

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 103224:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

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 10/3 2025 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Mine klienter har fået afvist dækning under deres ejerskifteforsikring. Sagen omhandler en vand-skade i et udhus, som blev opdaget kort efter mine klienters overtagelse af ejendommen. Skaden er opstået som følge af en konstruktionsfejl, der var til stede ved overtagelsen, men som ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Ifølge ejerskifteforsikringsloven dækker forsikringen netop skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, selvom de først opdages senere inden for forsikringens løbetid. Det er derfor problematisk, at forsikringsselskabet har afvist skaden med henvisning til opdagelsestidspunktet, da dette strider mod forsikringsbetingelserne.

Tilstandsrapportens mangelfulde vurdering spiller en central rolle i sagen. Oplysningerne om udhusets taghældning er vagt formulerede og giver ikke et klart billede af materialevalget eller konstruktionens udformning. Samtidig viser BBR-oplysningerne, at udhuset er beklædt med tagpap og har en høj hældning. De modstridende oplysninger har betydet, at mine klienter ikke havde et korrekt grundlag for at vurdere risikoen ved købet. En tilstandsrapport skal sikre købernes forventning om bygningens tilstand, hvilket ikke er sket her.

Forsikringsselskabet har desuden påstået, at skaden skyldes manglende vedligeholdelse fra mine klienters side. Dette er en urimelig antagelse, da mine klienter kun har boet i ejendommen i ca. 1,5 år. Tilstandsrapporten indeholder heller ingen anmærkninger, der kunne indikere en risiko for vandindtrængning. Skaden er et resultat af langvarige forhold og en skjult konstruktionsfejl, ikke manglende vedligeholdelse. Der er heller ikke fremlagt beviser for, at mos og begroinger på taget skulle være årsag til skaden. Miljøstyrelsen understøtter endda, at mos ikke nødvendigvis udgør en risiko for fugtskader, hvilket gør forsikringsselskabets påstand uholdbar.

Konstruktionsfejlen er dokumenteret gennem besigtigelser og tilbud fra håndværkere, som bekræfter, at skaden skyldes forhold, der var til stede ved overtagelsen. [Tømrer- og snedkerfirma] har ligeledes besigtiget skaden og konkluderet, at der er tale om en konstruktionsmæssig fejl. Dette falder klart inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Forsikringsselskabets modargumenter om, at tagets alder skulle udelukke dækning, bygger på formodninger og ikke på konkret bevismateriale. At bedømme en skade ud fra alder og overfladiske billeder er utilstrækkeligt i denne sammenhæng.

Skadesomkostningerne er estimeret til 81.000 kr. inkl. moms. Forsikringsselskabet har fejlagtigt beregnet afskrivningen baseret på antagelser om, at taget skulle være fra 1904, hvilket ville reducere dækningen til 11.100 kr. Dog viser byggesagsarkivet fra kommunen, at udhuset først fremgår på tegninger fra 1985. Ved korrekt beregning vil den dækningsberettigede skadesudgift være 58.080 kr. Dette viser en betydelig forskel og understreger vigtigheden af en nøjagtig og objektiv vurdering.

I konklusionen er det tydeligt, at forsikringsselskabets afvisning hviler på spekulationer og en mangelfuld argumentation. Mine klienters bevisbyrde er opfyldt gennem fremlagte dokumentationer og vurderinger, og selskabets antagelser om vedligeholdelse og skadens alder er ikke tilstrækkeligt underbygget.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi kræver derfor, at selskabet genovervejer sagen og udbetaler den retmæssige dækning på 58.080 kr. inkl. renter jf. FAL §24."

Selskabet har den 28/3 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Oplysning om den forsikret ejendom og ejerskifteforsikringen.

Klager overtager den 01. oktober 2022 ejendommen, der er opført i 1904. Ejendommen er opført som dobbelthus/rækkehus, hvilket også gør sig gældende for udhuset.

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en standard dækning under police ... med betingelserne EJE-02. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 01. oktober 2022.

Police er fremlagt af klager som bilag A.

Forsikringsbetingelserne er fremlagt af klager som bilag B.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 24. marts 2024, at der den 04. marts 2024 er opdaget fugt i udhus Forhold er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 1 år og 5 måned efter overtagelsen.

Anmeldelsen er fremlagt af klager som bilag C.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ..., som er fremlagt af klager som bilag I.

Der er ingen anmærkninger om skader i forhold til udhuset, men af tilstandsrapporten fremgår, at udhuset er på 17 kvm og opført i 1904

...

Ejerskifteforsikringens dækning, herunder skadebegrebet følger af selskabets forsikringsbetingelse (fremlagte af klager som bilag 4)

De centrale elementer i ejerskifteforsikringens skadebegreb følger af punkt 3.1 og 3.2 i betingelser:

...

og punkt 4 i betingelserne indeholder dækningsundtagelser, som der henvises til.

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige grundprincipper påhviler det klager som forsikringstager og kravstiller at bevise, at anmeldte forhold opfylder forsikringens skadesdefinition og i øvrigt udgør en dækningsberettiget skade.

Uenighed

Parterne er uenige om, a) hvorvidt der foreligger dækningsberettiget skade(r) og b) erstatningens størrelse, herunder skadesomfang og afskrivning ved en dækningsberettigende skade.

Klagers repræsentant gør gældende, at ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger til fjernelse af eternit tagplader og nedtagning af loftbeklædning inkl. isolering samt omkostninger til montering af tagpap inkl. underlag og opsætning af ny loftbeklædning inkl. ny isolering.

