

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. september 2025 blev i sag nr. 103355:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 1/4 2025 har klageren bl.a. anført:

"Vi bor i et halvt dobbelthus siden juni 2021, og vi har opdaget, at fugle flyver ind i vores hus via tagryggen. Vi har talt med naboen, som vi deler tagryg med. De var overrasket over, at det ikke fremgik af vores tilstandsrapport, da det fremgik af deres tilstandsrapport tilbage i 2019. Tagryggen er den samme.

Vi klager til ETU Forsikring og får afslag. Vi klager til medarbejderen, som gav os afslaget. Vi rykker hende to uger efter. Derefter svarer hun at afgørelsen fastholdes og at vi kan klage til deres klageafdeling. Vi klager samme dag til deres klageafdeling (29. januar 2025). Vi får en bekræftelse på, at de har modtaget klagen. Vi har endnu ikke fået svar fra dem (1. april 2025).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at opnå, at ETU Forsikring dækker reparation af tagryggen. Vi var ikke bekendt med denne skade, da vi flyttede ind. Vi har fået oplyst af to byggesagkyndige efterfølgende, at det er en åbenlys K3'er. Ligesom det også blev opdaget af nabovens byggesagkyndige tilbage i 2019. Vi tænker, at skaden ikke er blevet mindre synlig med tiden for byggesagkyndige."

Selskabet har den 2/5 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 ejendommen opført i 1984 som rækkehus den 01. juni 2021.

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police... med betingelserne EJE-01. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 01. juni 2021.

Ankenævnet for Forsikring

2.

103355

Af policen fremlagt af klager fremgår følgende forbehold:

Forsikringen dækker ikke skade på murværk, pladebeklædning, lofter, lægter/rigler og indeklima opstået på, som følge af eller årsagen til fugt skjolder i loftet i entre, i henhold til tilstandsrapporten bygning A, punkt 1. Dette gælder også skader opstået før overtagelsestidspunktet af ejendommen, efter tilstandsrapportens udarbejdelse.

Forhold er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 3 år og 6 måned *efter* overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport...

Den beskikkede bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten følgende anmærkninger omkring tag:

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er skadet betontagsten mod syd ved tagudhæng, samt tagsten og inddækninger ligger ujævnt i området ved det nye tagvindue mod sydøst og ved gasaftræk mod nordvest.	Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.	Der er ingen skader at se ved eftersynet. Sælger har bemærket fugt på loft i entre mod nord ved ekstremt vejr fra nordvest. Det bør selvfølgelig undersøges nærmere om det skyldes utæthed ved gasaftræk.

Rammerne for Ankenævnet

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

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

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.

3.1.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament).

3.1.4. Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.1.5. Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.

3.1.6. Lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet til ETU Forsikring.

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.

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, hvorvidt der foreligger dækningsberettiget skade.

Klager gør gældende, at ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger til reparation af tagryggen.

Selskabet gør gældende, at forsikringens skadesdefinition ikke er opfyldt.

Sagsfremstilling

Skadeanmeldelse modtages den 07. januar 2025, og den 14. januar 2025 meddeler Sedgwick, som behandler ejerskifteskader for selskabet, at forholdet ikke er dækket. Afgørelsen af 14. januar 2025 fremlægges som bilag 3.

Klager er ikke i enig, hvorfor klager gør indsigelse den 14. januar 2025, som besvares af Sedgwick den 29. januar 2025. Korrespondancen fremlægges som bilag 4.

Klager sender den 29. januar 2025 en klage til selskabets klageansvarlige, som desværre ikke nåede at svare, inden klager sender sagen til Ankenævnet.

Det kan oplyses, at selskabet fastholder, at anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, hvorfor Ankenævnet kan behandle klagen.

Supplerende bemærkninger

Selskabet kan henholde sig til det anførte af Sedgwick henholdsvis den 14. januar 2025 og den 29. januar 2025, men bemærker supplerende følgende.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke fejl og mangler begået af den beskikkede bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det forhold, at naboens tilstandsrapport angiveligt indeholder en anmærkning om naboens del af tagrygningen, er ikke ensbetydende med, at klagers del af tagrygningen skal have samme anmærkning.

