunder for lav hældning, som kunne resultere i skader eller økonomiske tab for køber.

I dette tilfælde, hvor køber er blevet påført væsentlige omkostninger i forbindelse med en evt. udskiftning af taget grundet de manglende observationer fra BS, er der grundlag for at hævde, at BS har forsømt sin pligt i henhold til både vejledning og praksis.

Konklusion

På baggrund af ovenstående er det tydeligt, at BS burde have noteret den for lave taghældning og det utilstrækkelige overlap på tagbeklædningen i tilstandsrapporten. Selvom der ikke var synlige skader som følge af vandindtrængning, udgør disse forhold alvorlige konstruktionstekniske fejl, der medfører betydelige økonomiske konsekvenser for køber. BS's undladelse af at notere disse forhold er i strid med de retningslinjer og pligter, som påhviler bygningssagkyndige, og kan dermed udløse et erstatningsansvar."

Af udtalelse fra klagerens tagtømrer fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

6.

103180

"Der er 2 væsentlige fejl på dit tag.

1) Taghældning på Swisspearl B6 tage skal et fald på Mindst 14 grader svarende til 22cm. Pr. M.

-På hoved-taget har jeg målet taget til at have et fald på 19,5cm. Pr. M. Svarende til en taghældning på ca. 12 grader.

2) Taghældningen på taget over stuen har jeg målet til at have et fald på 12,0cm. Pr. M. Svarende til en taghældningen på ca. 10 grader.

2)Pladeoverlæg skal ifølge Swisspearl være mindst 110mm. På taget over stuen har jeg målet pladeoverlæg til kun at være 70mm.

De 2 fejl betyder at det er nødvendigt med et nyt tag, inden din ønskede tilbygning og indvendig renovering kan udføres, eller at taget laves på samme tid som tilbygningerne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1951. Tagkonstruktionen er udført som saddeltag, og der er i 2010 lagt ny tagbelægning med Swisspearl B6-plader. Klageren overtog ejendommen den 15/5 2021. Hun anmeldte den 10/6 2024, at taget er lagt med for lille hældning og for lille overlæg. Selskabet har afvist, at der er skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har anført, at hun "købte huset 15.5.21. - og erfarede at hældningen og overlap af plader ikke var som foreskrevet, hvorfor jeg kontaktede nævnenes hus. Sagen blev afgjort med bemærkning fra 'syn og skøn', at der intet var at udsætte på tilstandsrapporten. Det er fortsat min opfattelse at tilstandsrapporten ikke er fyldestgørende".

Selskabet har anført, at klageren ikke har antageliggjort, at tagbelægningens hældning og/eller overlæg har forårsaget vandindtrængen og skader. Tagbelægningen har bestået i 15 år, uden den har manifesteret sig i en skade. Selskabet har anført, at klageren ved skadeanmeldelsen oplyste, at den lave taghældning blev konstateret i forbindelse med planer om en tilbygning, der ikke kan udføres med den lave taghældning på den eksisterende bygning. Klageren oplyste først om vandindtrængen, efter skadeafdelingen havde informeret om skadebegrebet. Herefter oplyste klageren, at vand var trykket ind under plader og havde dryppet. Dette er ikke bevist. Selskabet har anført, at vand "trykket op mellem plader" er et kendt forhold, der opstår lejlighedsvis ved særligt vejrlig i form af regn og blæst/storm, gerne fra øst. Det kan forekomme uanset størrelsen på overlæg. Selskabet har anført, at klagerens tagtømrer alene har angivet, at der er konstateret et lille overlæg lokalt i tagbelægningen over stuen. Klagerens fotografier synes ikke at vise et manglende nævneværdigt overlæg.

Det fremgår af klagerens meddelelse af 24/6 2024 til selskabet, at "Her er info om skaden/ konstruktionsfejl. Der er medsendt rapport fra [tagtømrer]. Vi har ikke det fulde overblik, omkring prisen på skaden. Taget er lagt på i 2010. Og da vi ikke ved hvem der lagde taget, kan vi ikke give yderligere info, omkring dette. Skade kan rep. ved at løfte taget og lave større overlap. Eller skifte plader til nogen der kan klare den lille hældning. De manglende undertag, skal etableres ved samme lejlighed. Det er sket i mindst 2 tilfælde at vand er trykt ind under tagpladerne, hvorved det dryppet fra loftet. Det er muligvis sket flere gange, men dampspærren, har forhindret at det dryppet ind i huset".

Det fremgår af klagerens meddelelse af 6/7 2024 til selskabet, at "Det er ikke muligt at give jer dokumentation, da vandet kom igennem taget. Men der er en håndfuld vidner, som har set dette. I medsendte foto er vandet kommet ind hvor der er en rød cirkel. Den blå cirkel viser hvor vandet tidligere er kommet ind. Dette kunne ses på at dele af trækonstruktionen er rådnet. Angående skade. Det er misopfattet at det er en skade. Det er en større konstruktions fejl. Som vi allerede har gjort jer bekendt med at [tagtømrer] har påvist. Man ser tydeligt både manglende overlap og manglende fald i tilstandsrapporten".

Det fremgår af udtalelse fra klagerens tagtømrer, at "Der er 2 væsentlige fejl på dit tag. 1) Taghældning på Swisspearl B6 tage skal et fald på Mindst 14 grader svarende til 22cm. Pr. M. - På hoved-taget har jeg målet taget til at have et fald på 19,5cm. Pr. M. Svarende til en taghældning på ca. 12 grader. 2) Taghældningen på taget over stuen har jeg målet til at have et fald på 12,0cm. Pr. M. Svarende til en taghældning på ca. 10 grader. 2) Pladeoverlæg skal ifølge Swisspearl være mindst 110mm. På taget over stuen har jeg målet pladeoverlæg til kun at være 70mm. De 2 fejl betyder at det er nødvendigt med et nyt tag, inden din ønskede tilbygning og indvendig renovering kan udføres, eller at taget laves på samme tid som tilbygningerne".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved taget, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at tagbelægningens hældning eller overlæg har resulteret i manglende tæthed af taget. Klageren har ikke påvist tegn på vandindtrængen. Nævnet har desuden henset til fotografier og til tømrerens beskrivelse af fejlenes omfang. Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv udgør en skade, såfremt en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, eller hvis den aktuelle konstruktion vanskeliggør udførelse af en tilbygning.

Nævnet har også lagt vægt på, at tagbelægningen er ca. 15 år gammel, og at forholdet først er anmeldt af klageren ca. 3 år efter overtagelsen. Der er på den baggrund ikke grundlag for at statuere, at der foreligger nærliggende risiko for fremtidig skade.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

103180

Som følge heraf

bestemmes:

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

103180

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