Selskabet gør gældende,

Principielt at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade på den tegnede ejerskifteforsikring

Subsidiært at ejerskifteforsikringen alene skal dække udbedring af beskadiget bygningsdele med tilsvarende bygningsdele og ikke udskiftning af hele taget, herunder udskiftning til anden tagbelægning.

Sagsfremstilling

Ejerskifteforsikringen modtager anmeldelsen den 24. marts 2024 (bilag C), og den 16. april 2024 modtages besigtigelsesrapport af 07. marts 2024 udfærdiget af [tømrer- og snedkerfirma] på vegne af klagers husforsikring [andet selskab].

Husforsikringens besigtigelsesrapporten fremlægges som bilag 1.

Ejerskifteforsikringen afviser den 23. april 2024, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen med henvisning til punkt 3.2 og punkt 3.1.2 i betingelserne. Afgørelsen af 23. april 2024 fremlægges som bilag 2 og der henvises i øvrigt hertil.

Klager er ikke enig i afgørelsen og fremsender den 13. maj 2024 indsigelse, hvori klager anfører konstruktionsfejl:

...

Udover tilbud fra klagers håndværker – fremlagt af klager som bilag L - modtager ejerskifteforsikringen de af klager fremlagte billeder 1-5.

Klagers indsigelse af den 13. maj 2024 fremlægges som bilag 3, og ejerskifteforsikringens fastholdelse af 17. maj 2024 fremlægges som bilag 4, hvortil der i øvrigt henvises.

Ejerskifteforsikringen modtager den 05. august 2024 indsigelse dateret 23. juli 2024 – fremlagt af klager som bilag D – og ejerskifteforsikringen meddeler den 06. august 2024, at indsigelsen overgives til klageansvarlige, som vil vende tilbage efter afviklet ferie.

Klager har fremlagt svar af 09. oktober 2024 fra klageansvarlige som bilag G med bemærkninger omkring taghældning og konstruktionsfejl men også at tilbuddet (bilag L) indeholder udskiftning af tagbelægning. Der henvises til det anførte i bilag G.

Klagers repræsentant fremsender den 10. december 2024 bemærkninger til klagesvar dateret den 05. november 2024 – fremlagt af klager som bilag E – mens svar af 18. december 2024 fra klageansvarlige er fremlagt af klager som bilag H.

Herefter indbringelse sagen for Ankenævnet og klagers repræsentant fremlægger supplerede indsigelser af 10. marts 2025 som bilag F. Nedenfor kommenteres på det af klagers repræsentant anførte i bilag F.

Ad tilstandsrapportens utilstrækkelighed

Klager bliver i tilstandsrapporten gjort bekendt med udhusets lave taghældning. Tilstandsrapporten skal ikke indeholde en præcis angivelse af taghældning.

Den bygningssagkyndige skal ikke undersøge for konstruktionens bæreevne, vandaflledning eller risiko for følgeskader, medmindre der visuelt er skade eller tegn på skade.

Taget har på overtagelsestidspunktet opfyldt sin funktion som klimaskærm.

Ad fejl i selskabets vurdering af skadesbegreb

Det henvises til tidligere anførte om ejerskifteforsikringens skadesbegreb, som anvendes af selskabet i vurdering af om anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på den tegnede ejerskifteforsikring.

Konstruktionsfejl

En konstruktionsfejl opfylder ikke i sig selv ejerskifteforsikringens skadesbegreb. En konstruktionsfejl kan udgøre en dækningsberettigende skade på den tegnede ejerskifteforsikring, hvis fejlen har medført skade eller nærliggende risiko for skade jfr. punkt 3 i betingelserne.

Tagkonstruktionen er fra ejendommens opførelse i 1904, hvorfor en eventuel konstruktionsfejl ville konstituere skade tidligere end 120 år senere. Dette understøtter, at der på overtagelsestidspunktet ikke var nærliggende risiko for skade ved tagkonstruktionen.

Udhuset er opført efter gængs byggeskik i 1904.

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

103224

Husforsikringens besigtigelsesrapport (bilag 1) dokumenterer ikke en konstruktionsfejl, men derimod at taghældningen ikke overholder producentens (nuværende) krav. Klager har ikke ført bevis for en konstruktionsfejl, som udgør en dækningsberettigende skade på den tegnede ejerskifteforsikring.

Udløb af levetid og mæglende vedligeholdelse

Tagbelægningen er af ældre dato, og levetiden for eternitbølgetagplade afhænger af tidspunktet for fabrikationen samt vedligeholdelse.

Levetiden for eternitbølgetagplader fra før 1984 er 40 år, mens levetiden for eternitbølgetagplader fra efter 1984 er 30 år (eller kortere). Nedenstående foto viser, at den vandbestandige overfladebehandling partielt mangler som følge af udtjent levetid.

...

Ovenstående foto viser, at der er begroninger af mos i pladesamlingerne. Klagers repræsentant oplyser i bilag D, at klager ikke har rørt ved tagbelægning i jeres ejertid. Klager har som husejer en almindelige vedligeholdelsespligt, som i dette tilfælde vil være at opretholde tagbelægningens tæthed.

Ad uoverensstemmelse mellem BBR og tilstandsrapport

Indledningsvis bemærkes, at klager inden købet burde have været bekendt med, at BBR-meddelelsen indeholder modstridende oplysninger i forhold til tilstandsrapporten, eftersom BBR-meddelelsen sædvanligvis er en del af købsaftalen.