Klager har ikke dokumenteret, at der var forhold ved tagrygningen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller der var tegn på skade på overtagelsestidspunktet ved tagrygning. Hvis tagrygningen på overtagelsestidspunktet havde været utæt, burde forholdet have konstitueret skade, hvilket ikke er tilfældet.

Klager bedes oplyse, hvorvidt klager har undersøgt nærmere, om der er utæthed, som anført i tilstandsrapporten.

Hvis Ankenævnet måtte mene, at anmeldte forhold opfylder forsikringens skadedefinition, gøres det gældende, at forholdet ikke er dækket efter

- punkt 4.5 i betingelserne, idet det er tale om sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse.

- punkt 4.6 i betingelserne, idet det er tale om udløb af levetid.

Da det af anmeldelsen fremgår, at rygningsskand er smuldret væk, hvorfor forholdet udgør en af ovenstående dækningsundtagelse.

Opfordring

Klager opfordres til at rette krav mod den bygningssagkyndige, herunder indgive klage til Disciplinær- og klagenævn for Beskikkede Bygningssagkyndige pga. de angivelige fejl og mangler begået af den beskikkede bygningssagkyndige i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten.

Selskabet er indstillet på, at nærværende sag sættes i bero, mens sagen behandles af Disciplinær- og klagenævn for Beskikkede Bygningssagkyndige"

Klageren har i brev af 5/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"ETU efterspørger om der har været fugt fra loftet. Det er ikke tilfældet. I tilstandsrapporten angives fugt fra loft i entre, hvilket skyldtes et utæt skråvindue på førstesalen. Dette vindue blev udskiftet i november 2021.

De øvrige oplysninger fremlagt af ETU er korrekte og står også i de vedlagte dokumenter.

Hvis vi vidste omkring indflytning, at der var et problem med tagryggen (og derved kunne dokumentere det), så havde vi ikke ventet tre år med at påpege det. ETU påpeger, at blot fordi naboens del af huset havde det angivet som en K3'er to år før vi købte huset, så var der ikke nødvendigvis noget galt med vores del af huset ved indflytning. Det anser vi som højest usandsynligt, da tagryggen går hen over hele huset."

Selskabet har i brev af 26/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ikke fugt

Klager oplyser, at der ikke er konstateret fugt som følge af anmeldte forhold.

Tagrygningen er på overtagelsestidspunktet den 01. juni 2021 tæt og er ifølge det oplyste fortsat tæt.

Klager har ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet den 01. juni 2021 var forhold ved tagrygningen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Anmærkning hos naboen

Ifølge klager havde naboens del af tagryggen 2 år før 2021 – altså i 2019 – en anmærkning i tilstandsrapporten om '*kritiske skader*' som allerede har eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt.

En '*kritisk skade*' i 2019 burde have konstitueret skade eller tegn på skade

➤ i forbindelse med udarbejdelse af den til klager udleveret tilstandsrapport... af 23. november 2020, som ville give en anmærkning, hvilket ikke er tilfældet.

➤ i klagers ejertid med overtagelse den 01. juni 2021, hvilket ifølge klager ikke er tilfældet.

Selskabet fastholder, at en anmærkning på naboens del ikke dokumenter, at der på overtagelsestidspunktet den juni 2021 er en skade i ejerskifteforsikringens forstand på klagers del af tagryggen.

Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ... som det fremgår af policen. Allerede af den grund er en anmærkning i tilstandsrapporten omhandlende naboen uden relevans i forhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager har ikke påvist, at der er forhold ved tagryggen på overtagelsestidspunktet den 01. juni 2021, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade. Tilstandsrapporten ... er uden anmærkninger, og tagrygningen har ifølge det oplyste været tæt i klagers ejertid.

Husejers almindelige vedligeholdelse

Udskiftning af rygningsbåndet ved tagryggen hører under husejers almindelige vedligeholdelse."

Klageren har i brev af 7/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi føler desværre, at vi endnu en gang bliver nødt til at give svar på ETU's seneste svar.

ETU skriver følgende i deres seneste svar:

'Klager har ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet den 01. juni 2021 var forhold ved tagrygningen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand'.

Det er klart, at vi ikke kan dokumentere, at der på overtagelsestidspunktet var en skade eller nærliggende risiko herfor, da vi selvsagt ikke kendte til problemet på daværende tidspunkt. Vi har i vores optik vist, at der er en meget høj sandsynlighed for at tagrygningen allerede var beskadiget ved overtagelsestidspunktet, da husets tagrygning netop var beskadiget to år tidligere (det bemærkes her igen, at vi bor i et halvt dobbelthus, hvorfor vi deler hus med naboen). Det er der netop dokumentation for.

ETU skriver desuden, at der burde være opstået tegn på skade inden november 2020, hvis tagrygningen faktisk havde en kritisk skade i 2019. Sådan en vurdering kan vi som lægmænd ikke lave. At [selskabets advokat] mener, at han kan lave sådan en vurdering (også uden at have set forholdene omkring huset), er vi skeptiske over for."

Selskabet har i brev af 24/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver ikke anledning for selskabet at ændre sin afgørelse men giver anledning til følgende supplerende bemærkninger.

Klager skriver:

Det er klart, at vi ikke kan dokumentere, at der på overtagelsestidspunktet var en skade eller nærliggende risiko herfor, da vi selvsagt ikke kendte til problemet på daværende tidspunkt. Vi har i vores optik vist, at der er en meget høj sandsynlighed for at tagrygningen allerede var beskadiget ved overtagelsestidspunktet, da husets tagrygning netop var beskadiget to år tidligere (det bemærkes her igen, at vi bor i et halvt dobbelthus, hvorfor vi deler hus med naboen). Det er der netop dokumentation for.

For god orden skyld bemærkes, at hele tagrygningen ikke nødvendigvis kan anses for beskadiget alene fordi der hos naboen er konstateret en skade på den del af tagrygningen, der hører til hans del af dobbelthuset.

Hvis hele tagrygningen på dobbelthuset var beskadiget 2 år før 2021 ville der med overvejende sandsynlig kunne konstateres en skade af en eller anden art som følge af utæthed i tagrygningen.

Selskabet fastholder, at klager ikke har dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet den 01. juni 2021 var forhold ved tagrygningen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

For god orden skyld bemærkes, at min vurdering er med afsæt i tilstandsrapportens forklaring om kritiske skader beskrevet i tilstandsrapporten, hvor følgende fremgår



Kritiske skader
Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Konklusion

Klager har ikke påvist, at der er forhold ved tagryggen på overtagelsestidspunktet den 01. juni 2021, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade. Tilstandsrapporten ... er uden anmærkninger, og tagrygningen har ifølge det oplyste været tæt i klagers ejertid."

Selskabet har i brev af 27/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Bilag B Skadeanmeldelse

Bilag C Afgørelse af 14.01.2025 (omtalt som bilag 3)

Bilag D Korrespondance efter afgørelsen (omtalt som bilag 4)
er hermed fremlagt.

Samtidig skal jeg beklage at disse ikke blve fremlagt sammen med indlæget, hvilket er en fejl. Beklager."

Klageren har i brev af 27/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Modparten har vedlagt (Bilag D) en korrespondance efter afgørelsen. Modparten har dog undladt den sidste del. Efter korrespondancen gengivet i Bilag D, skrev jeg følgende til klageansvarlig@etuforsikring.dk d. 29. januar kl. 21:07:

'Kære modtager

Vi har fået en afvisning på en erstatningsanmodning, jf. skadesnummeret.

Ankenævnet for Forsikring

7.

103355

Det er vi naturligvis rigtig ærgerlige over, fordi der skrives som om, at vi burde have forventet, at der kunne være skader på taget. Det synes vi ikke er retfærdigt, da der ikke stod noget om det i tilstandsrapporten, samtidig med at det for en byggesagkyndig burde være åbenlyst (har vi efterfølgende fået oplyst) at se, at det er en K3'er.

Vores nabo - som købte deres hus to år før os og som vi deler tagryg med - har det netop stående i deres tilstandsrapport som en K3'er.

Vi er lidt i tvivl om, hvad det skal nytte at klage til Jer, eftersom det jo er Jer, som har afvist sagen i første omgang. Vi har derfor sat os lidt ind i Ankenævnet for Forsikring og vil i stedet gå denne vej, når I forventeligt også afviser denne anmodning.

Mvh
[klagerne]"

Derefter svarede modparten med et autosvar d. 29. januar kl. 21:07:
'Tak for din henvendelse ??

Det vigtigste for os i ETU Familien, er at passe på det bedste i dit liv. Vi er derfor kede af, hvis dine forventninger til os, som dit forsikringsselskab ikke er blevet indfriet.