Klagers repræsentant anfører, at BBR-meddelelsen indeholder modstridende oplysninger i forhold til tilstandsrapporten, og at disse modstridende oplysninger har betydet, at klager ikke havde et korrekt grundlag for at vurdere risikoen ved købet.

Divergensen mellem oplysningerne i BBR-meddelelsen og tilstandsrapporten kræver ikke faglig indsigt, hvorfor klager (eller dennes køberrådgiver) uden problemer kunne konstatere divergensen inden købet og kunne have foretaget nærmere undersøgelser heraf.

De modstridende oplysninger i BBR-meddelelse er uden betydning i forhold til dækning på ejerskifteforsikringen, fordi forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Eftersom forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, dækker ejerskifteforsikringen ikke jfr. 4.1 i betingelserne.

...

Ad manglende objektivitet i vurdering

Ejerskifteforsikringen har ikke nogen pligt til at undersøge skadeårsag til det anmeldte forhold.

I øvrigt henvises der til det tidligere anførte om klagers bevisbyrde.

Ad følger af skjulte og nærliggende risiko

Der henvises til det tidligere anførte, ligesom der henvises til det anførte om klagers bevisbyrde.

Ad hensynet til købers berettigede forventning

Forholdet omkring tagkonstruktion er ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. I øvrigt henvises der til det tidligere anførte om dækning og konstruktionsfejl.

Ad klimaskærmens rolle

Der henvises til det tidligere anførte om tagets funktion på overtagelsestidspunktet, samt det tidligere anførte omkring konstruktionsfejl.

Ad mos og vedligeholdelse

Der henvises til det tidligere anførte, herunder det tidligere anførte omkring konstruktionsfejl.

Ad forældelse af vurderinger baseret på tagets alder

Der henvises til det tidligere anførte om udløb af levetid, idet dog bemærkes, at klager ikke har bevist at der foreligger en forsikringsbegivenhed jfr. tidligere anførte.

Ad krav om genvurdering

Eftersom klager ikke er kommet med nye oplysninger, er der ikke grundlag for genvurdering, idet selskabets vurdering er foretaget med afsæt i forsikringsbetingelserne og sagens oplysninger.

Ad krav om compensation og dækning

Der henvises til tidligere anførte, herunder de trufne afgørelser.

Udbedring i henhold til tilbud fra [tømrerfirma]

Klager ønsker, at en eventuel dækningsberettigende skade skal udbedres i henhold til tilbud fremlagt som bilag L.

Denne udbedringsmetode indebærer bl.a. at der etableres andet tagbelægning end eternittagplader. Ved en eventuel dækningsberettigende skade vil ejerskifteforsikring alene dække udskiftning af beskadigede tagplader med tilhørende følgeskade på loftbeklædning og isolering. Det forhold, at producenten ikke anbefaler anvendelse af eternittagplader ved den nuværende taghældning kan ikke føre til et andet resultat.

Afskrivning – alder

Klagers repræsentant anfører, at bygning/tagkonstruktion ikke er opført i 1904 med henvisning til at udhuset først fremgår af en tegning fra 1985 (bilag K).

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapporten, hvoraf fremgår, at udhuset er opført i 1904. Ved forsikringsaftalens indgåelse bliver oplysningerne fra tilstandsrapporten lagt til grund.

Udhuset er på 17 kvm, hvorfor der formentlig af den grund ikke foreligger byggetilladelse mv. i kommunens byggearkiv.

Eftersom klager ikke har godtgjort, at oplysningen om opførelsestidspunktet i tilstandsrapporten er ukorrekt, fastholder selskabet, at afskrivning skal ske ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten, som danner grundlag for ejerskifteforsikringen.

Renter

Klagers repræsentant kræver udbetaling af kr. 58.080,00 efter afskrivning med tillæg af renter efter §24 i forsikringsaftaleloven.

§24 i forsikringsaftaleloven er ikke gældende, idet det følger af punkt 5 i betingelserne:

...

Hvis der skal betales renter af erstatningen, forudsætter dette, at klager fører bevis for, at udbedring er sket og at der er sket betaling i henhold til faktura.

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige princippet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klagerens repræsentant har i brev af 18/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af min klient fremsættes hermed en formel anmodning om, at Ankenævnet for Forsikring tilsidesætter ETU Forsikring A/S' afgørelse af 23. april 2024, og i stedet anerkender klagers krav om forsikringsdækning på kr. 58.080 inkl. moms, jf. ejerskifteforsikringspolice nr. ... Der er tale om en dækningsberettiget skade, opstået som følge af en skjult konstruktionsfejl, som var til stede ved overtagelsen, og som først blev opdaget 1 år og 5 måneder senere.

Skadens karakter og dokumentation

Skaden består af indtrængende fugt i udhuset, som ifølge besigtigelsesrapport udarbejdet af [tømrer- og snedkerfirma] (bilag L) skyldes en utilstrækkelig tagkonstruktion og utilstrækkelig tætning i taget. Det bemærkes, at [tømrer- og snedkerfirma] udtrykkeligt konkluderer, at der er tale om en fejl ved konstruktionen, hvilket selskabet forsøger at nedtone, men uden at kunne imødegå konklusionens faglige grundlag.

Det er ubestridt, at skaden blev anmeldt den 24. marts 2024, og at forsikringen stadig var i kraft. Efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.2 dækkes både skjulte fejl og skader, som er til stede ved overtagelsen – også selv om disse først viser sig i forsikringens løbetid.