Vi vil straks se på din sag, og gøre vores bedste for at kaste lys over forundringen du må stå med.

Du hører fra os hurtigst muligt ??

Med venlig hilsen
ETU Forsikring A/S'

På trods af de skrev, at de straks ville kigge på sagen, så hørte vi ikke mere, før vi klarede til Ankenævnet for Forsikring mere end to måneder efter vores besked til dem."

Selskabet har i brev af 27/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Eftersom klager ikke er fremkommet med nye oplysninger, har selskabet ikke yderligere bemærkninger. Selskabet henviser til det anførte i tidligere indlæg angående anmærkninger i nabos tilstandsrapport."

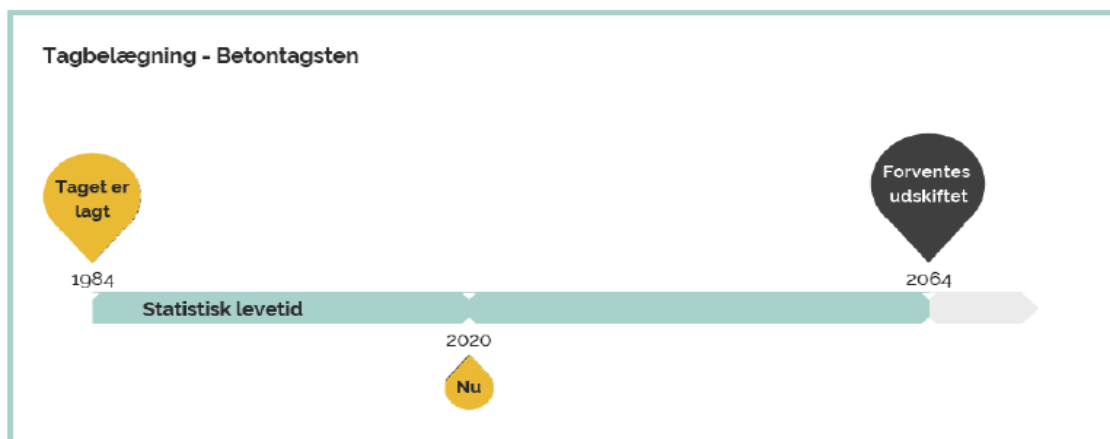
Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 23/11 2020 fremgår bl.a.:

"

Ankenævnet for Forsikring

8.

103355



...

Bygningsdele, som den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige

...

Tagrum: Gulv og skråvægge bagved oplag er ikke besigtiget

...

 **Mindre alvorlige skader**
Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er skadet betontagsten mod syd ved tagudhæng, samt tagsten og inddækninger ligger ujævnt i området ved det nye tagvindue mod sydøst og ved gasafræk mod nordvest.	Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.	Der er ingen skader at se ved eftersynet. Sælger har bemærket fugt på loft i entre mod nord ved ekstremt vejr fra nordvest. Det bør selvfølgelig undersøges nærmere om det skyldes utæthed ved gasafræk.

...

Sælgeroplysninger

...

Ankenævnet for Forsikring

9.

103355

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor taget er eller har været utæt - Hvad der er eller har været utæt - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udført som selvbyg	I gangen ved hoveddøren
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Er huset med tagrum (loftsrum)?	Ja
4.4	Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	I gangen på 1 sal via loftle,
4.5	Er huset med skunkrum?	Nej
4.6	Er der skorsten på huset?	Nej

...

Oplysninger til ejerskifteforsikring

...

Tag: Sadeltag, parallel konstruktion ikke synlig bagside af tagkonstruktion i loftrum pga beklædning ingen adgang til skunkrum, tagkonstruktion af håndebånds- eller manzardspær, taghældning over 35 grader, tagbelægning af betontagsten, understrygning med bitumen, naturgas aftræk."

Af police med ikrafttrædelse fra 1/6 2021 fremgår bl.a.:

"FORBEHOLD

Forsikringen dækker ikke skade på murværk, pladebeklædning, lofter, lægter/rigler og indeklimate opstået på, som følge af eller årsagen til fugt skjolder i loftet i entre, i henhold til tilstandsrapporten bygning A, punkt 1."