Tilstandsrapportens og sælgers oplysninger

Det bemærkes, at tilstandsrapporten ikke indeholder nogen bemærkninger om tagets stand, hvilket understøtter, at der ikke var synlige skader. Sælger har selv angivet i tilstandsrapportens side 14, at udhuset er blevet renoveret inden for de fem år, de ejede ejendommen. Dette skaber en berettiget forventning hos køber om, at udhuset var i funktionsdygtig og sund stand.

Forsikringsselskabet hævder, at fejlens karakter som 'konstruktionsfejl' automatisk udelukker dækning – dette er imidlertid en grov fejltolkning af praksis og gældende ret.

Det følger af praksis og betingelserne (punkt 3.2), at konstruktionsfejl dækkes, når de har medført eller medfører nærliggende risiko for skade. Dette er netop tilfældet her, hvor der er tale om en konstruktion med for lav hældning og utætte samlinger, der har medført fugtskade.

Aldersvurdering og levetidsargument

Selskabet henviser til en påstået opførelsesdato i 1904, men der er ikke fremlagt nogen dokumentation herfor. Klager har derimod fremlagt kommunale byggesagsoplysninger, som viser, at udhuset først optræder på tegninger fra 1985 (bilag K). Forsikringen baserer afskrivning og vurdering af alder på et udokumenteret skøn – dette er i strid med gældende forsikringsret, hvor bevisbyrden

for skadesalder og levetid påhviler selskabet. Der foreligger derfor ingen gyldig begrundelse for at fastsætte en lav erstatning på baggrund af en alder på 120 år.

Manglende vedligeholdelse – uholdbart argument

Selskabets påstand om, at skaden skyldes manglende vedligeholdelse, er ikke underbygget.

Tilstandsrapporten angiver ingen forhold, der kræver særlig vedligeholdelse, og der er ikke gjort bemærkninger om mos dannelse. Forsikringstager har haft ejendommen i blot 1,5 år, og det er ikke realistisk, at der på så kort tid opstår en gennemgribende fugtskade udelukkende på grund af passivitet. Endvidere henvises til Miljøstyrelsens vejledning, der slår fast, at mos på tage ikke i sig selv udgør nogen konstruktiv risiko og oftest alene er et æstetisk problem.

Producentanbefalinger og skadesforebyggelse

Selskabet hævder, at eternitpladernes anvendelse ikke længere lever op til producentens anbefalinger grundet lav hældning. Dette er imidlertid irrelevant i vurderingen af en dækningsberettiget skade: Det er ejendommens faktiske tilstand og ikke fremtidige normkrav, der er afgørende for dækning. Hvis konstruktionen ikke levede op til gældende krav ved overtagelsen, og dette ikke blev nævnt i tilstandsrapporten, er der netop tale om et skjult forhold – og dermed et forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Bevisbyrde og vurderingsprincip

Selskabet argumenterer gentagne gange for, at klager ikke har løftet bevisbyrden. Dette er urigtigt. Klager har fremlagt følgende dokumentation:

Tilstandsrapport uden anmærkninger

Byggesagsarkiv med opførelsesår 1985

Besigtigelsesrapport fra fagfolk, der fastslår konstruktionsfejl

Tilbud på reparation, som viser skadeomfang og nødvendige tiltag

Denne dokumentation opfylder den sædvanlige bevisbyrde i forhold til, at der er tale om en skjult og dækningsberettiget skade.

Retligt grundlag og præjudikater

Efter både dansk rets almindelige regler og praksis fra Ankenævnet for Forsikring gælder det, at forsikringen dækker skjulte fejl og skader ved overtagelse, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten eller oplyst af sælger. Klager har handlet i god tro og kan ikke bebrejdes for at have undladt vedligeholdelse eller overset synlige skader, da ingen af de professionelle fagpersoner involveret ved handlen har noteret fejl på taget.

Afsluttende bemærkninger

Det er vores opfattelse, at ETU Forsikring A/S forsøger at fraskrive sig ansvar ved at lægge bevisbyrden over på forsikringstager, samtidig med at der hverken er konkret eller sagligt belæg for at afvise dækning. Sagen er veldokumenteret, og den anmeldte skade falder klart inden for dækningsområdet for en ejerskifteforsikring.

På den baggrund nedlægges følgende påstand:

ETU Forsikring A/S tilpligtes at anerkende forsikringsdækning og udbetale kr. 58.080 inkl. moms med tillæg af renter fra skadens anmeldelsestidspunkt efter forsikringsaftaleloven.

Alternativt må selskabet pålægges at anerkende dækning for hele den nødvendige udbedring og lade spørgsmålet om præcis udbetalingssum bero på ny taksatorvurdering."

Selskabet har i brev af 8/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkningerne fra klagers repræsentant giver selskabet ikke anledning til at ændre sin afgørelse, men giver anledning til følgende supplerende bemærkninger.

Krav på forsikringsydelse

Som anført i tidligere indlæg har klager ved en dækningsberettigende skade først krav på forsikringsydelsen efter udbedring og når der er ført bevis for erstatningens anvendelse jfr. nedenstående uddrag fra punkt 5 i betingelserne

...

I tidligere indlæg er der også gjort gældende, at der skal foretages afskrivning og fratrækkes selvrisiko i en eventuel erstatning.

Konstruktionsfejl

Som anført i tidligere indlæg udgør en konstruktionsfejl ikke isoleret set en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Afgørende er om forholdet opfylder forsikringens skadesdefinition – men også at forholdet ikke er omfattet af en dækningsundtagelse.