Af skadesanmeldelse af 7/1 2025 fremgår bl.a.:

"Skadedato: 2020-01-01

Beskriv hvad der skete: Rygningsbåndet ved tagryggen virker til at være smuldret væk. Vi lagde for nyligt mærke til det, fordi der fløj en fugl derind. Vi spurgte derfor vores nabo, som vi deler mur med (dobbelthus), om de vidste noget om det problem. De har forklaret os, at denne skade har været der siden vi flyttede ind i 2021, fordi det i deres tilstandsrapport fra 2019 fremgår som en kritisk skade (K3). I vores tilstandsrapport står der dog intet om denne kritiske skade.

Hvornår blev skaden opdaget? 2024-12-01"

Af selskabets afgørelse af 14/1 2025 fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget din anmeldelse om Rygningsbånd på tagryggen virker til at være smuldret væk. Jeg skal hermed vende tilbage overfor dig, med en afgørelse i sagen.

Der er en række kriterier, der alle skal være opfyldt for at en skade kan dækkes på ejerskifteforsikringen:

- Der skal være tale om en aktuel skade eller en nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved nærliggende risiko forstås at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade hvis der ikke sættes ind med særligt omfattede vedligeholdelsesarbejde.
- En skade defineres som brud, ødelæggelse m.m.
- Der skal være tale om et forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Ved vurderingen heraf sammenlignes dit hus med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Herudover er det en betingelse, at skaden eller den nærliggende risiko var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Ejendommen er opført i 1984 og du overtog ejendommen d.01.06.2021. Forholdet anmeldes d.07.01.2025, som er 3 år og 6 måneder efter overtagelsen.

Af din anmeldelse fremgår det, at rygningsbåndet ved tagryggen virker til at være smuldret væk. Noget du for nyligt lagde mærke til det fordi der fløj en fugl derind. Du har i den forbindelse haft spurgt din nabo, da ejendommen er et dobbelthus. De har forklaret, at denne skade har været der siden din indflytning i 2021. Herunder fortalt at det er nævnt i deres tilstandsrapport fra 2019, hvor det fremgår som en kritisk skade (K3). Af oplysningerne i Tilstandsrapporten fremgår det, at taget er fra ejendommen blev opført i 1984. Der er en enkelt anmærkning på taget, men ikke omhandlende det som der anmeldes.

Som nævnt ovenfor er det en betingelse, for at opnå erstatning på Ejerskifteforsikringen at skaden eller den nærliggende risiko var til stede på overtagelsesdagen. Med afsæt i at forholdet er anmeldt 3,5 år efter overtagelsen, vurderes det ikke at der på overtagelsestidspunktet var en tale om en aktuel skade. Herunder heller ikke, at der på overtagelsestidspunktet var tale om en nærliggende risiko for skade. I så fald ville der kunne ses et langt større skadesbillede med følgeskader heraf. Ejendommens tag og tagryg vurderes ikke at være udover hvad man måtte kunne forvente af et tilsvarende tag/tagryg fra 1984. Forholdet hører derimod under den almindelige vedligeholdelse man har som ejer af en ejendom og som er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Forholdet opfylder således ikke betingelserne for en dækningsberettiget skade, som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.4.

Vi lukker derfor sagen ud fra de foreliggende oplysninger."

Af klagerens e-mail til selskabet af 14/1 2025 fremgår bl.a.:

"Tak for din besked, omend med en skuffende konklusion.

I skriver, at I ikke vurderer, at der var tale om en aktuel skade på overtagelsestidspunktet. I så fald, hvordan forklarer I, at naboboligen (som vi deler tagryg med) har det stående i deres tilstandsrapport fra 2019 som en K3'er? Min kone og jeg er bevidste om, at vi ikke er særlig byggesagkyndige, men det tænker vi ikke er et argument for, at vi skal have en dårligere forsikring end andre.

Vi forventer naturligvis en omgørelse i sagen."

Af selskabets e-mail til klageren af 29/1 2025 fremgår bl.a.:

"Tak for din mail, som jeg har noteret mig indholdet af. Din mail indeholder dog ingen nye oplysninger til sagen, der gør at jeg finder afgørelsen kan ændres, hvorfor den tidligere fremsendte afgørelse ændres. Jeg tillader mig at henvise til afgørelsen hvori det er beskrevet hvorfor der ikke kan ydes dækning.