I tidligere indlæg har selskabet bestridt, at klager har påvist, at det anmeldte forhold er forårsaget af en konstruktionsfejl.

For god orden skyld bemærkes, at selskabet i tidligere indlæg har gjort dækningsundtagelse gældende.

Klagers forventning på baggrund af tilstandsrapportens sælgeroplysning

Det forhold, at klager måtte have en forventning om, at udhuset var i funktionsdygtig og sund stand på baggrund af tilstandsrapportens sælgeroplysning, kan ikke føre til et andet resultat. Afgørende er om forholdet opfylder forsikringens skadesdefinition – men også at forholdet ikke er omfattet af en dækningsundtagelse.

For god orden skyld bemærkes, at der ikke af tilstandsrapportens sælgeroplysninger fremgår, hvad der er blevet udført.

...

Desuden har klager som husejer fortsat almindelige vedligeholdelse, herunder opretholdelse af tagets tæthed ved udløb af levetid eller som følge af slitage.

Bevisbyrde for alder og levetid

Som kravstiller har klager bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Det bestrides, at selskabet har bevisbyrden for alder og levetid. Selskabet fastholder, at taget er af ældre dato – men formentlig ikke 120 gamle.

Indtil klager har dokumenteret alder på eternitpladerne, må alderen skønnes.

For god orden skyld bemærkes, at levetid på eternitpladerne varierer meget i forhold til produktionsstartspunktet.

Gældende krav ved overtagelsen

Det udgør ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, at en konstruktion ikke lever op til gældende krav på overtagelsestidspunktet.

Idet forsikringen er med basis dækning er det sågar uden betydning, hvis konstruktionen måtte være opført i strid med gældende bygningslovgivning på opførelsestidspunktet/udførelsestidspunktet. I øvrigt bemærkes, at producentanvisninger mv. ikke følger af lovkrav, og allerede af den grund udgør dette ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Når klagers repræsentant anfører:

Hvis konstruktionen ikke levede op til gældende krav ved overtagelsen, og dette ikke blev nævnt i tilstandsrapporten, er der netop tale om et skjult forhold – og dermed et forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Må dette bero på klagers repræsentant manglende kendskab til ejerskifteforsikring.

Bevisbyrde

Som anført i tidligere indlæg så er et klager som kravstiller der har bevisbyrden for at anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på den tegnende ejerskifteforsikring.

Selskabet fastholder, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade, herunder at forholdet ikke er omfattet af en dækningsundtagelse.

Sammenfattende

Med afsæt i tidligere indlæg og ovenfor anførte fastholder selskabet, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klagerens repræsentant har i brev af 22/8 2025 til nævnet bl.a. anført: "Mine klienter har fået afvist dækning under deres ejerskifteforsikring, og jeg skal hermed fremlægge en grundig redegørelse for, hvorfor afvisningen ikke kan tages til følge. På vegne af klager skal jeg herved fremkomme med følgende bemærkninger til selskabets supplerende indlæg.

Krav på forsikringsydelse og udbedring

Selskabet anfører, at krav på forsikringsydelse først indtræder efter udbedring og dokumentation af udgifter. Dette er en generel bemærkning uden relevans for spørgsmålet om, hvorvidt skaden er dækningsberettiget. Klager har dokumenteret skadeomfanget gennem en besigtigelsesrapport udarbejdet af fagfolk (bilag L) samt fremlagt reparationsoverslag. Denne dokumentation er tilstrækkelig til at fastslå både eksistensen og størrelsen af skaden. At erstatningen efterfølgende reguleres i forhold til faktisk afholdte udgifter, er en formalitet og ændrer ikke ved, at dækning skal anerkendes allerede nu.

Sagen vedrører en omfattende vandskade i ejendommens udhus. Skaden er dokumenteret som følge af en konstruktionsfejl i taget – herunder forkert hældning og utilstrækkelig tætning. Denne fejl var til stede ved overtagelsen, men ikke omtalt i tilstandsrapporten. Skaden blev anmeldt 24. marts 2024 – dvs. inden for forsikringens løbetid.

Skadesomkostningerne er estimeret til 81.000 kr. inkl. moms. Ved korrekt afskrivning (med reference til kommunalt byggesagsarkiv, der dokumenterer opførelse i 1985) udgør erstatningskravet 58.080 kr. inkl. moms.

Konstruktionsfejl

Selskabet forsøger at skabe indtryk af, at en konstruktionsfejl pr. definition ikke er dækningsberettiget. Dette er direkte i strid med ejerskifteforsikringens dækningsområde samt Ankenævnets praksis. Efter betingelsernes punkt 3.2 dækkes netop skjulte forhold, herunder konstruktionsfejl, når de medfører skade eller nærliggende risiko herfor.

Den fremlagte besigtigelsesrapport fastslår utvetydigt, at skaden skyldes forkert udført taghældning og utætte samlinger – altså en skjult konstruktionsfejl. Dette er en faglig vurdering, som selskabet ikke har tilbagevist med sagkyndig dokumentation, men alene bestridt med egne antagelser.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til:

Skaden skulle bero på manglende vedligeholdelse.

Der foreligger ingen dækningsberettigende skade, idet der blot er tale om en konstruktionsfejl.

Klager har ikke løftet bevisbyrden for alder, levetid og skadeårsag.

Tagets alder skulle udelukke dækning (selskabets skøn om 120 år).

Disse synspunkter er ikke underbygget med dokumentation og må tilsidesættes som udokumenterede og fejlagtige.

Tilstandsrapport og forventningsafstemning

Selskabet anfører, at klager ikke kan støtte ret på sælgers oplysning om renovering. Hertil bemærkes, at tilstandsrapporten netop ikke indeholder anmærkninger om taget, hvilket i kombination med sælgers oplysninger skaber en berettiget forventning hos køber om, at der ikke forelå væsentlige skjulte fejl.

Efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 5, dækkes fejl ved bygninernes fysiske tilstand, som var til stede ved overtagelsen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Dette er præcis situationen her.

! Det er ubestridt, at skaden eksisterede ved overtagelsen.

! Fejlen er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

! Der foreligger derfor en dækningsberettiget skade.

Efter forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.2 dækkes både skjulte skader og forhold, der indebærer *nærliggende risiko* for skade. Begrebet 'nærliggende risiko' er fast defineret i Ankenævnets praksis som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis ikke der sættes ind med omfattende tiltag. Den påviste konstruktionsfejl og de konkrete rådskader falder direkte ind under denne definition.

Bevisbyrde og aldersvurdering

Selskabet fastholder, at klager skal bevise alderen på taget. Dette er misvisende. Klager har indhentet byggesagsoplysninger (bilag K), som viser opførelse i 1985. Selskabet har ikke fremlagt dokumentation for sit skøn om 120 års alder.

Efter almindelige bevisbyrdereregler påhviler det selskabet at sandsynliggøre en undtagelse eller en afskrivning, hvilket ikke er sket. Klager har således løftet sin bevisbyrde for bygningens alder og dermed skadens karakter.

Forsikrings-selskabet forsøger at placere bevisbyrden på klager for alder, levetid og skadesårsag. Dette er forkert.

! Klager har fremlagt *kommunale byggesagsoplysninger* (bilag K), der viser opførelse i 1985.

! Klager har fremlagt *faglig besigtigelsesrapport* (bilag L), der fastslår konstruktionsfejl og skadesårsag.

! Klager har fremlagt *tilbud på udbedring* og dokumenteret omkostninger.

Dermed er bevisbyrden for eksistensen af skade og årsag løftet. Hvis selskabet ønsker at påberåbe sig undtagelser eller afskrivninger, er det selskabet selv, der bærer bevisbyrden. Denne er ikke løftet.

Gældende krav og producentanvisninger

Selskabet anfører, at manglende overensstemmelse med bygningsregler eller producentanvisninger ikke er dækningsberettiget. Dette er korrekt som et isoleret forhold, men sagen vedrører ikke blot normafvigelse – der er konstateret konkret skade i form af råd og fugtindtrængning. Når en konstruktionsfejl rent faktisk har medført skade, udløses dækningen. Dette understøttes af både forsikringsbetingelserne og Ankenævnets praksis.

Tilstandsrapporten indeholder ingen anmærkninger om taget og er dermed mangelfuld. Som Ankenævnet har fastslået i flere kendelser, kan køber med rette forvente, at forhold uden anmærkning ikke skjuler væsentlige skader. Klager har derfor haft en berettiget forventning om, at taget var funktionsdygtigt.

Sælgers oplysninger i tilstandsrapporten om renovering af udhuset underbygger denne forventning. At selskabet forsøger at negligere disse oplysninger, ændrer ikke ved, at køber kunne støtte ret herpå.

Påstand om manglende vedligeholdelse

Selskabet har ikke fremlagt nogen dokumentation for, at skaden skulle være opstået på grund af manglende vedligeholdelse. Tværtimod viser sagens dokumenter, at taget ikke har udvist synlige tegn på vedligeholdessvigt ved købet, og at fugtindtrængningen stammer fra en konstruktionsmæssig fejl, som ikke kunne konstateres ved almindelig gennemgang. Klager har alene ejet ejendommen i 1,5 år, hvilket udelukker, at den betydelige fugtskade skyldes forsømt vedligeholdelse i denne korte periode. Miljøstyrelsens vejledning bekræfter, at mos på tage primært er et æstetisk problem og ikke i sig selv en skadesårsag.

Skadebegreb og risiko

Efter forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.2 dækkes fysiske skader og forhold, der indebærer nærliggende risiko for skade. Den konstaterede fugtindtrængning, rådudvikling og risiko for skimmeldannelse falder direkte ind under disse kriterier.

Selskabet hævder, at konstruktionsfejl ikke dækkes. Dette er en fejlagtig fremstilling. Ejerskifteforsikringen dækker netop konstruktionsfejl, når de medfører skade eller nærliggende risiko herfor – hvilket er tilfældet her. Besigtigelsesrapporten fra [tømrer- og snedkerfirma] dokumenterer dette utvetydigt.

Sammenfatning

Det må konkluderes:

! Klager har dokumenteret skade og årsag gennem uafhængig faglig rapport og byggesagsoplysninger.

! Skaden er en følge af en skjult konstruktionsfejl til stede ved overtagelsen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

! Selskabets indsigelser er baseret på skøn, antagelser og subjektive vurderinger, der ikke underbygges af saglige beviser.

! Efter forsikringsbetingelserne, lovgivningen og Ankenævnets faste praksis er der tale om en dækningsberettiget skade.

På vegne af klager nedlægges derfor påstand om, at Ankenævnet for Forsikring tilsidesætter ETU Forsikring A/S' afvisning og pålægger selskabet at anerkende dækning for skaden samt udbetale erstatning.

Klager har ikke yderligere til sagen og beder herefter Ankenævnets jurister tage sagen til sig."