I forhold til du mener, at du er dårligere stillet med din forsikring end din nabo, så kan jeg oplyse dig om, at det intet har med Ejerskifteforsikringen at gøre. Det har noget med den byggesagkyndige at gøre, hvor der er vurderet forskelligt.

Hertil kan jeg oplyse om, at det forholder sig sådan, at den byggesagkyndige alene skal beskrive og anmærke de forhold ved ejendommen, som på dagen for besigtigelsen, var en aktuel skade el-

ler som erfaringsmæssigt ved udvikle sig til en skade, såfremt der ikke sættes ind. Forhold som hører under den almindelige vedligeholdelse eller som ikke afviger fra andre tilsvarende ejendomme, skal ikke beskrives. Du kan læse mere om dette på side 2 i Tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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, 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.

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?

...

4.5 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

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

Klageren har indsendt foto af taget.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 1/6 2021 et halvt dobbelthus fra 1984. Klageren anmeldte den 7/1 2025, at rygningbåndet ved tagryggen "virker til at være smuldret væk. Vi lagde for nyligt mærke til det, fordi der fløj en fugl derind". Klageren ønsker, at selskabet dækker reparation af tagryggen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forsikringens skadesdefinition ikke er opfyldt.

Klageren har anført, at han har opdaget, at fugle flyver ind i huset via tagryggen, og at han efter indflytningen har fået at vide af to byggesagkyndige, at det er en "åbenlys K3'er". Klageren har anført, at naboen, som han deler tagryg med, er overrasket over, at problemet ikke fremgik af klagerens tilstandsrapport, idet det fremgik af naboens tilstandsrapport fra 2019. Klageren har anført, at idet problemet allerede fremgik af naboens tilstandsrapport fra 2019, er der en meget høj sandsynlighed for at tagrygningen allerede var beskadiget ved overtagelsestidspunktet. Klageren har anført, at såfremt han vidste, at der var et problem med tagryggen, havde han ikke ventet tre år med at oplyse dette til selskabet. Klageren har oplyst, at der ikke har været fugtproblemer fra loftet som følge af rygningsbåndets tilstand.

Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet den 1/6 2021 var forhold ved tagrygningen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at en anmærkning i 2019 på naboens del af dobbelthuset ikke dokumenterer, at der på overtagelsestidspunktet var en skade på klagerens del af tagryggen. Selskabet har anført, at hvis hele tagrygningen på dobbelthuset var beskadiget 2 år før 2021, ville der med overvejende sandsynlighed kunne konstateres en skade af en eller andet art som følge af utæthed i tagrygningen. Selskabet har anført, at forholdet først blev anmeldt 3,5 år efter overtagelsen, at der er tale om sædvanligt slid, som hører under husejers almindelig vedligeholdelse, og at tagryggen vurderes ikke at være udover, hvad man måtte kunne forvente af en tilsvarende tagryg fra 1984. Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringen ikke dækker fejl og mangler begået af den beskikkede bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, og klageren opfordres til at rette krav mod den byggesagkyndige på baggrund af de angivelige fejl og mangler begået af vedkommende.

Det fremgår af tilstandsrapport af 23/11 2020, at taget er lagt i "1984... Skader uden på beboelse. Beboelse - tag. Der er skadet betontagsten mod syd ved tagudhæng, samt tagsten og inddækninger ligger ujævnt i området ved det nye tagvindue mod sydøst og ved gasaftræk mod nordvest. Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader".

Det fremgår af skadesanmeldelse af 7/1 2025, at "Rygningsbåndet ved tagryggen virker til at være smuldret væk. Vi lagde for nyligt mærke til det, fordi der fløj en fugl derind. Vi spurgte derfor vores nabo, som vi deler mur med (dobbelthus), om de vidste noget om det problem. De har forklaret os, at denne skade har været der siden vi flyttede ind i 2021, fordi det i deres tilstandsrapport fra 2019 fremgår som en kritisk skade (K3). I vores tilstandsrapport står der dog intet om denne kritiske skade".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved "skade" forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det fremgår af punkt 4.5 og 4.6, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse eller forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold ved tagryggen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

15.

103355

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader i form af vandindtrængen, fugt eller utæthed i taget, og at klageren først anmeldte forholdet efter en samtale med naboen 3,5 år efter overtagelsen af boligen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden væsentligt går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af tagets alder.

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.



Peter Thønnings