Selskabet har i brev af 12/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkningerne fra klagers repræsentant giver selskabet ikke anledning til at ændre sin afgørelse, men giver anledning til følgende supplerende bemærkninger.

Krav på forsikringsydelse

Klagers repræsentant ses at være enig i, at erstatningen ved en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen først kommer til udbetaling efter udbedringen.

Ankenævnet bedes være opmærksomme på, at klager ønsker en anden tagbelægning end nuværende i form af eternitplader.

Konstruktionsfejl

Klagers repræsentant ses at være enig i, at afgørende for forsikringsdækning er opfyldelse af forsikringens skadesdefinition.

Selskabet ser derfor ikke grundlag for yderligere bemærkninger til det anførte af klagers repræsentant men henviser til det anførte i tidligere indlæg.

Ankenævnet bedes være opmærksomme på, at klager i tilstandsrapporten er gjort bekendt med:

UDHUS	
Tag	Ensidigt feld, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af eternitbolgeplader.

Tilstandsrapporten og forventningsafstemning

Klagers repræsentant ses at være enig i, at klagers krav på eventuel forsikringsydelse afhænger af hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand.

Selskabet ser derfor ikke grundlag for at kommentere yderligere på, hvilket forventninger klager måtte have på baggrund af sælgers oplysninger, men selskabet henviser til det anførte i tidligere indlæg.

Bevisbyrde for alder og levetid

Selskabet er ikke enig i, at bilag K dokumenteret opførsel i 1985. Allerede fordi bilag K ikke er en byggetilladelse. Bilag K viser hvilke bygninger, der forefindes i 1985. Som kravstiller har klager bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

At levetid på eternitpladerne varierer meget i forhold til produktionstidspunktet fremgår af kendelse 77096

...

Gældende krav ved overtagelsen

Klagers repræsentant ses at være enig i, at afgørende for forsikringsdækning er opfyldelse af forsikringens skadesdefinition.

Selskabet ser derfor ikke grundlag for at kommentere yderligere på, hvilket forventninger klager måtte have på baggrund af sælgers oplysninger, men selskabet henviser til det anførte i tidligere indlæg.

Manglende vedligeholdelse

Klagers repræsentant ses ikke at være fremkommet med nye oplysninger, hvorfor selskabet henviser til det anførte i tidligere indlæg.

Skadebegreb og risiko

Selskabet er ikke enig i, at fugtindtrængning, rådd udvikling og risiko for skimmeldannelse falder direkte ind under forsikringens skadebegreb.

Ankenævnets opmærksomhed henledes på, at udhusets tagkonstruktionen er af ældre dato – formentlig fra opførelsen i 1904 jfr. tilstandsrapporten - og at der ikke er nogen oplysninger om oplægningstidspunktet for tagbelægningen af eternitplader.

Sammenfattende

Med afsæt i tidligere indlæg og ovenfor anførte fastholder selskabet, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på tegnede ejerskifteforsikring med basis dækning."

Klagerens repræsentant har i mail af 7/10 2025 til nævnet bl.a. anført:"Klagers bemærkninger til selskabets seneste indlæg

Selskabets seneste indlæg fremstår som en ren gentagelse af tidligere udokumenterede påstande og uden nye faktuelle oplysninger. Indlægget er derfor uden selvstændig værdi for sagens behandling og bør tilsidesættes som formålsløst.

Det konstateres, at selskabet fortsat ikke fremlægger nogen form for sagkyndig eller objektiv dokumentation til støtte for sine udsagn, men alene gentager egne antagelser. Dette er ikke i overensstemmelse med Ankenævnets vedtægter, hvorefter parterne skal undlade yderligere indlæg, når der ikke tilføres nyt til sagen.

Klager har allerede dokumenteret både skade, årsag og bygningens alder ved relevante bilag, og bevisbyrden er fuldt ud løftet.

Sagen er derfor tilstrækkeligt oplyst, og klager anmoder om, at Ankenævnets jurister nu tager sagen til behandling og træffer afgørelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget plantegning for ejendomme fra 1904 og skitsetegning fr 1985 fremlagt af klageren, tilbud af 7/5 2024 indhentet af klageren og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 27/4 2022 fremgår bl.a.:

"

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1904	58	21	1	38	96	-
B	Udhus	1904	17	-	1	-	-	-
C	Orangeri	1000	8	-	1	-	-	-

...

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.
Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

...

UDHUS	
Tag	Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af eternitbelægsplader.

"

Af husforsikringsselskabet [andet selskabs] besigtigelsesrapport af 7/3 2024 fremlagt af selskabet fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 07-03-2024 12:30

Dækning: Ikke dækket

Årsag til afgørelse: Jeg mener ikke den er dækket da der er tale om et skur i haven på 9 m² hvor der er eternitplader på taget med 6 graders fald, min. Er 15 grader, der er trukket vand ned gennem loftet som er profilbrædder, jeg henviste ft til ejerskifteforsikringen da det er en klar fejl.

Regres: Ja

Kommentar til regres: Ejerskifteforsikring som ft vil anmelde sagen til

Reparation startet: Nej

Skadebeskrivelse Profilbrædder er opfugtet på loft ca. 9 m² som skal nedtages og skiftes sandsynligt er der isolering over også, men taget skal ændres inden, mener det er en ejerskifte sag.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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. 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.

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations-rapportens udarbejdelse, eller

- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og

- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5. Erstatningsberegning

...

ETU Forsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eller ved genskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende. Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1904 – den 1/10 2022. Klageren anmeldte den 24/3 2024, at der var konstateret fugt i udhuset. Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden med 58.080,00 kr. inkl. renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren har anført, at den fremlagte besigtigelsesrapport utvetydigt fastslår, at skaden skyldes forkert udført taghældning og utætte samlinger og altså en skjult konstruktionsfejl. Fejlen var til stede på overtagelsestidspunktet, men er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at tilstandsrapportens mangelfulde vurdering spiller en central rolle i sagen. Oplysningerne om udhusets taghældning er vagt formuleret og giver ikke et klart billede af materialevalget eller konstruktionens udformning. Samtidig viser BBR-oplysningerne, at udhuset er beklædt med tagpap og har en høj hældning. Klageren har anført, at en tilstandsrapport skal sikre en købers forventning om bygningens tilstand, hvilket ikke er sket her. Tilstandsrapporten indeholder ikke anmærkninger, der kunne indikere en risiko for vandindtrængning. Skaden er et resultat af langvarige forhold og en skjult konstruktionsfejl og ikke manglende vedligeholdelse. Klageren har påpeget, at der heller ikke er fremlagt beviser for, at mos og begroninger skulle være årsag til skaden. Hvad angår kravet har klageren anført, at omkostningerne til udbedring er estimeret til 81.000,00 kr. inkl. moms, og at erstatningskravet efter afskrivning – med reference til det kommunale byggesagsarkiv, der dokumenterer opførelse i 1985 – udgør 58.080,00 kr. inkl. moms. Hvad angår selskabet afvisningsgrunde – herunder manglende vedligeholdelse, og at der blot er tale om en konstruktionsfejl – har klageren anført, at synspunkterne ikke er underbygget med dokumentation og må tilsidesættes som udokumenterede og fejlagtige. Klageren har anført, at tilstandsrapporten ikke indeholder anmærkninger om taget, og at dette – i kombination med sælgeroplysningen om renovering – skaber en berettiget forventning om, at der ikke foreligger væsentlige skjulte fejl. Klageren har anført, at de kommunale byggesagsoplysninger viser opførelse af udhuset i 1985, at besigtigelsesrapporten fastslår konstruktionsfejl og skadeårsag, og at der er fremlagt tilbud på udbedring og dokumenterede omkostninger. Bevisbyrden for eksistensen af skade og årsag er løftet. Klageren har anført, at hvis selskabet ønsker at påberå-

be sig undtagelser eller afskrivninger, så er det selskab, der bærer bevisbyrden, og at denne ikke er løftet.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at en konstruktionsfejl ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. En konstruktionsfejl kan udgøre en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, hvis fejlen har medført skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3. Husforsikrings-selskabets besigtigelsesrapport dokumenterer ikke en konstruktionsfejl, men derimod at taghældningen ikke overholder producentens nuværende krav. Selskabet har anført, at tagbelægningen er af ældre dato, og at levetiden for eternitbølgetagplader afhænger af tidspunktet for fabrikationen samt vedligeholdelse. Levetiden for eternitbølgetagplader fra før 1984 er 40 år, mens levetiden for eternitbølgetagplader fra efter 1984 er 30 år eller kortere. Selskabet har anført, at det fremlagte fotografi viser, at den vandbestandige overfladebehandling partielt mangler som følge af udtjent levetid. Hvad angår de modstridende oplysningerne i henholdsvis BBR og tilstandsrapporten, har selskabet anført, at disse er uden betydning i forhold til ejerskifteforsikringen, da denne er tegnet på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Hvad angår det fremlagte tilbud, har selskabet anført, at udbedringsmetoden indebærer, at der etableres en anden tagbelægning end eternittagplader. Selskabet har påpeget, at ved en eventuel dækningsberettigende skade så vil ejerskifteforsikringen alene dække udskiftning af beskadigede tagplader med tilhørende følgeskade på loftbeklædning og isolering. Selskabet har anført, at det forhold – at producenten ikke anbefaler anvendelse af tageternittagplader ved den nuværende taghældning – ikke kan føre til andet resultat. Hvad angår alderen på taget, har selskabet anført, at klageren inden overtagelsen af ejendommen har modtaget tilstandsrapporten, hvor det fremgår, at udhuset er fra 1904. Udhuset er på 17 kvm, og det er formentlig derfor, at der ikke foreligger byggetilladelse mv. i kommunens byggearkiv. Selskabet har anført, at det af klageren fremlagte bilag K ikke dokumenterer, at udhuset blev opført i 1985, da det ikke er en byggetilladelse. Selskabet har påpeget, at bilag K viser, hvilke bygninger der fandtes i 1985.

Ankenævnet for Forsikring

20.

103224

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. Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget på udhuset, 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 1/10 2022 og anmeldte forholdet den 24/3 2024, og at der er tale om en sekundær bygning, der i tilstandsrapporten er betegnet som et udhus, og som i den fremlagte besigtigelsesrapport fra husforsikringsselskabet omtales som "et skur".

Nævnet har desuden lagt vægt på, at der ikke er fremlagt oplysninger, der understøtter, at taget forud for den anmeldte vandindtrængen som følge af dets hældning eller konstruktion i øvrigt ikke har fungeret som klimaskærm.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte billeder af tagbelægningen på udhuset, der efter nævnets vurdering visuelt bekræfter, at der er tale om eternitplader af ældre dato. Nævnet bemærker, at der må påregnes en vis vedligeholdelsesbyrde ved en tagbelægning som den omtvistede, når den nærmer sig udløb af levetid.

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

21.

103224

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

Peter Thønnings